



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

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

Şeker GYO

Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel (Kargir Bina)



2024-ŞGYO-0028
31.12.2024

İş bu rapor kapak+66 sayfadan ibaret olup bir bütündür. Parçalı olarak kullanılamaz.

Yasin ÇABUK
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 405180)

Soner GÖKDAĞLI
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 410944)



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 1 / 66

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	11
3.1.4. TAKBİS KAYITLARI	11
3.1.5. PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA V.B.	13
3.2. GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	16
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	16
3.4. GAYRİMENKULÜN VE BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	16
3.5. GAYRİMENKULLER İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	17
3.6. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	17
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	17
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	17
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	18
3.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	18
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	19
4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	19
4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİLERİ	27
4.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	33
4.4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	33

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 2 / 66
--	--	---

4.5. VARS, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER	33
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.....	34
4.7. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARS, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ	34
5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	35
6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	45
7. SONUÇ	48
7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	48
7.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	48
EKLER.....	49
1. TAPU ÖRNEĞİ	49
2. TAKBİS BELGESİ	50
3. PROJE BİLGİLERİ.....	51
4. YAPI RUHSATI/YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ	54
5. LOKASYON GÖRÜNÜMÜ VE TAŞINMAZ FOTOĞRAFLARI	58
6. DEĞERLEME UZMANLARININ LİSANS VE TECRÜBE BELGELERİ	65

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 3 / 66
--	--	---

RAPOR ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden

ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Sözleşme Tarihi ve Rapor No

01.02.2024 / 2024-ŞGYO-0028 (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;

Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi, 114 ada, 1 parsel, 144,78 m² yüzölçümlü "Kargir Bina" nitelikli gayrimenkulün pazar değeri ve pazar kirasının Türk Lirası cinsinden takdiri bu raporun konusunu oluşturmaktadır.

Gayrimenkullerin Adres

Düz Mahallesi, Süleyman Felek Caddesi, No: 40A Altınordu / ORDU

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 örnekleri ve TAKBİS belgeleri [3.1.3.](#)'te yer almaktadır.

İmar Durumu

Altınordu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgi ve müşteri tarafından alınan 22.11.2024 tarihli yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 114 ada 1 no.lu parsel;

Bila tarihli, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Nizam 5 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 4 / 66
--	--	---

Nihai Değer Takdiri

7.1.'de ve rapor içeriğinde yer alan açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu "Kargir Bina" nitelikli halihazırda Banka Şubesi olarak kullanılan taşınmaza ilişkin KDV hariç 34.755.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 158.000 TL/Ay pazar kirası takdir edilmiştir.

Nitelik	m2	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
Kargir Bina (Banka Şubesi)	568	34.755.000,00	158.000,00

Değerleme konusu bina için nihai olarak;

Pazar Değeri;

34.755.000,00 TL (OtuzdörtMilyonYediyüzellibeşBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç)

158.000 TL/ay (YüzellisekizBinTürkLirası)

Takdir edilmiştir.

Yasin ÇABUK Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405180)	Soner GÖKDAĞLI Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 410944)
---	--

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 5 / 66
--	--	---

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Raporun Tarihi

31.12.2024

1.2. Raporun Numarası

2024-ŞGYO-0028

1.3. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları

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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler

Şirketimizce aynı gayrimenkul için daha önce değerlendirme çalışması yapılmamıştır.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 6 / 66
--	--	---

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Kuruluş 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;

Ordu ili, Altınordu ilçesi, Düz Mahallesi, 114 ada, 1 parsel, 144,78 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.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 7 / 66
--	--	---

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.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 8 / 66
--	--	---

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

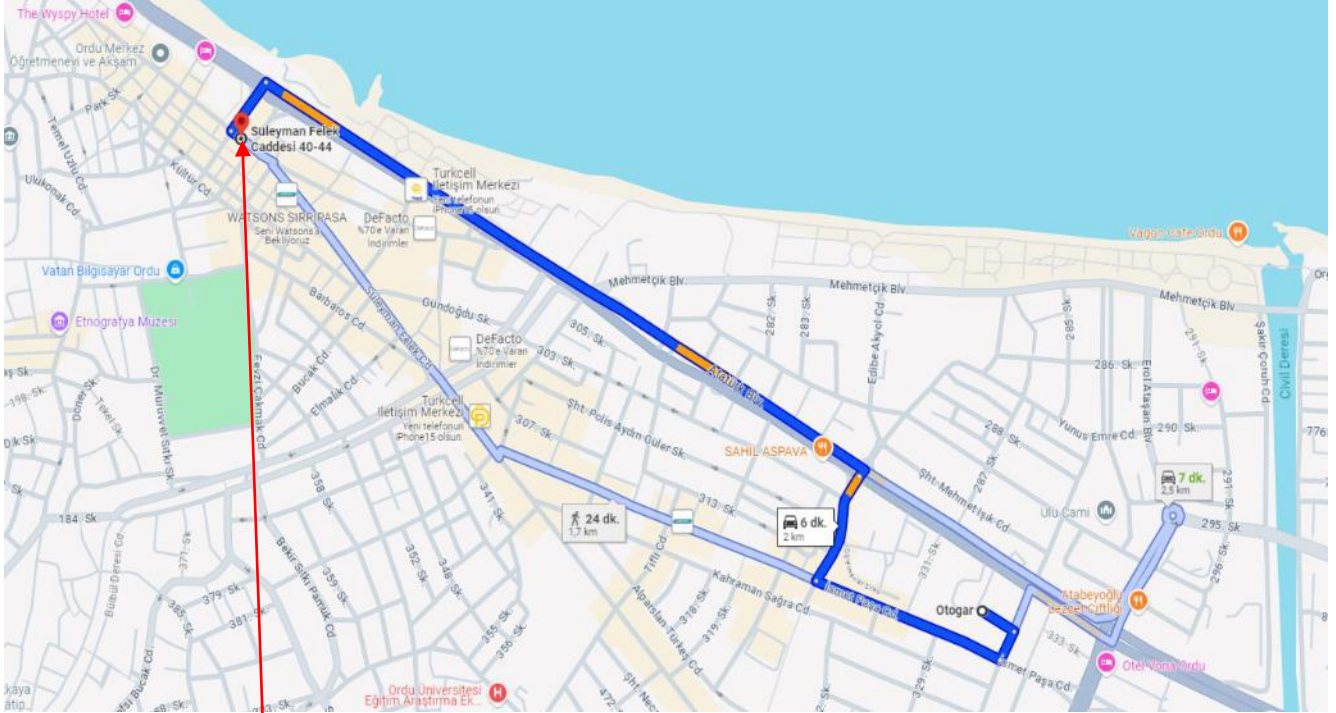
- Satan / Satın Alan, Kiraya Veren / Kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedir.
- Taşınmazın satışı / kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit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

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, Altınordu Otogarı önünden batıya hareketle, sırasıyla İsmet Paşa Caddesi ve Atatürk Bulvarı üzerinden yaklaşık 2 km. mesafede yer almakta olup, otomobille 6 dakikada ulaşılabilmektedir.



Altınordu Otogarı önünden Karadeniz Caddesi üzerinden İsmet Paşa Caddesi yönüne doğru 50 m ilerledikten sonra sağa dönülür 350 m sonra Okullar Caddesi güzergâhında kuzey yönünde sağa dönülür. 190 m. sonunda Atatürk Bulvarına geçiş yapabilmek için sola dönülerek 1,2 km. kuzeybatı yönünde ilerlenir ve sonrasında Hükümet Caddesine geçiş için sola dönülerek 100 m. devam edilir. Yolu sonunda Süleyman Felek Caddesi'ne geçilerek sola dönülür ve 20 m. ilerledikten sonra Süleyman Felek Caddesi ve Hükümet Caddesi kesişim noktasında değerleme konusu taşınmazın bulunduğu parsel ulaşılır.

Rapora konu gayrimenkul Altınordu 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 banka şubeleri, marketler, resmi kurumlar, cami ve okullar bulunmaktadır. Taşınmazın üzerinde bulunduğu Süleyman Felek Caddesi ve yakın çevresi ticari hareketliliğin yüksek olduğu bir lokasyondur.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 10 / 66

3.1.2. Parsel Bilgileri

114 Ada 1 Parsel (Enlem: 40°59'8.36"K Boylam: 37°52'43.72"D Google Earth)



İl	Ordu
İlçe	Altınordu
Mahalle/Köy	Düz
Mahalle No	124498
Ada	114
Parsel	1
Tapu Alanı	144,78
Nitelik	Kargir Bina
Mevkii	-
Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Pafta	G39-B-03-B-4-A-2

Tip	Alan (m2)
Yapı	142.88



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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 11 / 66
--	--	--

3.1.3. Tapu Kayıtları

Zemin Tipi	Ana Taşınmaz
Ada/Parsel	114/1
Yüzölçümü (m ²)	142,90
İl/İlçe/Mahalle	ORDU / ALTINORDU
Mahalle/Mevkii	DÜZ / -
Ana Taşınmaz Nitelik	Kargir Bina
Malik / Hisse	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ (TAM)
Edinme Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği

Taşınmaz Kimlik No	Cilt/Sayfa No	B.B. Nitelik	Kat	B.B. No.	Arsa Pay / Payda	Edinme Tarihi-Yevmiye
5336220	1 / 36	-	-	-	-	16.01.2020 / 1568

Tapu örneği [EK-1](#)'dir.

04.04.2022 tarih 13972 yevmiye ile 3402 S. Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri sonucu **parsel alanı 144,78 m²** olarak belirlenmiştir.

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 Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri

Tarih-Yevmiye : 04.04.2022 / 13972

AT Yüzölçümü : 144,78 m²

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

TAKBİS örneği [EK-2](#)'dir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 12 / 66

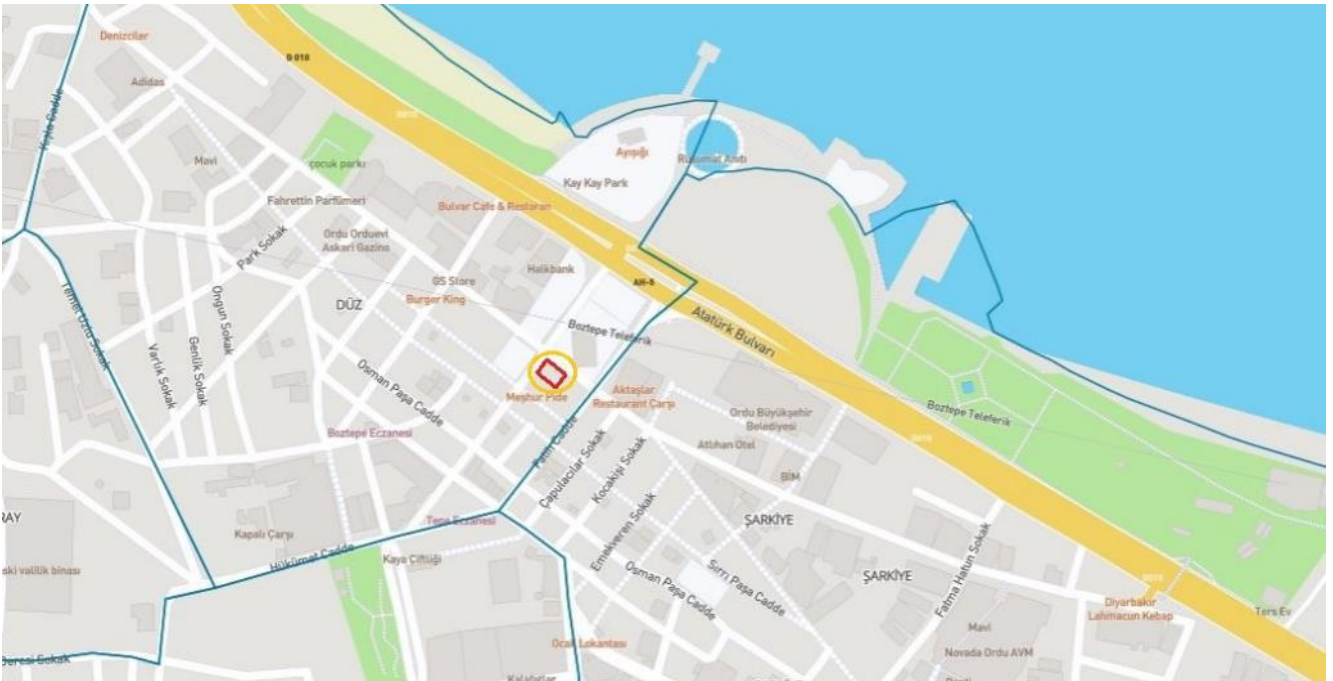
UAVT Adres Kodu

Kapı No: 40A (Banka Şubesi) ; **2822214462**
Kapı No: 40 (Ofis ve İşyeri) ; **2843513751**
Kapı No: 40 (Ofis ve İşyeri) ; **2819814548**
Kapı No: 40 (Ofis ve İşyeri) ; **2821014509**

ORDU / ALTINORDU / DÜZ MAHALLESİ / SÜLEYMAN FELEK (Cadde) / 40 - Mesken - Bina Ana Giriş - İskan



Kimlik No	Ada	Parsel	Pafta	Kod	Numarataj Tipi	Site Adı	Adı	Kapı	Kimlik No	Kapı	Amacı	Tip	Durum
636162497	114	1	27	-	Bağımsız Ana Giriş	SEKER BANK	-	40A	2822214462	-	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
175159185	114	1	27	-	Bina Ana Giriş	SEKER BANK	-	40	2843513751	1	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
175159185	114	1	27	-	Bina Ana Giriş	SEKER BANK	-	40	2819814548	2	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan
175159185	114	1	27	-	Bina Ana Giriş	SEKER BANK	-	40	2821014509	3	Ofis ve İşyeri	Özel	İskan



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

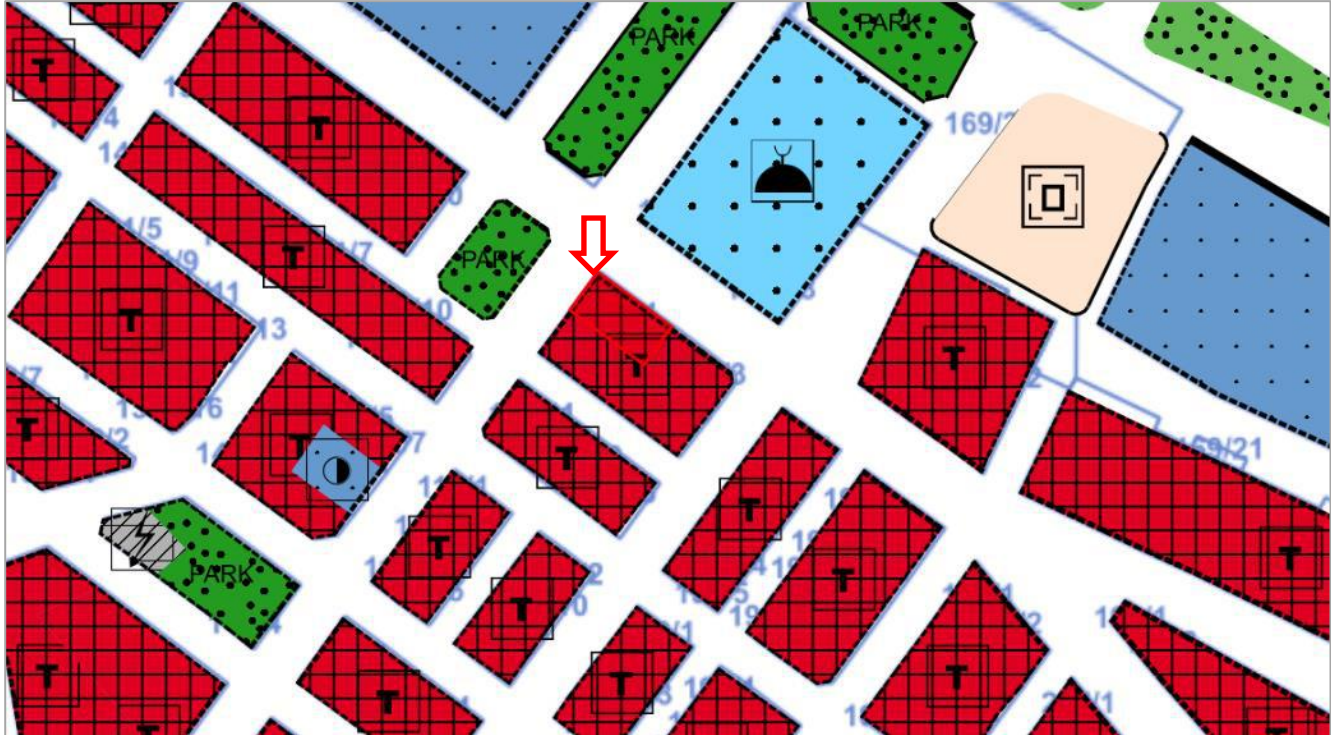
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 14 / 66

E-Plan (UİP-52003979) 18.03.2022



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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 15 / 66

İmar Planı



 **ALTINORDU BELEDİYESİ**
T.C.
ALTINORDU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-79471317-754-88476
Konu : İmar Durumu

22.11.2024

Sayın ŞEKERBANK A.Ş. ORDU ŞUBESİ
(Sayın Hülya AKTAŞ)

İlgi : 21.11.2024 tarihli ve 19975 sayılı dilekçe.

İlimiz Altınordu İlçesi, Düz Mahalle, Ada No:114, Parsel No:1'de bulunan taşınmaz, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, Bitişik Nizam – 5 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Hamdi Salih KALYONCU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge 5070 sayılı Kanun gereğince E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur
22.11.2024
Dursun BİLGİLİ
Yazı İşleri Müdürü

Altınordu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden edinilen bilgi ve müşteri tarafından alınan 22.11.2024 tarihli yazılı imar durumuna göre değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı 114 ada 1 no.lu parsel;

1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Bitişik Nizam 5 katlı Ticaret Alanında kalmaktadır.

Son 3 yılda parsel yapılanmasında değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir.

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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 16 / 66

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 değerini olumsuz 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 taşınmaz 04.04.2022 tarih 13972 yevmiye ile 3402 S. Y. Kadastro Kanunun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins Değişikliği İşlemleri 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 ticaret, dini tesis, kamu ve yeşil alanlardır. Kentin ticaret merkezinde, denize yakın mesafededir. İkinci derece mesafede meskun ve gelişme konut alanları bulunmaktadır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 17 / 66

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

Altınordu 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

17.04.2007 tarihli 4/53 No.lu Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

(142 m2 Bodrum kat müstemilat + depo, 142 m2 zemin kat işyeri ve 2 x 142 m2 1. ve 2. normal katlar işyeri olmak üzere toplam 568 m2 için düzenlenmiş)

23.01.2008 tarihli 01/57 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi. (426 m² Banka Binası İçin Düzenlenmiş) Yapı Ruhsatı Bodrum Kat alanıyla birlikte 568 m² olmakla birlikte, Bodrum Kat alanının Yapı Kullanma İzin Belgesinde yer almadığı görülmektedir.

Diğer yandan; Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna Sunulmak Üzere Belediyece Onaylanan Mimari Projede Bodrum Kat + Zemin Kat + 1. Normal Kat + 2. Normal Kat, her kat 142 m² olmak üzere toplam 568 m² alan görülmektedir.

Projede tüm katlara zemin kattan ulaşılmakta, komple bina kullanımı sağlandığı görülmektedir.

MİMARİ PROJE							
YAPI SAHİBİNİN				PROJE NİTELİĞİ			
ŞEKERBANK T.A.Ş.	KAT	m ²		KAT	m ²	KAT	
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	3.BODRUM			2.NORMAL KAT	142	YENİ PROJE	✓
	2.BODRUM			3.NORMAL KAT		İLAVE PORJE	
	1.BODRUM	142		4.NORMAL KAT		TADİLAT PRJ.	
	ZEMİN KAT	142		5.NORMAL KAT		KAT İRTİFAKI	
	1.NORMAL KAT	142		ÇATI KAT		KAT MÜLKİYETİ	
				TOPLAM METREKARE	568	RÖLEVE	

Genel uygulamada, Yapı Ruhsat alanı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alanı uyumludur. Burada, Bodrum Kat alanı Yapı Ruhsatında yer almakta iken Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde gösterilmemiştir.

Tapu niteliğinin Kargir Bina olması, mülkiyetin tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olması, dosyasında herhangi bir olumsuz belge olmaması dikkate alınarak yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

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

Yapı Denetim Kanunu; uygulanmasına pilot iller olarak; Adana, Ankara, Antalya, Aydın, Balıkesir, Bolu, Bursa, Çanakkale, Denizli, Düzce, Eskişehir, Gaziantep, Hatay, İstanbul, İzmir, Kocaeli, Sakarya, Tekirdağ ve Yalova illerinde (19 il) başlanmış, 01/01/2011 tarihinde uygulama tüm illeri kapsamıştır. Söz konusu taşınmazın yapım yılı ilgili kanunun Ordu ili için yürürlüğü girdiği tarih olan 01.01.2011 tarihinden önce olması nedeniyle yapı denetime tabi değildir.

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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

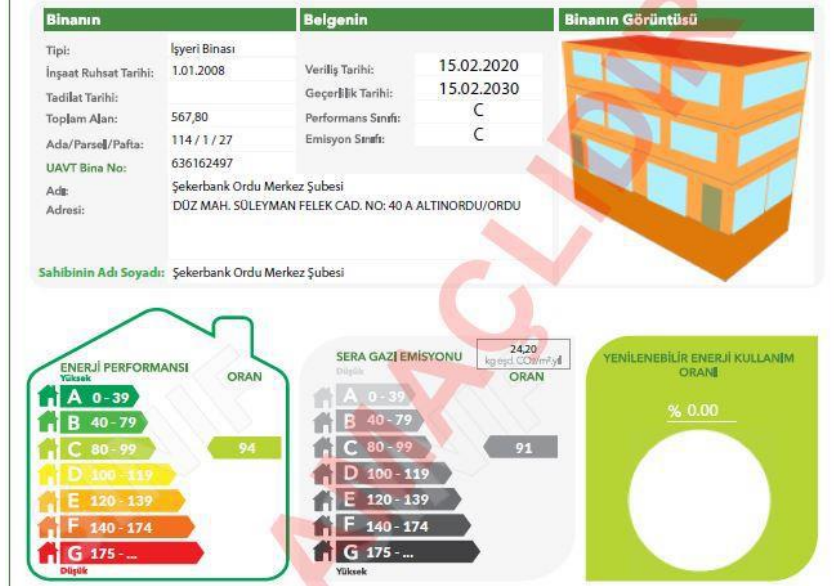
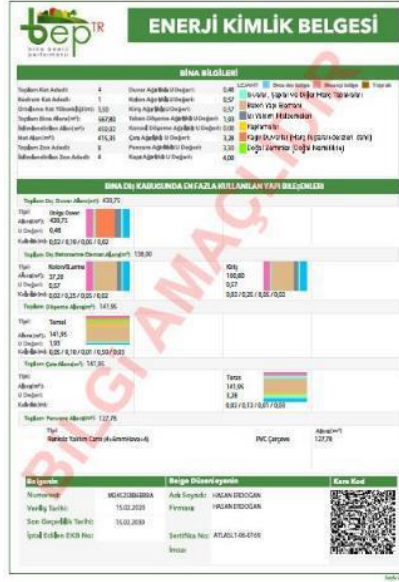
31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 18 / 66

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

3.10. Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Söz konusu taşınmaza ait 15.02.2020 tarih, M245258B6B8BA sayılı, “C” sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.



Belgenin	Belge Düzenleyenin	Kare Kod
Numarası: M245258B6B8BA	Adı Soyadı: HASAN ERDOĞAN	
Veriliş Tarihi: 15.02.2020	Firması: HASAN ERDOĞAN	
Son Geçerlilik Tarihi: 15.02.2030	Sertifika No: ATLASLT-06-0169	
İptal Edilen EKB No:	İmza:	

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 Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



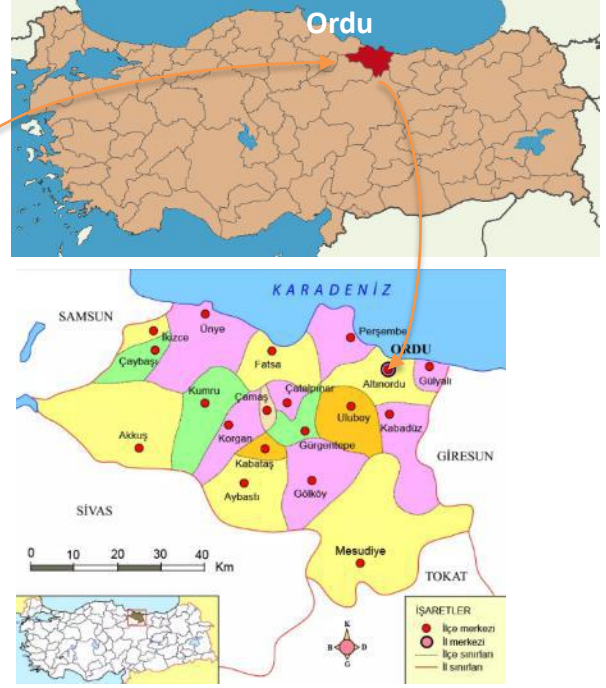
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 19 / 66

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 yaşın yükseldiği görülmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 20 / 66

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.

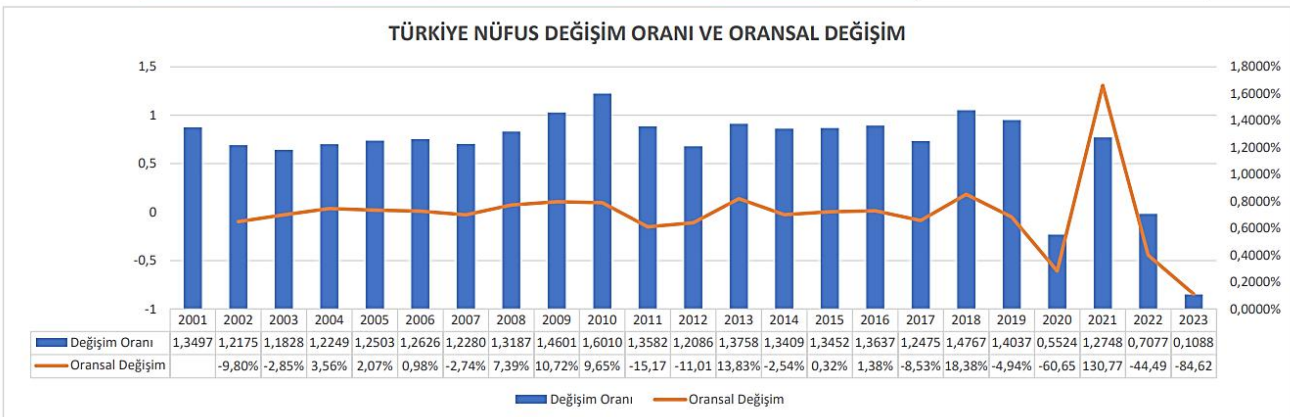
Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 3 bin 13 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 582 kişi ile Kocaeli ve 373 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller 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	78 741 053	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	459 365	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%



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 Keş: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 21 / 66

Ordu İli



Ordu, Türkiye sınırları içinde Rize ve Giresun'dan sonra en çok yağış alan 3. il konumundadır. Yılın neredeyse yarısı bol yağışlı ve yoğun nemli geçer.

Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık 29. şehridir. 2023 Yılı verilerine göre nüfusu 775.800'dür. Karadeniz Bölgesinde, Orta ve Doğu Karadeniz bölümünde yer almaktadır. İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Ordu İli TR9 Doğu Karadeniz bölgesinde yer almaktadır.

Ordu, 40° 41' kuzey enlemleri ile 37° 38' doğu boylamları arasında, ülkemizin kuzeyinde ve Karadeniz Bölgesi'nin Orta Karadeniz Bölümü'nde yer almaktadır. Doğuda Giresun, batıda Samsun, güneyde

Sivas ve Tokat illeri, kuzeyde ise Karadeniz ile çevrilidir. Yüzölçümü 5.952 km² olup Karadeniz Bölgesi'nin %5,1'ini, Türkiye'nin ise %7,5'ini kaplamaktadır. Alan bakımından Türkiye'nin 57. büyük ilidir. Kıyı şeridi 121 km. uzunluğunda olan Ordu ili, topografik açıdan engebeli ve dağlık bir bölgedir. İl topraklarında en fazla alanı kıyıya paralel uzanan dağlık araziler oluşturmaktadır. Batıdan doğuya ve kuzeyden güneye gidildikçe yükselti artmaktadır.

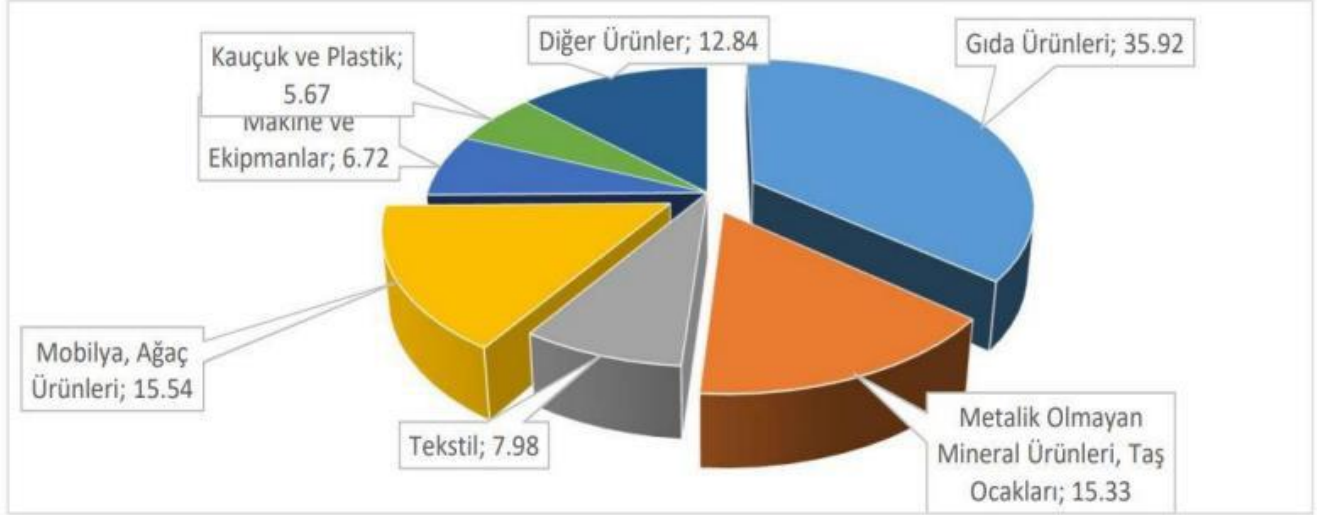
Dağların doruk noktaları kimi zaman 3000 metreyi aşmaktadır. 3107 metre yüksekliği ve Kuzey Anadolu Dağları'nın bir kolunu oluşturan Canik Dağlarının en yüksek noktası olan Karagöl Dağı il sınırları içerisinde yer almaktadır. Sınırlar dahilinde olan ve kayda değer yüksekliğe sahip diğer alanlar, 2789 metre yüksekliğinde olan Gündeliç Tepesi, 2103 metre yüksekliği bulunan Seyir Tepesi'dir. İlin en önemli dağları ise Canik ve Doğu Karadeniz Dağları'dır.

Ordu'da dağlardan sonra en geniş alanı plato ve yaylalar kaplamaktadır. Canik dağlarının akarsu ve vadilerle parçalanmış kesimlerinde yaylalar ve platolar oluşmuştur. İlde Korgan, Gökçebel, Turnalık, Düzoba Yaylası gibi birçok yayla bulunmakta olup en önemli yaylaları; Çambaşı, Keyfalani ve Perşembe Yaylası'dır. İlde kaynağını dağlardan alan akarsular yoğunlaşmakta ve 34 adet akarsu bulunmaktadır. İl'in başlıca akarsuları: Melet, Turnasuyu, Civil, Akçaova, Bolaman, Elekçi, Cevizdere, Curi ve Akçay'dır. En uzununu 161 km. ile Melet'tir. Akarsular kaynaklarını sahile paralel uzanan dağlardan alarak derin ve dik yamaçlı vadilerle kıyıya ulaştırmaktadır. Kıyı kesiminde büyüklü küçüklü akarsuların oluşturduğu yer yer alüvyal düzlükler bulunmaktadır.

İl sınırları içerisinde Ulugöl ve Gaga Gölü adında iki doğal göl vardır. Şehirde Gaga Gölü ve Ulugöl sulak alan olarak ilan edilmiş olup Gaga Gölü 60 dekar, Ulugöl 80 dekar yüzeyi kapsamaktadır.

Ordu İl'inde nüfus bakımından en yoğun ilçe merkez ilçe olan Altınordu İlçesi'dir. Nüfus kıyıda yer alan ilçelerde yoğunlaşmakta olup bu ilçeler; doğudan batıya doğru Gülyalı, merkez ilçe olan Altınordu, Perşembe, Fatsa ve Ünye denize kıyısı olan ilçelerdir. Diğer ilçeler ise iç kesimlerde yer almaktadır. İlin en büyük yüzölçümüne sahip ilçesi Sivas ve Tokat illerine komşu olan ve ilin güney doğusunda yer alan Mesudiye ilçesi olmasına rağmen ilçenin nüfus yoğunluğu düşük düzeyde olup toplamda 19 ilçesi bulunmaktadır. İlçeler genelinde yer alan mahalle sayısı ise toplam 772'dir.

Ordu İli Önde Gelen Sektörel Dağılım





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 23 / 66

ORDU NÜFUSU: 775.800



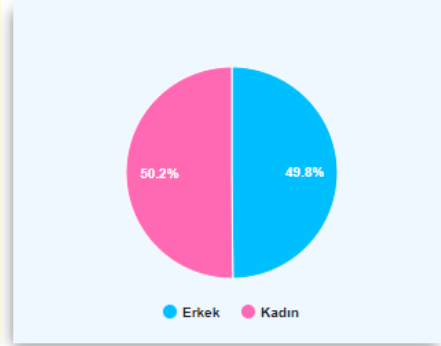
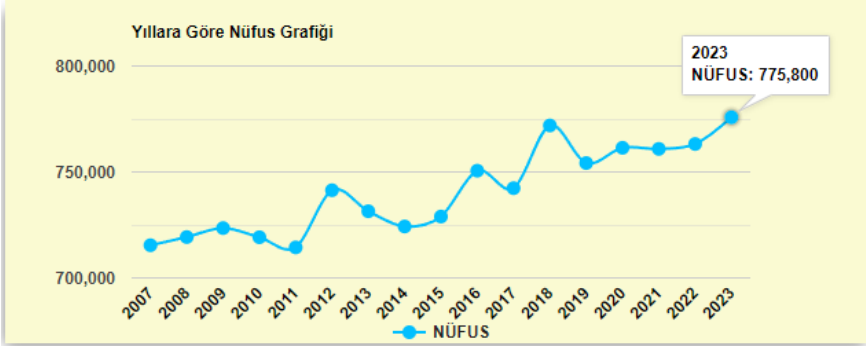
ÖNCEKİ YILA GÖRE
ARTIŞ ORANI %1,63
ARTIŞ MİKTARI 12.610

ORDU NÜFUSU

PLAKA	İL ADI	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUSU	KADIN NÜFUSU
52	ORDU	775.800	386.605	389.195

ORDU Nüfusu Yıllara Göre Grafiği

ORDU Nüfusu Cinsiyete Göre Grafiği



ORDU iline ait diğer bilgiler

ORDU bağlı İlçe sayısı:	19	ORDU Nüfusu En büyük ilçesi:	ALTINORDU (225.349)
ORDU bağlı Mahalle sayısı:	772	ORDU Nüfusu En küçük ilçesi:	KABADÜZ (7.548)
		ORDU Yüzölçümü:	5.914 Km ²
		ORDU Nüfus Yoğunluğu:	131 /Km ²

ORDU İLÇELERİ SOSYO EKONOMİK GELİŞİMİŞLİK SIRALAMASI

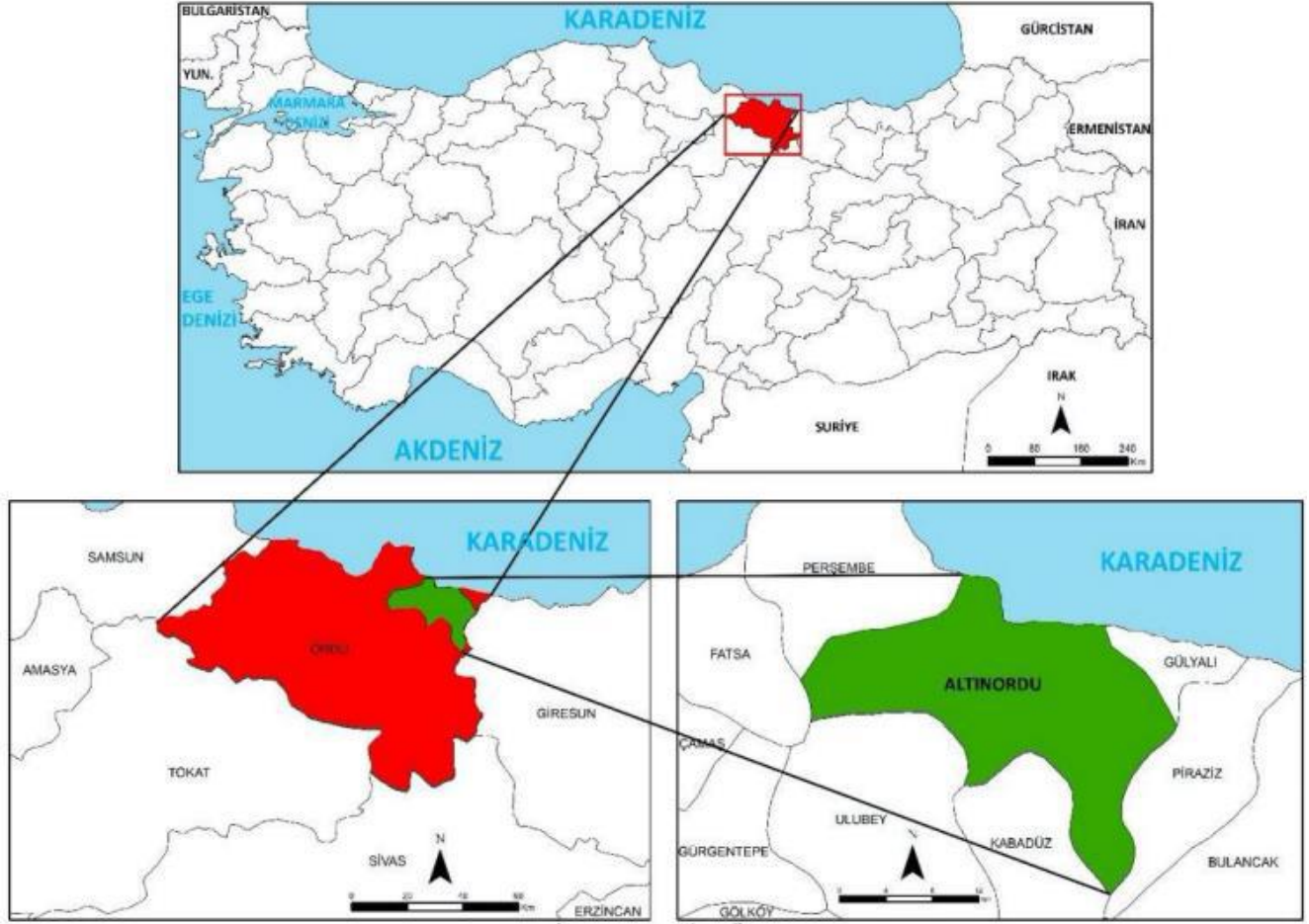
Ordu İlçeleri

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Altınordu	113	1,121	2
Fatsa	246	0,363	3
Ünye	266	0,266	3
Gülyalı	398	-0,145	3
Perşembe	566	-0,418	4
Aybastı	603	-0,464	4
Kumru	720	-0,606	5
Gölköy	724	-0,610	5
Korgan	784	-0,704	5
Ulubey	801	-0,730	5

İlçe	Sıra	Skor	Kademe
Kabadüz	809	-0,744	5
Çamaş	823	-0,776	5
Kabataş	841	-0,805	5
Mesudiye	864	-0,842	6
Çatalpınar	868	-0,854	6
Gürgentepe	871	-0,859	6
Çaybaşı	890	-0,932	6
İkizce	907	-0,979	6
Akkuş	912	-1,012	6

İlçe bazlı Sosyo Ekonomik Gelişmişlik sıralamasında Altınordu ilçesi; Türkiye Gelişmiş İlçeler sıralamasında 1,121 Skor ile 2. Kademe 113., Ordu ilçeleri sıralamasında 2. Kademe 1. sırada yer almaktadır.

Altınordu İlçesi



Altınordu ilçesi, Ordu ilinin merkezinde yer almaktadır. Batısında Perşembe İlçesi; güneyinde Ulubey ve Kabadüz ilçeleri, doğusunda Gülyalı İlçesi ve Giresun İli; Kuzeyinde Karadeniz ile çevrilidir. Ordu il geneli yüz ölçümü 5.952 km² olup, Altınordu ilçesinin yüz ölçümü ise 404 km²'dir. Altınordu ilçesinde Karadeniz iklimi görülmektedir. Ancak arkadan geçen dağ yükseltilerinin azalmasıyla kışın soğuk günlerin sayısı bir iki günle sınırlıdır. İlçenin iç kesimdeki yükseltilerin artmasıyla beraber soğuk bu bölgelerde daha şiddetlidir. Karadeniz Bölgesinin eşsiz doğa güzelliklerini sinesinde toplayan Altınordu ilçesinin 92 adet mahallesi bulunmaktadır.

ORDU ALTINORDU NÜFUSU: 225.349



ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIS ORANI %4,15
AZALIS MİKTARI 9.747

Altınordu nüfusunun 2023 yılında 2022 yılına göre %4,15 (9.747 kişi) azaldığı görülmektedir.

ORDU ALTINORDU NÜFUSU DETAY

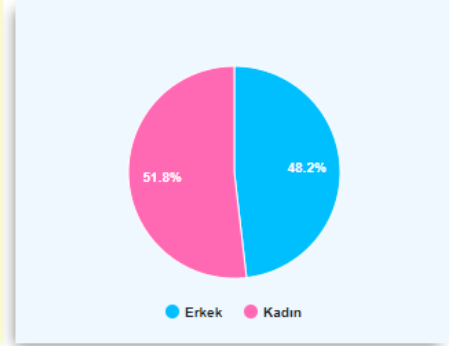
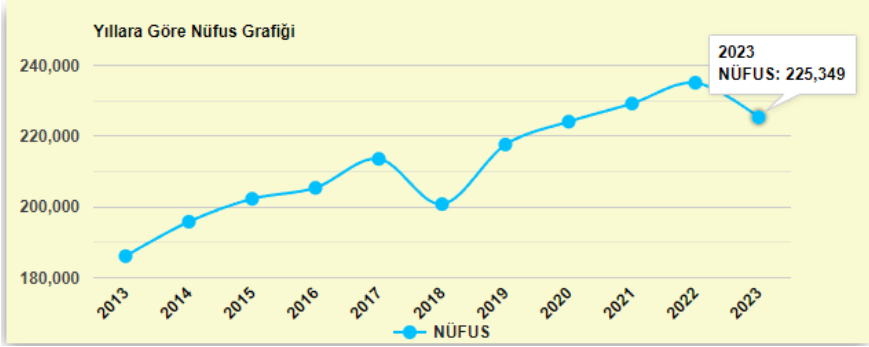
Bağlı Olunan İl Adı	ORDU	İlçe Merkez Kadın Nüfusu	116.836
Toplam Nüfus	225.349	Belde ve Köyler Toplam Nüfusu	0
Toplam Erkek Nüfusu	108.513	Belde ve Köyler Erkek Nüfusu	0
Toplam Kadın Nüfusu	116.836	Belde ve Köyler Kadın Nüfusu	0
İlçe Merkez Nüfusu	225.349	İlçeye bağlı Köy Sayısı	0
İlçe Merkez Erkek Nüfusu	108.513	İlçeye bağlı Mahalle Sayısı	92



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 25 / 66

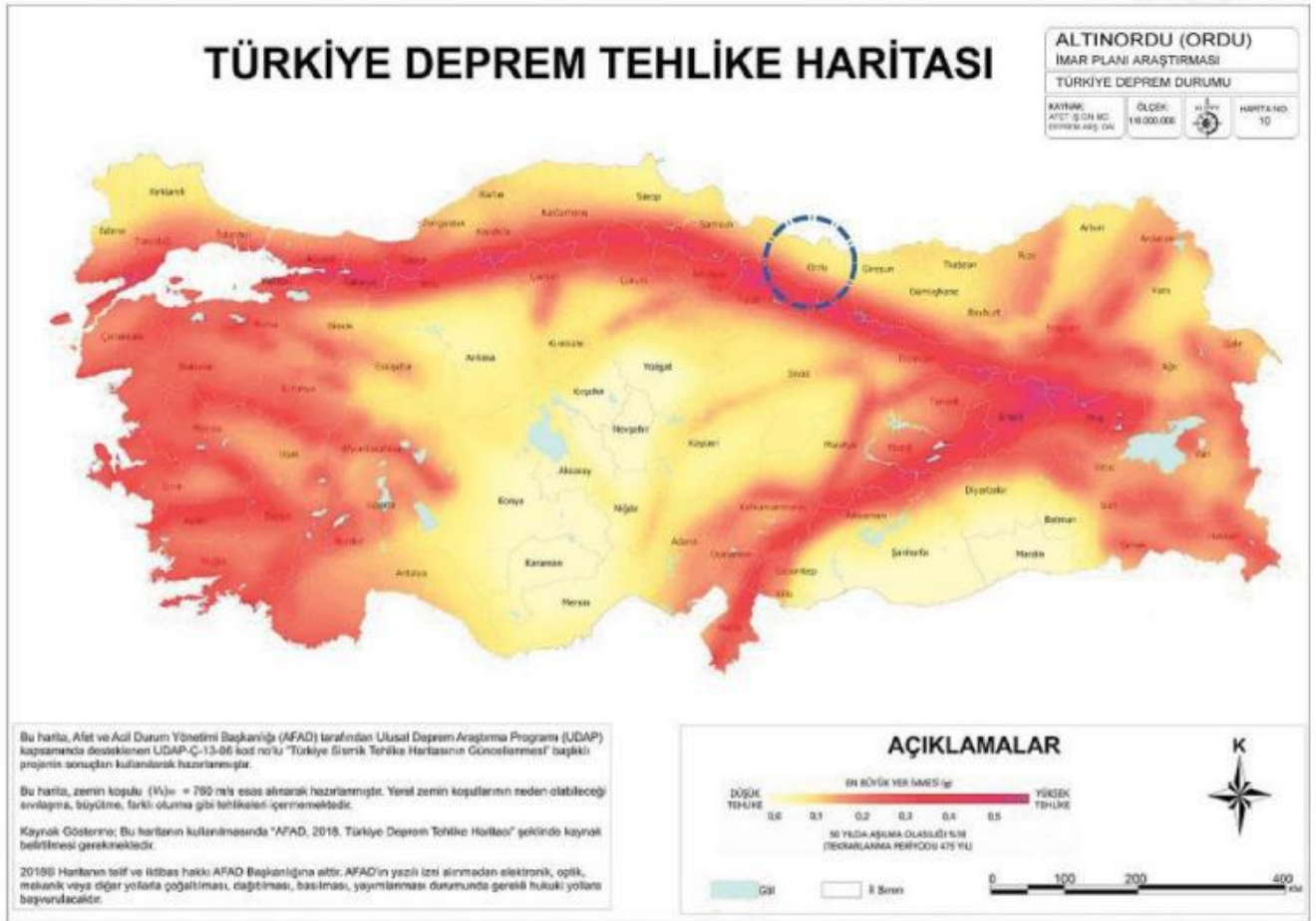
ORDU ALTINORDU NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



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

Ordu merkez ilçe konumunda yer alan Altınordu İlçesi, Ordu ilinin doğu kıyısında yer almakta olup ağırlık merkezinden uzak konumdadır. Dolayısı ile ilçeler arasındaki mesafeler 100 km'nin üzerine çıkmaktadır. Ünye ve Fatsa ilçeleri çizgisel kent gelişiminde 100.000'nin üzerindeki nüfusları ile alt merkez konumundadırlar.

Depremsellik





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 26 / 66



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

Ordu İli Merkez İlçesi Türkiye Deprem Tehlike Haritasında en büyük yer ivmesi ($g > 0.1$) ile ($g > 0.2$) arasında kalan alanda kalmaktadır. Bölgede yapılacak binalarda Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğinde belirtilen (2018) hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

Bir bölgenin deprenselliğinin belirlenmesindeki amaç, depreme dayanıklı yapı projelerinin hazırlanmasına yardımcı olmaktır. Bu nedenledir ki en önemli husus, belli bir zaman aralığı içinde, bölgede oluşacak en büyük deprem kuvvetini önceden tahmin etmektir. Bu alanda zaman zaman can kaybına neden olan büyük depremler olmuştur. Gelecekte de büyük depremlerin olma olasılığı fazladır. Yapılaşma esnasında Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği esaslarına uygulanmalıdır.

İlçe Adı	Köy Adı	Mahalle Adı	Risk Bölgesi
ALTINORDU	MERKEZ-MERKEZ	MERKEZ-DÜZ	5

DASK risk bölgesine göre Düz Mahallesi, 5. Derece Risk Bölgesinde yer almaktadır.

Düz Mahallesi

ORDU ALTINORDU DÜZ MAHALLESİ NÜFUSU: 1.417

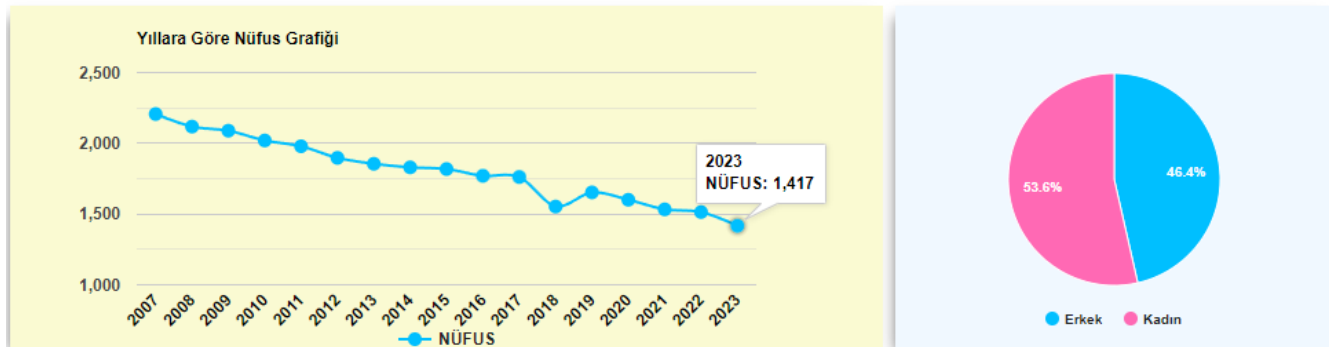


ÖNCEKİ YILA GÖRE
AZALIŞ ORANI %6,41
AZALIŞ MİKTARI 97

DÜZ Mahallesi Genel Bilgileri

Bağlı Olunan İl Adı	ORDU	Toplam Nüfusu	1.417
Bağlı Olunan İlçe Adı	ALTINORDU	Erkek Nüfusu	658
Bağlı Olunan Belediye Adı	ALTINORDU	Kadın Nüfusu	759
Bağlı Olunan Belediyenin Niteliği	BÜYÜKŞEHİR İLÇE		

ORDU ALTINORDU DÜZ MAHALLE NÜFUSU YILLARA VE CİNSİYETE GÖRE DAĞILIM GRAFİKLERİ



Düz Mahallesi, 2023 nüfusuyla Altınordu 92 mahallesi arasında 23. sıradadır.

Kaynak: nufusune.com

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 27 / 66
--	--	--

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. 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.

¹ [TCMB](#)

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 28 / 66
--	--	--

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 artırımı 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.

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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 29 / 66

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.

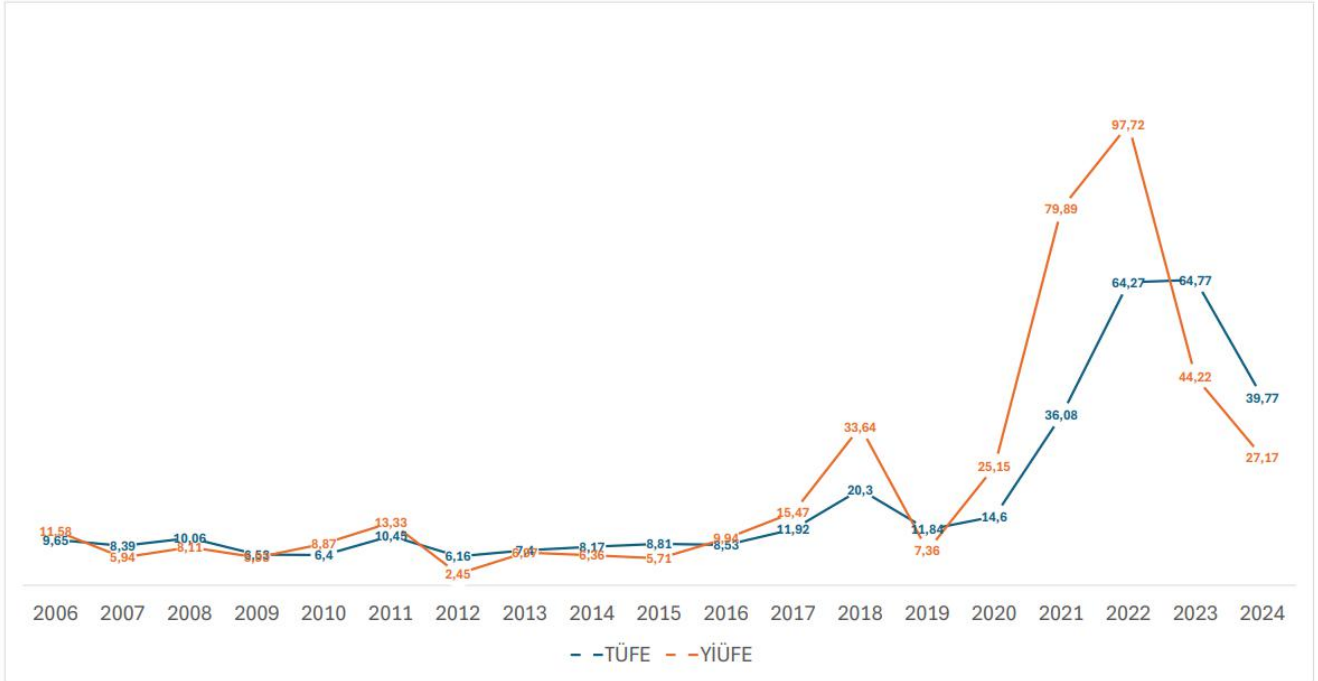
Toplam talep yavaşlamaya devam ederek enflasyondaki düşüşü destekleyici seviyelere yaklaşmaktadır.

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.

	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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 30 / 66

Yurt içi üretici fiyat endeksi ve değişim oranı, Ekim 2024

Domestic producer price index and rate of change, October 2024
[2003=100]

Yıl Year	Ocak Jan.	Şubat Feb.	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül Sep.	Ekim Oct.	Kasım Nov.	Aralık Dec.	Yıllık
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	3,98	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	6,60	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

Tüketici fiyat endeks rakamları (2003=100)

Consumer price index numbers (2003=100)

Aylık değişim (%)

Monthly rate of change (%)

	Ocak January	Şubat February	Mart March	Nisan April	Mayıs May	Haziran June	Temmuz July	Ağustos August	Eylül September	Ekim October	Kasım November	Aralık December	Yıllık
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

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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 31 / 66

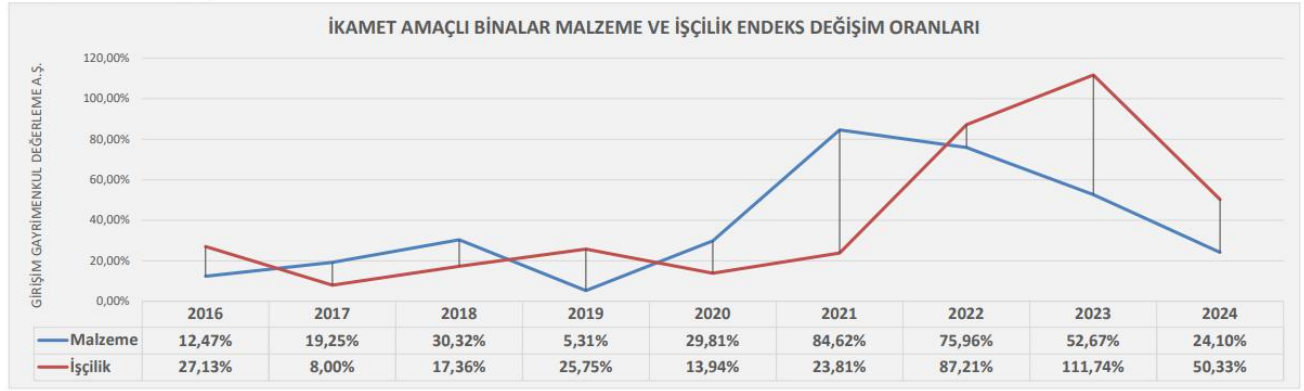
Sektörlere ve maliyet gruplarına göre inşaat maliyet endeksi, 2015-2024

[2015=100] [CPA Ver 2.1]

Yıl	Ay	F						41			41.00.1						41.00.2		
		İnşaat						Binalar			İkamet amaçlı binalar						İkamet amaçlı olmayan binalar		
		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		103,35		100,93	99,95	103,57
2016	12	118,90	18,19%	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	138,14	16,18%	136,38	19,94%	142,35	8,37%	137,28	135,26	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	166,78	172,55	26,16%	175,25	30,32%	166,53	17,36%	175,76	178,74	167,70
2019	12	192,25	10,76%	184,91	4,93%	209,90	25,55%	192,47	185,13	209,65	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	446,90	296,22	396,96	65,90%	442,30	84,62%	295,42	23,81%	416,97	460,62	299,12
2022	12	719,25	78,40%	787,69	75,93%	554,85	87,41%	716,43	784,89	556,28	708,73	78,54%	778,25	75,96%	553,06	87,21%	740,66	804,67	567,87
2023	12	1203,41	67,31%	1215,09	54,26%	1175,36	111,83%	1192,25	1198,69	1177,19	1182,85	66,90%	1188,13	52,67%	1171,03	111,74%	1221,84	1230,18	1199,32
2024	09	1580,65	31,35%	1498,43	23,32%	1778,15	51,29%	1571,53	1486,52	1770,44	1562,78	32,12%	1474,50	24,10%	1760,46	50,33%	1599,09	1522,34	1806,30

TÜİK, İnşaat Maliyet Endeksi, Eylül 2024

TurkStat, Construction Cost Index, September 2024



YAPI YAKLAŞIK BİRİM MALİYETLERİ (2024)
Baz Birim Fiyat / Genel Giderler/Müteahhit Kârı

Yapı Sınıfı/Grubu	TL/m ²	Baz Birim Fiyat	%15 Genel Giderler	%10 Müteahhit Kârı
I/A	1.450,00	1.160,00	174,00	116,00
I/B	2.100,00	1.680,00	252,00	168,00
II/A	3.500,00	2.800,00	420,00	280,00
II/B	5.250,00	4.200,00	630,00	420,00
II/C	7.750,00	6.200,00	930,00	620,00
III/A	12.250,00	9.800,00	1.470,00	980,00
III/B	14.400,00	11.520,00	1.728,00	1.152,00
IV/A	15.300,00	12.240,00	1.836,00	1.224,00
IV/B	17.400,00	13.920,00	2.088,00	1.392,00
IV/C	18.700,00	14.960,00	2.244,00	1.496,00
V/A	21.300,00	17.040,00	2.556,00	1.704,00
V/B	22.250,00	17.800,00	2.670,00	1.780,00
V/C	24.300,00	19.440,00	2.916,00	1.944,00
V/D	26.800,00	21.440,00	3.216,00	2.144,00

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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 32 / 66

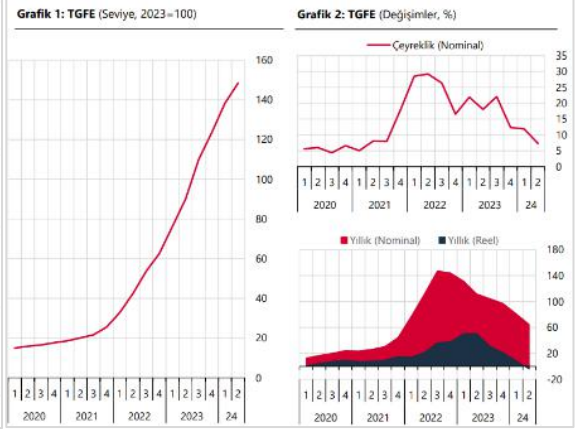
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) 2024 2. Çeyrek / TCMB

2024 yılı ikinci çeyreğinde Türkiye genelinde, bir önceki çeyreğe göre yüzde 7,3 oranında artan TGFE, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 64,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 4,4 oranında azalmıştır.

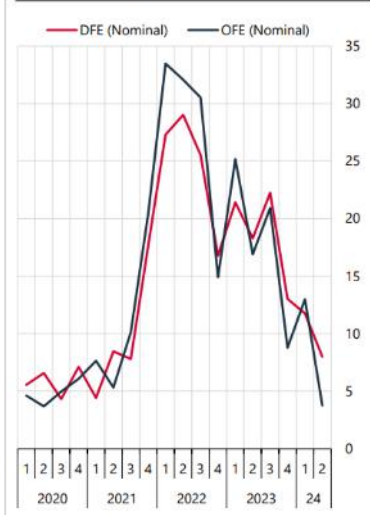
Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksleri (2017=100)

	Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)	Dükkan Fiyat Endeksi (DFE)	Ofis Fiyat Endeksi (OFE)
	148,4 (%64,7)	149,9 (%66,7)	140,8 (%54,2)
	137,6 (%51,5)	140,4 (%54,8)	129,3 (%42,1)
	157,5 (%72,1)	160,4 (%75,7)	149,3 (%62,1)
	146,1 (%62,0)	146,6 (%62,7)	142,9 (%57,7)

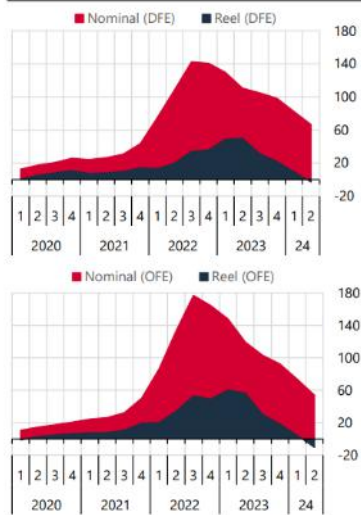
* Parantez içindeki değerler yıllık yüzde değişimleri göstermektedir.



Grafik 3: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Çeyreklik % Değişim)

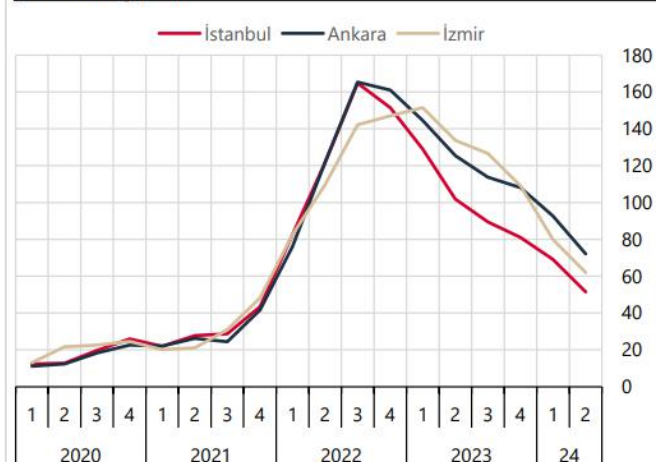


Grafik 4: Türkiye Dükkan ve Ofis Fiyat Endeksleri (Yıllık % Değişim)



Türkiye genelinde, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre yüzde 8,0 oranında artan Dükkan Fiyat Endeksi, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 66,7 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 3,2 oranında azalmıştır. Aynı çeyrekte, bir önceki çeyreğe göre yüzde 3,8 oranında artan Ofis Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı çeyreğine göre nominal olarak yüzde 54,2 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 10,5 oranında azalmıştır.

Grafik 5: Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi - 3 Büyük İl (Yıllık % Değişim)



Üç büyük ildeki gelişmeler değerlendirildiğinde, İstanbul, Ankara ve İzmir'in ticari gayrimenkul fiyat endeksleri, 2024 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre, sırasıyla yüzde 3,0, 11,1 ve 5,9 oranlarında artış göstermiştir. Endeks değerleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla yüzde 51,5, 72,1 ve 62,0 oranlarında artış göstermiştir.

GİRİŞİM Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

☎: 0 (212) 872 16 36

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 33 / 66
--	--	--

4.3. Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan faktörler

Bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Ordu ili, Altınordu İlçesi, Düz Mahallesi, 114 ada 1 parsel sayılı, 144,78 m2 (Kargir Bina) vasıflı taşınmaza ilişkin belediye dosyasında; 17.04.2007 tarihli, 4/53 No.lu Yeni Yapı Ruhsatı ve eki mimari proje, 23.01.2008 tarihli, 01-57 Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Projesine göre bitişik nizamda inşa edilen yapı, Bodrum Kat + Zemin Kat + 2 Normal Kattan oluşmaktadır.

Bodrum Kat; Sığınak, Arşiv, Kasa Odası, Kiralık Kasa, Sistem Odası ve Depo bölümlerinden ibaret olup, 142 m2 brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Zemin Kat; Şekerbank Şube mahallinden ibarettir. Süleyman Felek Caddesi'ne 16,70 m. cephesi, Hükümet Caddesi'ne 8,50 metre cephesi olup, 142 m2 brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

1. Normal Katında; Şekerbank Şube alanı, Müdür Odası, Toplantı Odası, Mutfak ve WC hacimleri mevcut olup, 142 m2 brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

2. Normal Katında; Müşteri Holü, Müfettiş Odası, Seans Salonu, 2 Adet Oda ve WC hacimleri mevcut olup, 142 m2 brüt kullanım alanı bulunmaktadır.

Taşınmaz toplam 568 m2 brüt kullanım alanına sahiptir.

Yerinde yapılan incelemede taşınmazın mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumlu olduğu görülmüştür. Binaya giriş kuzeybatı yönünden, Süleyman Felek ve Hükümet Caddelerinin kesiştiği noktadan, tam görüş sağlayan vitrin içi cam kapı ile sağlanmaktadır. Taşınmazın cadde cepheleri dış cephe boyalıdır. Zeminler granit/seramik kaplıdır. Tavanlar spot aydınlatmalı asma tavanıdır. Isıtma doğalgazlı kaloriferli sistem ile sağlanmaktadır. Yapı bakımlı olup, belediye hizmetlerinden istifadesi tamdır.

Projenin GZFT (SWOT) Analizi

GÜÇLÜ ✓ Ulaşımı kolay olması, ✓ Şehrin ticari merkezinde yer alması. ✓ Sosyal ve kültürel alanlara yakın olması.	ZAYIF ✓ Ordu ilinde Yapı Denetim uygulaması başlamasından önce yapılmış olması.
FIRSAT ✓ Bitişik Nizam 5 Kat yapılanma imkanı bulunması.	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

17.04.2007 tarihli 4/53 No.lu Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Proje

(142 m2 Bodrum kat müstemilat + depo, 142 m2 zemin kat işyeri ve 2 x 142 m2 1. ve 2. normal katlar işyeri olmak üzere toplam 568 m2 için düzenlenmiş)

23.01.2008 tarihli 01/57 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesi. (426 m2 Banka Binası İçin Düzenlenmiş) Yapı Ruhsatı Bodrum Kat alanıyla birlikte 568 m2 olmakla birlikte, Bodrum Kat alanının Yapı Kullanma İzin Belgesinde yer almadığı görülmektedir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 34 / 66

Diğer yandan; Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna Sunulmak Üzere Belediyece Onaylanan Mimari Projede Bodrum Kat + Zemin Kat + 1. Normal Kat + 2. Normal Kat, her kat 142 m² olmak üzere toplam 568 m² alan görülmektedir.

Projede tüm katlara zemin kattan ulaşılmakta, komple bina kullanımı sağlandığı görülmektedir.

MİMARİ PROJE						
YAPI SAHİBİNİN			PROJE NİTELİĞİ			
ŞEKERBANK T.A.Ş.	KAT	m ²	KAT	m ²	KAT	
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	3.BODRUM		2.NORMAL KAT	142	YENİ PROJE	✓
	2.BODRUM		3.NORMAL KAT		İLAVE PORJE	
	1.BODRUM	142	4.NORMAL KAT		TADİLAT PRJ.	
	ZEMİN KAT	142	5.NORMAL KAT		KAT İRTİFAKI	
	1.NORMAL KAT	142	ÇATI KAT		KAT MÜLKİYETİ	
			TOPLAM METREKARE	568	RÖLEVE	

Genel uygulamada, Yapı Ruhsat alanı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alanı uyumludur. Burada, Bodrum Kat alanı Yapı Ruhsatında yer almakta iken Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde gösterilmemiştir.

Tapu niteliğinin Kargir Bina olması, mülkiyetin tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olması, dosyasında herhangi bir olumsuz belge olmaması dikkate alınarak yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

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

Genel uygulamada, Yapı Ruhsat alanı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alanı uyumludur. Burada, Bodrum Kat alanı Yapı Ruhsatında yer almakta iken Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde gösterilmemiştir.

4.5.'te yer alan açıklamalar kapsamında, tapu niteliğinin Kargir Bina olması, mülkiyetin tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olması, dosyasında herhangi bir olumsuz belge olmaması dikkate alınarak yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

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.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 35 / 66
--	--	--

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 artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir.

Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir.

Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut Pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir.

İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir.

Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir.

Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 36 / 66
--	--	--

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 değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir, (h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirilme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirilme 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 bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirilme tarihi itibarıyla kiralama sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

Pazar kirası, bir kiralama sözleşmesinin veya kiralama sözleşmesiyle yaratılan bir hakkın değerlendirilmesi 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. Burada tahmin edilen tutar özellikle özel şartlar, bedeller ve imtiyazlarla artırılmış veya azaltılmış kira değerlerini dikkate almaz.

“Uygun kiralama şartları” değerlendirilme 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 fiyatıdır.

Makul değer, tanımlanmış belirli iki taraf arasında makul olarak görülen fiyatın, ilgili her bir tarafın bu işlemde 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.

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 37 / 66
--	--	--

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 değerinin takdirinde hesaba katılmasının söz konusu olduğu bazı durumlar ortaya çıkabilmektedir.

Makul değerinin 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 değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

- (a) Pazar Yaklaşımı,
- (b) Gelir Yaklaşımı,
- (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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir.

Birden fazla değerlendirme 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 değerlendirme 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, değerlendirme 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.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 38 / 66
--	--	--

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 değerin 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.
- 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 subjektif 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.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 39 / 66
--	--	--

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.

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

Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi

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

Çalışmada Pazar Yaklaşımı / Karşılaştırılabilir İşlemler Yöntemi uygulanmıştır.

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.

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 Kirası

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 40 / 66

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

Değerleme konusu yapı komple bina niteliğinde olup, Bodrum Kat, 1. Normal Kat ve 2. Normal Kata ulaşım Zemin Kattan sağlanmaktadır.

Emsal çalışması zemin kata göre yapılmış, Bodrum Kat ve Normal Kat değerleri Zemin Kat değerine göre belirlenmiştir.

Emsal Açıklama (Satılık Dükkan)

Emsal 1 / REMAX Gayrimenkul / 0533 272 18 49

Kültür Caddesi üzerinde konumlu, 51 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 6.250.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / Sahibi / 0555 495 09 40

Fidangör mevkiinde konumlu, 72 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 6.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 3 / TURYAP Emlak / 0531 871 11 11

Novada AVM karşısında konumlu, 50 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 8.600.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 4 / MABEL Emlak / 0543 760 14 74

Barbaros Sokak üzerinde konumlu, 90 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 7.950.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 5 / ÇOL İnşaat / 0507 724 54 89

Barbaros Sokak üzerinde konumlu, 75 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın 6.500.000 TL bedelle satılık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal Bilgileri (Satılık Dükkan)

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Satış Fiyatı (TL)	M2	İlan No	İlan Tarihi	İlan Sahibi	İletişim
1	Düz	Zemin	30	6.250.000	51	1146587746	22.11.2024	Remax Emlak	(533) 272-1849
2	Düz	Zemin	16-20	6.500.000	72	1144265961	24.11.2024	Sahibi	(555) 495-0940
3	Şarkıye	Zemin	15	8.600.000	50	1203336554	11.11.2024	Turyap Emlak	(531) 871-1111
4	Şarkıye	Zemin	25-30	7.950.000	90	1073907871	02.11.2024	Mabel Emlak	(543) 760-1474
5	Şarkıye	Zemin	30	6.500.000	75	1112986433	21.11.2024	Çol İnşaat	(507) 724-5489



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 41 / 66

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

Satılık Dükkan Kroki



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

Zemin Kat İşyeri

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	İstenilen Fiyat (TL)	m2	TL/m2	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m2	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m2
1	Düz	Zemin	30	6.250.000	51	122.549	-5%	116.422	0%	116.422
2	Düz	Zemin	16-20	6.500.000	72	90.278	-5%	85.764	20%	102.917
3	Şarkıye	Zemin	15	8.600.000	50	172.000	-5%	163.400	-25%	122.550
4	Şarkıye	Zemin	25-30	7.950.000	90	88.333	-5%	83.917	25%	104.896
5	Şarkıye	Zemin	30	6.500.000	75	86.667	-5%	82.333	25%	102.917
Ortalama						111.965		106.367		109.940

Satılık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge dükkan/işyeri satış birim değeri 109.940 TL/m² bulunmuştur. **Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için 110.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.**

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

Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu dükkan/işyeri **zemin kat birim pazar değeri 110.000 TL/m² pazar değeri kabul edilmiştir.**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 42 / 66

17.04.2007 tarihli 4/53 No.lu Yapı Ruhsatı ve eki Mimari Projede yapı alanı 568 m²'dir.

(142 m² Bodrum kat müştemilat + depo, 142 m² zemin kat işyeri ve 2 x 142 m² 1. ve 2. normal katlar işyeri)

23.01.2008 tarihli 01/57 No.lu Yapı Kullanma İzin Belgesinde yapı alanı 426 m²'dir.

(Banka Binası İçin Düzenlenmiştir. Bodrum kat dikkate alınmamıştır.)

Yapı Ruhsatı Bodrum Kat alanıyla birlikte 568 m² olmakla birlikte, Bodrum Kat alanının Yapı Kullanma İzin Belgesinde yer almadığı görülmektedir.

Diğer yandan; Samsun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna Sunulmak Üzere Belediyece Onaylanan Mimari Projede Bodrum Kat + Zemin Kat + 1. Normal Kat + 2. Normal Kat, her kat 142 m² olmak üzere toplam 568 m² alan görülmektedir.

Projede tüm katlara zemin kattan ulaşılmakta, komple bina kullanımı sağlandığı görülmektedir.

Genel uygulamada, Yapı Ruhsat alanı ile Yapı Kullanma İzin Belgesi alanı uyumludur. Burada, Bodrum Kat alanı Yapı Ruhsatında yer almakta iken Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde gösterilmemiştir.

Tapu niteliğinin Kargir Bina olması, mülkiyetin tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olması, dosyasında herhangi bir olumsuz belge olmaması dikkate alınarak yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiş ve değer, kat bazlı hesaplama yapılmakla birlikte komple bina için belirlenmiştir.

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın ¼'ü (**27.500 TL/m²**), **1 Normal Kat** için zemin katın ½'si (**55.000 TL/m²**), **2. Normal Kat** için, 1 Normal Katın %95'i oranında (**52.250 TL/m²**) değer takdir edilmiştir.

Buna göre; değerlendirme konusu yapı için bulunan kat bazlı ve toplam pazar değeri tabloda yer almaktadır.

Bulunduğu Kat	m2	Birim Değer (TL/m2)	Takdir Edilen Değer (TL)
Bodrum Kat	142	27.500,00	3.905.000,00
Zemin Kat	142	110.000,00	15.620.000,00
1. Normal Kat	142	55.000,00	7.810.000,00
2. Normal Kat	142	52.250,00	7.420.000,00
Toplam	568		34.755.000,00

Buna göre pazar değeri; 34.755.000 TL bulunmaktadır.

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.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 43 / 66

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 taşınmazın bulunduğu bölge; araç trafiğinin ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu, şehir merkezî konumlu olup, maliyet yöntemine esas teşkil edecek olan satılık arsa emsalinin bulunamaması 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 Çıktıların Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Kullanılmamıştır.

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 Açıklama (Kiralık Dükkan)

Emsal 1 / HAN Emlak / 0539 625 87 22

Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 35 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 15.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal 2 / EMOR Emlak / 0533 352 88 45

Taşınmazla aynı bölgede konumlu, 25 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 12.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 44 / 66

Emsal 3 / Sahibi / 0532 516 01 95

Osmanpaşa Caddesi üzerinde konumlu, 180 m² Bodrum Kat + 180 m² Zemin Kat + 180 m² Asma Kat olmak üzere toplam 540 m² brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 150.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir. (Bodrum kat 1/4 oranında, asma kat 1/2 oranında zemin kata indirgenmiş olup, brüt kullanım alanı 315 m2 olarak hesaplanmıştır.)

Emsal 4 / Sönmez Emlak / 0551 743 04 52

Novada AVM karşısında konumlu, 235 m2 brüt kullanım alanı olduğu beyan edilen dükkanın aylık 160.000 TL bedelle kiralık olduğu öğrenilmiştir.

Emsal Bilgileri (Kiralık Dükkan)

Sıra No	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Kira Bedeli (TL/Ay)	m ²	İlan No	Tarih	İlan Sahibi	İletişim
1	Düz	Zemin	0	15.000	35	1198243578	16.11.2024	Han Emlak	(539) 625-8722
2	Düz	Zemin	30	12.000	25	1183987188	14.11.2024	Emor Emlak	(533) 352-8845
3	Şarkıye	B+Z+	15	150.000	315	1209775377	14.11.2024	Sahibi	(532) 516-0195
4	Şarkıye	Zemin	16-20	160.000	235	1164967177	06.11.2024	Sönmez Emlak	(551) 743-0452

Kiralık Dükkan Emsal Konumu



Kiralık Dükkan Emsal Uyumlaştırma

Emsal No.	Mahalle	Kat	Bina Yaşı	Aylık Kira Bedeli (TL)	m2	TL/m ² -ay	Pazarlık Oranı	Pazarlıklı TL/m ² -ay	Konum Uyum	Düzeltilmiş TL/m ² -ay
1	Düz	Zemin	0	15.000	35	429	-10%	386	25%	482
2	Düz	Zemin	30	12.000	25	480	-10%	432	20%	518
3	Şarkıye	B+Z+A	15	150.000	315	476	-10%	429	20%	514
4	Şarkıye	Zemin	16-20	160.000	235	681	-10%	613	-20%	490
Ortalama						516		465		501

Kiralık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge dükkan kira birim değeri 501

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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 45 / 66

TL/m²-ay bulunmuştur. **Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için 500 TL/m²-ay pazar kirası kabul edilmiştir.**

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın ¼'ü (**125 TL/m²**), **1 Normal Kat** için zemin katın ½'si (**250 TL/m²**), **2. Normal Kat** için, 1 Normal Katın %95'i oranında (**237,50 TL/m²**) değer takdir edilmiştir.

Buna göre; değerleme konusu yapı için bulunan kat bazlı ve toplam pazar değeri tabloda yer almakta olup yapı **toplam pazar kirası; 158.000 TL/Ay bulunmaktadır.**

Bulunduğu Kat	m2	Birim Değer (TL/m2)	Takdir Edilen Değer (TL)
Bodrum Kat	142	125,00	17.800,00
Zemin Kat	142	500,00	71.000,00
1. Normal Kat	142	250,00	35.500,00
2. Normal Kat	142	237,50	33.700,00
Toplam	568		158.000,00

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

Yapının uzunca bir süre ekonomik ömrü bulunmakla birlikte, Ordu ilinde Yapı Denetim uygulaması başlamasından önce yapılmış olması, yeniden yapılması halinde ilave 2 kat yapılabilecek olması dikkate alınarak yenilenmesi, deprem güvenilirliği açısından da faydalı olarak değerlendirilmektedir.

5.4.6. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
Kullanılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge; araç trafiğinin ve ticari hareketliliğin çok yoğun olduğu, şehir merkezi konumlu olup, maliyet yöntemine esas teşkil edecek olan satılık arsa emsalinin bulunamaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

Değerleme konusu yapı komple bina niteliğinde olup, Bodrum Kat, 1. Normal Kat ve 2. Normal Kata ulaşım Zemin Kattan sağlanmaktadır. Bu nedenle, kat bazlı da değer takdir edilmekle birlikte komple bina olarak dikkate alınmıştır.

Emsal çalışmaları zemin kata göre yapılmış, Bodrum Kat ve Normal Kat değerleri Zemin Kat değerine göre belirlenmiştir.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 46 / 66

Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu dükkan zemin kat birim pazar değeri 110.000 TL/m² kabul edilmiştir.

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın ¼'ü (27.500 TL/m²), **1 Normal Kat** için zemin katın ½'si (55.000 TL/m²), **2. Normal Kat** için, 1 Normal Katın %95'i oranında (52.250 TL/m²) değer takdir edilmiştir.

Kiralık dükkan emsalleri, mümkün olduğunca yakın konumdan ve benzer nitelikli yapılar arasından seçilmiştir. Pazarlık ve uyumlaştırma sonucu bölge dükkan kira birim değeri 495 TL/m²-ay bulunmuştur. **Değerleme konusu taşınmazın zemin katı için 500 TL/m²-ay pazar kirası kabul edilmiştir.**

Bodrum Kat değeri, tamamen toprağa gömülü olması dikkate alınarak zemin katın ¼'ü (125 TL/m²), **1 Normal Kat** için zemin katın ½'si (250 TL/m²), **2. Normal Kat** için, 1 Normal Katın %95'i oranında (237,50 TL/m²) değer takdir edilmiştir.

Buna göre takdir edilen kat bazlı ve toplam pazar değerleri ve pazar kiralari tabloda gösterilmiştir.

Bulunduğu Kat	m ²	Takdir Edilen Pazar Değeri (TL)	Takdir Edilen Pazar Kirası (TL/Ay)
Bodrum Kat	142	3.905.000,00	17.800,00
Zemin Kat	142	15.620.000,00	71.000,00
1. Normal Kat	142	7.810.000,00	35.500,00
2. Normal Kat	142	7.420.000,00	33.700,00
Toplam	568	34.755.000,00	158.000,00

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

4.5.'te yer alan açıklamalar kapsamında, tapu niteliğinin Kargir Bina olması, mülkiyetin tamamının Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait olması, dosyasında herhangi bir olumsuz belge olmaması dikkate alınarak yasal belgelerin mevcudiyeti kabul edilmiştir.

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

TAKBİS kayıtları 3.1.4.'te, TAKBİS örneği 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.

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 ofisler, 2008 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış, "KARGİR BİNA" vasıflıdır.

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 47 / 66
--	--	--

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

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 vaat 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 fıkarda yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "KARGİR BİNA" niteliklidir. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Genel teamüle uygun olmayan biçimde, Yapı Ruhsatı 568 m² için olmakla birlikte Yapı Kullanma İzin Belgesi bodrum kat alanı dikkate alınmadan 426 m² için düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması nedeniyle "Bina" olarak GYO portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 48 / 66

7. SONUÇ

7.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

TAKBİS kayıtları [3.1.4.](#)'te yer almaktadır. TAKBİS tarihi itibarıyla bağımsız bölümler üzerinde devri ve değeri olumsuz etkileyen herhangi bir şerh, beyan, irtifak ve rehin kaydı bulunmamaktadır. Taşınmaz onaylı mimari projesi ile konum ve alan olarak uyumludur.

Değerleme konusu gayrimenkul tapuda "KARGİR BİNA" niteliklidir. Tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Yapının tamamı Şeker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne aittir. Genel teamüle uygun olmayan biçimde, Yapı Ruhsatı 568 m² için olmakla birlikte Yapı Kullanma İzin Belgesi bodrum kat alanı dikkate alınmadan 426 m² için düzenlenmiştir. Yapı Kayıt Belgesi bulunmamaktadır.

Taşınmazın tapudaki niteliğinin mevcut kullanımı ile uyumlu olması ve Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması nedeniyle "Bina" olarak GYO portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı 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 "Kargir Bina" nitelikli halihazırda Banka Şubesi olarak kullanılan taşınmaza ilişkin KDV hariç 34.755.000 TL Pazar Değeri, KDV/Stopaj hariç 158.000 TL/Ay Pazar Kirası takdir edilmiştir.

Nitelik	m2	Pazar Değeri (TL)	Pazar Kirası (TL/Ay)
Kargir Bina (Banka Şubesi)	568	34.755.000,00	158.000,00

Değerleme konusu bina için nihai olarak;

Pazar Değeri;

34.755.000,00 TL (OtuzdörtMilyonYediyüzellibeşBinTürkLirası) + KDV

Pazar Kirası (Stopaj/KDV Hariç)

158.000 TL/ay (YüzellisekizBinTürkLirası)

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



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 49 / 66

EKLER

1. Tapu Örneği

TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ			
TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	ORDU	
	İlçe:	ALTINORDU	
	Mahalle/Köy:	DÜZ	
	Mevki:		
	Ada:	114	
	Parsel:	1	
Yüz Ölçümü:	142,90 m2	Cilt/Sayfa No: 1 - 36	
Niteliği:	KARGİR BİNA		
MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	
	ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Tam	
		Hisseye düşen m²: 142,90	
TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	5336220	Tüzel Kişiliklerin Ünvan Değişikliği	
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		16/01/2020 - 1568	Verilis Tarihi: 16/01/2020
			Yerli İmza: İbrahim İPEK
			Yetkili Mevduat Yardımcısı
Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsi haklar ile şerh ve belirmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.			

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

 girisim gayrimenkul-değerleme	GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel Kargir Bina	31.12.2024 2024-ŞGYO-0028 Sayfa 50 / 66
--	--	--

2. TAKBİS Belgesi

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-12-2024-17:09



Kaydı Oluşturan: BARIŞ CAN YILDIRIMER (ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	114/1
Taşınmaz Kimlik No:	120670440	AT Yüzölçümü(m2):	144.78
İl/İlçe:	ORDU/ALTINORDU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Altınordu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DÜZ Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/36	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Kargir Bina

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
653645958	(SN:8259146) ŞEKER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	144.78	144.78	3402 S.Y. Kadastro Kanununun Ek 1. Maddesi Gereği Yüz Ölçüm ve Cins	-

1 / 2

						Değişikliği İşlemleri 04-04-2022 13972	
--	--	--	--	--	--	--	--

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) m-8015PefFg kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 51 / 66

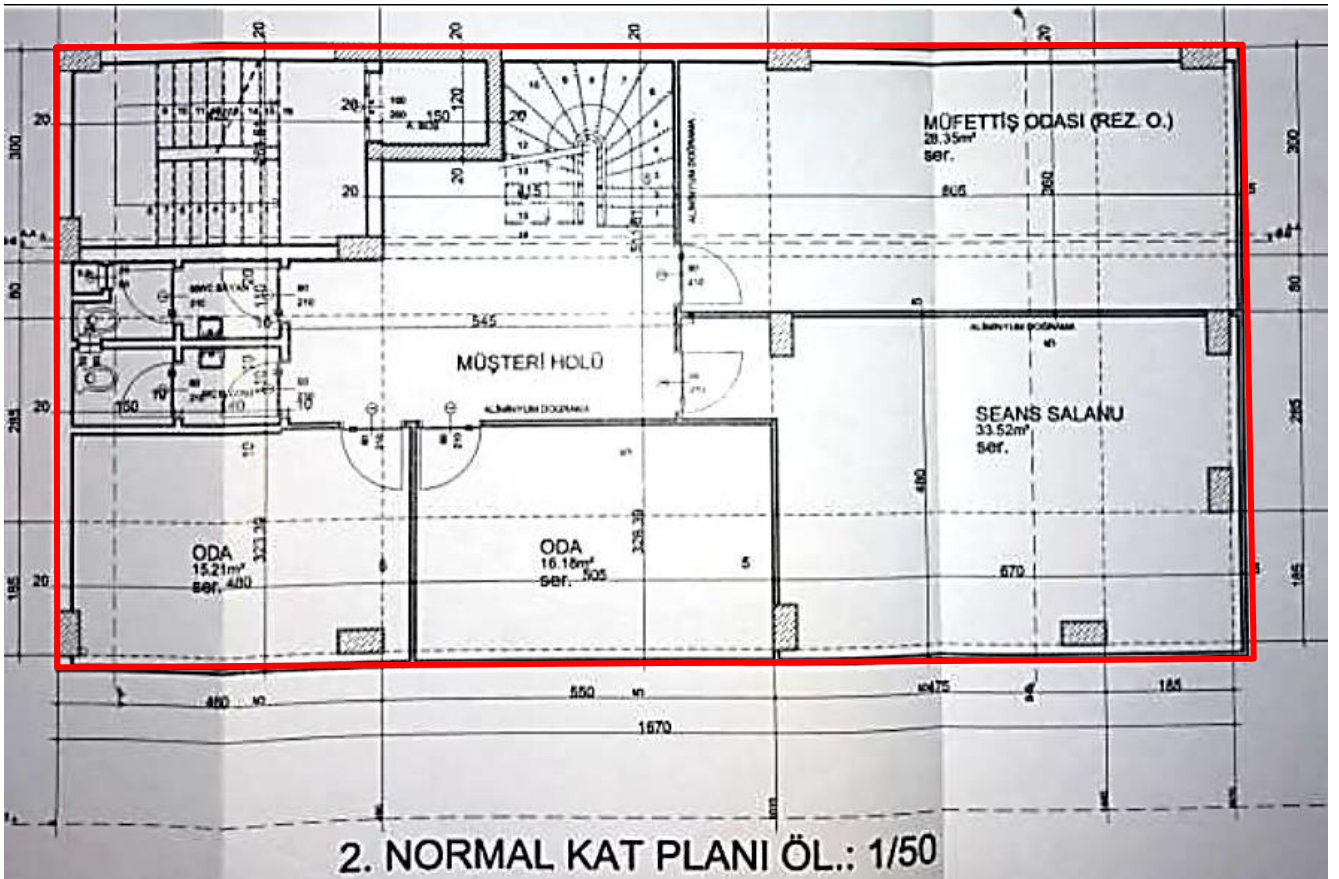
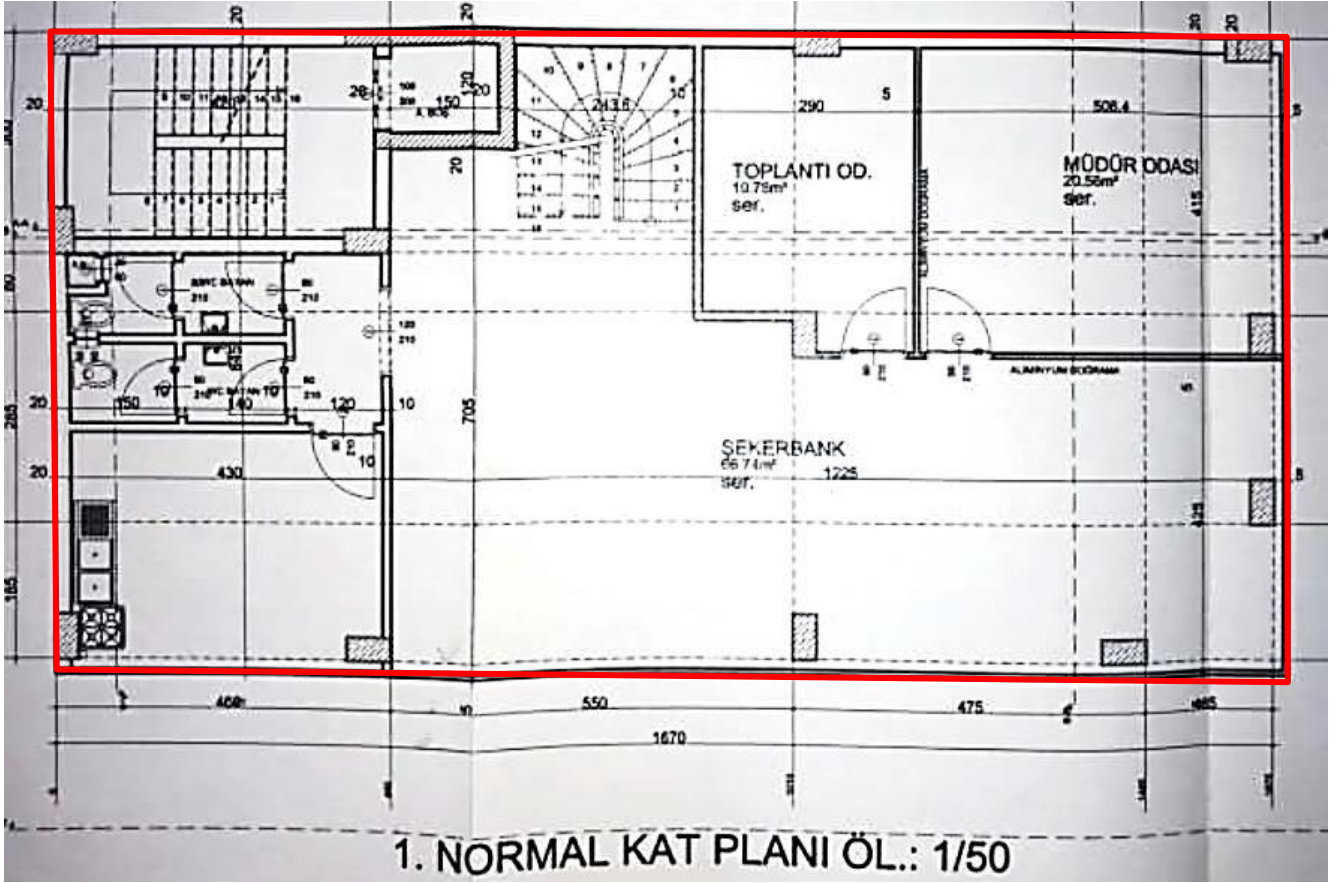
3. Proje Bilgileri

MİMARİ PROJE																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>API SAHİBİNİN</th> <th colspan="2">PROJE NİTELİĞİ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SEKELBANK T. A. Ş. KAT</td> <td>m² KAT</td> <td>m² KAT</td> </tr> <tr> <td>GENEL MİDYO</td> <td>2. KAT</td> <td>3. KAT</td> </tr> <tr> <td>1. KAT</td> <td>4. KAT</td> <td>5. KAT</td> </tr> <tr> <td>2. KAT</td> <td>6. KAT</td> <td>7. KAT</td> </tr> <tr> <td>3. KAT</td> <td>8. KAT</td> <td>9. KAT</td> </tr> <tr> <td>4. KAT</td> <td>10. KAT</td> <td>11. KAT</td> </tr> <tr> <td>5. KAT</td> <td>12. KAT</td> <td>13. KAT</td> </tr> <tr> <td>6. KAT</td> <td>14. KAT</td> <td>15. KAT</td> </tr> <tr> <td>7. KAT</td> <td>16. KAT</td> <td>17. KAT</td> </tr> <tr> <td>8. KAT</td> <td>18. KAT</td> <td>19. KAT</td> </tr> <tr> <td>9. KAT</td> <td>20. KAT</td> <td>21. KAT</td> </tr> <tr> <td>10. KAT</td> <td>22. KAT</td> <td>23. KAT</td> </tr> <tr> <td>11. KAT</td> <td>24. KAT</td> <td>25. KAT</td> </tr> <tr> <td>12. KAT</td> <td>26. KAT</td> <td>27. KAT</td> </tr> <tr> <td>13. KAT</td> <td>28. KAT</td> <td>29. KAT</td> </tr> <tr> <td>14. KAT</td> <td>30. KAT</td> <td>31. KAT</td> </tr> <tr> <td>15. KAT</td> <td>32. KAT</td> <td>33. KAT</td> </tr> <tr> <td>16. KAT</td> <td>34. KAT</td> <td>35. KAT</td> </tr> <tr> <td>17. KAT</td> <td>36. KAT</td> <td>37. KAT</td> </tr> <tr> <td>18. KAT</td> <td>38. KAT</td> <td>39. KAT</td> </tr> <tr> <td>19. KAT</td> <td>40. KAT</td> <td>41. KAT</td> </tr> <tr> <td>20. KAT</td> <td>42. KAT</td> <td>43. KAT</td> </tr> <tr> <td>21. KAT</td> <td>44. KAT</td> <td>45. KAT</td> </tr> <tr> <td>22. KAT</td> <td>46. KAT</td> <td>47. KAT</td> </tr> <tr> <td>23. KAT</td> <td>48. KAT</td> <td>49. KAT</td> </tr> <tr> <td>24. KAT</td> <td>50. KAT</td> <td>51. KAT</td> </tr> <tr> <td>25. KAT</td> <td>52. KAT</td> <td>53. KAT</td> </tr> <tr> <td>26. KAT</td> <td>54. KAT</td> <td>55. KAT</td> </tr> <tr> <td>27. KAT</td> <td>56. KAT</td> <td>57. KAT</td> </tr> <tr> <td>28. KAT</td> <td>58. KAT</td> <td>59. KAT</td> </tr> <tr> <td>29. KAT</td> <td>60. KAT</td> <td>61. KAT</td> </tr> <tr> <td>30. KAT</td> <td>62. KAT</td> <td>63. KAT</td> </tr> <tr> <td>31. KAT</td> <td>64. KAT</td> <td>65. KAT</td> </tr> <tr> <td>32. KAT</td> <td>66. KAT</td> <td>67. KAT</td> </tr> <tr> <td>33. KAT</td> <td>68. KAT</td> <td>69. KAT</td> </tr> <tr> <td>34. KAT</td> <td>70. KAT</td> <td>71. KAT</td> </tr> <tr> <td>35. KAT</td> <td>72. KAT</td> <td>73. KAT</td> </tr> <tr> <td>36. KAT</td> <td>74. KAT</td> <td>75. KAT</td> </tr> <tr> <td>37. KAT</td> <td>76. KAT</td> <td>77. KAT</td> </tr> <tr> <td>38. KAT</td> <td>78. KAT</td> <td>79. KAT</td> </tr> <tr> <td>39. KAT</td> <td>80. KAT</td> <td>81. KAT</td> </tr> <tr> <td>40. KAT</td> <td>82. KAT</td> <td>83. KAT</td> </tr> <tr> <td>41. KAT</td> <td>84. KAT</td> <td>85. KAT</td> </tr> <tr> <td>42. KAT</td> <td>86. KAT</td> <td>87. KAT</td> </tr> <tr> <td>43. KAT</td> <td>88. KAT</td> <td>89. KAT</td> </tr> <tr> <td>44. KAT</td> <td>90. KAT</td> <td>91. KAT</td> </tr> <tr> <td>45. KAT</td> <td>92. KAT</td> <td>93. KAT</td> </tr> <tr> <td>46. KAT</td> <td>94. KAT</td> <td>95. KAT</td> </tr> <tr> <td>47. KAT</td> <td>96. KAT</td> <td>97. KAT</td> </tr> <tr> <td>48. KAT</td> <td>98. KAT</td> <td>99. KAT</td> </tr> <tr> <td>49. KAT</td> <td>100. KAT</td> <td>101. KAT</td> </tr> <tr> <td>50. KAT</td> <td>102. KAT</td> <td>103. KAT</td> </tr> <tr> <td>51. KAT</td> <td>104. KAT</td> <td>105. KAT</td> </tr> <tr> <td>52. KAT</td> <td>106. KAT</td> <td>107. KAT</td> </tr> <tr> <td>53. KAT</td> <td>108. KAT</td> <td>109. KAT</td> </tr> <tr> <td>54. KAT</td> <td>110. KAT</td> <td>111. KAT</td> </tr> <tr> <td>55. KAT</td> <td>112. KAT</td> <td>113. KAT</td> </tr> <tr> <td>56. KAT</td> <td>114. KAT</td> <td>115. KAT</td> </tr> <tr> <td>57. KAT</td> <td>116. KAT</td> <td>117. KAT</td> </tr> <tr> <td>58. KAT</td> <td>118. KAT</td> <td>119. KAT</td> </tr> <tr> <td>59. KAT</td> <td>120. KAT</td> <td>121. KAT</td> </tr> <tr> <td>60. KAT</td> <td>122. KAT</td> <td>123. KAT</td> </tr> <tr> <td>61. KAT</td> <td>124. KAT</td> <td>125. KAT</td> </tr> <tr> <td>62. KAT</td> <td>126. KAT</td> <td>127. KAT</td> </tr> <tr> <td>63. KAT</td> <td>128. KAT</td> <td>129. KAT</td> </tr> <tr> <td>64. KAT</td> <td>130. KAT</td> <td>131. KAT</td> </tr> <tr> <td>65. KAT</td> <td>132. KAT</td> <td>133. KAT</td> </tr> <tr> <td>66. KAT</td> <td>134. KAT</td> <td>135. KAT</td> </tr> <tr> <td>67. KAT</td> <td>136. KAT</td> <td>137. KAT</td> </tr> <tr> <td>68. KAT</td> <td>138. KAT</td> <td>139. KAT</td> </tr> <tr> <td>69. KAT</td> <td>140. KAT</td> <td>141. KAT</td> </tr> <tr> <td>70. KAT</td> <td>142. KAT</td> <td>143. KAT</td> </tr> <tr> <td>71. KAT</td> <td>144. KAT</td> <td>145. KAT</td> </tr> <tr> <td>72. KAT</td> <td>146. KAT</td> <td>147. KAT</td> </tr> <tr> <td>73. KAT</td> <td>148. KAT</td> <td>149. KAT</td> </tr> <tr> <td>74. KAT</td> <td>150. KAT</td> <td>151. KAT</td> </tr> <tr> <td>75. KAT</td> <td>152. KAT</td> <td>153. KAT</td> </tr> <tr> <td>76. KAT</td> <td>154. KAT</td> <td>155. KAT</td> </tr> <tr> <td>77. KAT</td> <td>156. KAT</td> <td>157. KAT</td> </tr> <tr> <td>78. KAT</td> <td>158. KAT</td> <td>159. KAT</td> </tr> <tr> <td>79. KAT</td> <td>160. KAT</td> <td>161. KAT</td> </tr> <tr> <td>80. KAT</td> <td>162. KAT</td> <td>163. KAT</td> </tr> <tr> <td>81. KAT</td> <td>164. KAT</td> <td>165. KAT</td> </tr> <tr> <td>82. KAT</td> <td>166. KAT</td> <td>167. KAT</td> </tr> <tr> <td>83. KAT</td> <td>168. KAT</td> <td>169. KAT</td> </tr> <tr> <td>84. KAT</td> <td>170. KAT</td> <td>171. KAT</td> </tr> <tr> <td>85. KAT</td> <td>172. KAT</td> <td>173. KAT</td> </tr> <tr> <td>86. KAT</td> <td>174. KAT</td> <td>175. KAT</td> </tr> <tr> <td>87. KAT</td> <td>176. KAT</td> <td>177. KAT</td> </tr> <tr> <td>88. KAT</td> <td>178. KAT</td> <td>179. KAT</td> </tr> <tr> <td>89. KAT</td> <td>180. KAT</td> <td>181. KAT</td> </tr> <tr> <td>90. KAT</td> <td>182. KAT</td> <td>183. KAT</td> </tr> <tr> <td>91. KAT</td> <td>184. KAT</td> <td>185. KAT</td> </tr> <tr> <td>92. KAT</td> <td>186. KAT</td> <td>187. KAT</td> </tr> <tr> <td>93. KAT</td> <td>188. KAT</td> <td>189. KAT</td> </tr> <tr> <td>94. KAT</td> <td>190. KAT</td> <td>191. KAT</td> </tr> <tr> <td>95. KAT</td> <td>192. KAT</td> <td>193. KAT</td> </tr> <tr> <td>96. KAT</td> <td>194. KAT</td> <td>195. KAT</td> </tr> <tr> <td>97. KAT</td> <td>196. KAT</td> <td>197. KAT</td> </tr> <tr> <td>98. KAT</td> <td>198. KAT</td> <td>199. KAT</td> </tr> <tr> <td>99. KAT</td> <td>200. KAT</td> <td>201. KAT</td> </tr> <tr> <td>100. KAT</td> <td>202. KAT</td> <td>203. KAT</td> </tr> <tr> <td>101. KAT</td> <td>204. KAT</td> <td>205. KAT</td> </tr> <tr> <td>102. KAT</td> <td>206. KAT</td> <td>207. KAT</td> </tr> <tr> <td>103. KAT</td> <td>208. KAT</td> <td>209. KAT</td> </tr> <tr> <td>104. KAT</td> <td>210. KAT</td> <td>211. KAT</td> </tr> <tr> <td>105. KAT</td> <td>212. KAT</td> <td>213. KAT</td> </tr> <tr> <td>106. KAT</td> <td>214. KAT</td> <td>215. KAT</td> </tr> <tr> <td>107. KAT</td> <td>216. KAT</td> <td>217. KAT</td> </tr> <tr> <td>108. KAT</td> <td>218. KAT</td> <td>219. KAT</td> </tr> <tr> <td>109. KAT</td> <td>220. KAT</td> <td>221. KAT</td> </tr> <tr> <td>110. KAT</td> <td>222. KAT</td> <td>223. KAT</td> </tr> <tr> <td>111. KAT</td> <td>224. KAT</td> <td>225. KAT</td> </tr> <tr> <td>112. KAT</td> <td>226. KAT</td> <td>227. KAT</td> </tr> <tr> <td>113. KAT</td> <td>228. KAT</td> <td>229. KAT</td> </tr> <tr> <td>114. KAT</td> <td>230. KAT</td> <td>231. KAT</td> </tr> <tr> <td>115. KAT</td> <td>232. KAT</td> <td>233. KAT</td> </tr> <tr> <td>116. KAT</td> <td>234. KAT</td> <td>235. KAT</td> </tr> <tr> <td>117. KAT</td> <td>236. KAT</td> <td>237. KAT</td> </tr> <tr> <td>118. KAT</td> <td>238. KAT</td> <td>239. KAT</td> </tr> <tr> <td>119. KAT</td> <td>240. KAT</td> <td>241. KAT</td> </tr> <tr> <td>120. KAT</td> <td>242. KAT</td> <td>243. KAT</td> </tr> <tr> <td>121. KAT</td> <td>244. KAT</td> <td>245. KAT</td> </tr> <tr> <td>122. KAT</td> <td>246. KAT</td> <td>247. KAT</td> </tr> <tr> <td>123. KAT</td> <td>248. KAT</td> <td>249. KAT</td> </tr> <tr> <td>124. KAT</td> <td>250. KAT</td> <td>251. KAT</td> </tr> <tr> <td>125. KAT</td> <td>252. KAT</td> <td>253. KAT</td> </tr> <tr> <td>126. KAT</td> <td>254. KAT</td> <td>255. KAT</td> </tr> <tr> <td>127. KAT</td> <td>256. KAT</td> <td>257. KAT</td> </tr> <tr> <td>128. KAT</td> <td>258. KAT</td> <td>259. KAT</td> </tr> <tr> <td>129. KAT</td> <td>260. KAT</td> <td>261. KAT</td> </tr> <tr> <td>130. KAT</td> <td>262. KAT</td> <td>263. KAT</td> </tr> <tr> <td>131. KAT</td> <td>264. KAT</td> <td>265. KAT</td> </tr> <tr> <td>132. KAT</td> <td>266. KAT</td> <td>267. KAT</td> </tr> <tr> <td>133. KAT</td> <td>268. KAT</td> <td>269. KAT</td> </tr> <tr> <td>134. KAT</td> <td>270. KAT</td> <td>271. KAT</td> </tr> <tr> <td>135. KAT</td> <td>272. KAT</td> <td>273. KAT</td> </tr> <tr> <td>136. KAT</td> <td>274. KAT</td> <td>275. KAT</td> </tr> <tr> <td>137. KAT</td> <td>276. KAT</td> <td>277. KAT</td> </tr> <tr> <td>138. KAT</td> <td>278. KAT</td> <td>279. KAT</td> </tr> <tr> <td>139. KAT</td> <td>280. KAT</td> <td>281. KAT</td> </tr> <tr> <td>140. KAT</td> <td>282. KAT</td> <td>283. KAT</td> </tr> <tr> <td>141. KAT</td> <td>284. KAT</td> <td>285. KAT</td> </tr> <tr> <td>142. KAT</td> <td>286. KAT</td> <td>287. KAT</td> </tr> <tr> <td>143. KAT</td> <td>288. KAT</td> <td>289. KAT</td> </tr> <tr> <td>144. KAT</td> <td>290. KAT</td> <td>291. KAT</td> </tr> <tr> <td>145. KAT</td> <td>292. KAT</td> <td>293. KAT</td> </tr> <tr> <td>146. KAT</td> <td>294. KAT</td> <td>295. KAT</td> </tr> <tr> <td>147. KAT</td> <td>296. KAT</td> <td>297. KAT</td> </tr> <tr> <td>148. KAT</td> <td>298. KAT</td> <td>299. KAT</td> </tr> <tr> <td>149. KAT</td> <td>300. KAT</td> <td>301. KAT</td> </tr> <tr> <td>150. KAT</td> <td>302. KAT</td> <td>303. KAT</td> </tr> <tr> <td>151. KAT</td> <td>304. KAT</td> <td>305. KAT</td> </tr> <tr> <td>152. KAT</td> <td>306. KAT</td> <td>307. KAT</td> </tr> <tr> <td>153. KAT</td> <td>308. KAT</td> <td>309. KAT</td> </tr> <tr> <td>154. KAT</td> <td>310. KAT</td> <td>311. KAT</td> </tr> <tr> <td>155. KAT</td> <td>312. KAT</td> <td>313. KAT</td> </tr> <tr> <td>156. KAT</td> <td>314. KAT</td> <td>315. KAT</td> </tr> <tr> <td>157. KAT</td> <td>316. KAT</td> <td>317. KAT</td> </tr> <tr> <td>158. KAT</td> <td>318. KAT</td> <td>319. KAT</td> </tr> <tr> <td>159. KAT</td> <td>320. KAT</td> <td>321. KAT</td> </tr> <tr> <td>160. KAT</td> <td>322. KAT</td> <td>323. KAT</td> </tr> <tr> <td>161. KAT</td> <td>324. KAT</td> <td>325. KAT</td> </tr> <tr> <td>162. KAT</td> <td>326. KAT</td> <td>327. KAT</td> </tr> <tr> <td>163. KAT</td> <td>328. KAT</td> <td>329. KAT</td> </tr> <tr> <td>164. KAT</td> <td>330. KAT</td> <td>331. KAT</td> </tr> <tr> <td>165. KAT</td> <td>332. KAT</td> <td>333. KAT</td> </tr> <tr> <td>166. KAT</td> <td>334. KAT</td> <td>335. KAT</td> </tr> <tr> <td>167. KAT</td> <td>336. KAT</td> <td>337. KAT</td> </tr> <tr> <td>168. KAT</td> <td>338. KAT</td> <td>339. KAT</td> </tr> <tr> <td>169. KAT</td> <td>340. KAT</td> <td>341. KAT</td> </tr> <tr> <td>170. KAT</td> <td>342. KAT</td> <td>343. KAT</td> </tr> <tr> <td>171. KAT</td> <td>344. KAT</td> <td>345. KAT</td> </tr> <tr> <td>172. KAT</td> <td>346. KAT</td> <td>347. KAT</td> </tr> <tr> <td>173. KAT</td> <td>348. KAT</td> <td>349. KAT</td> </tr> <tr> <td>174. KAT</td> <td>350. KAT</td> <td>351. KAT</td> </tr> <tr> <td>175. KAT</td> <td>352. KAT</td> <td>353. KAT</td> </tr> <tr> <td>176. KAT</td> <td>354. KAT</td> <td>355. KAT</td> </tr> <tr> <td>177. KAT</td> <td>356. KAT</td> <td>357. KAT</td> </tr> <tr> <td>178. KAT</td> <td>358. KAT</td> <td>359. KAT</td> </tr> <tr> <td>179. KAT</td> <td>360. KAT</td> <td>361. KAT</td> </tr> <tr> <td>180. KAT</td> <td>362. KAT</td> <td>363. KAT</td> </tr> <tr> <td>181. KAT</td> <td>364. KAT</td> <td>365. KAT</td> </tr> <tr> <td>182. KAT</td> <td>366. KAT</td> <td>367. KAT</td> </tr> <tr> <td>183. KAT</td> <td>368. KAT</td> <td>369. KAT</td> </tr> <tr> <td>184. KAT</td> <td>370. KAT</td> <td>371. KAT</td> </tr> <tr> <td>185. KAT</td> <td>372. KAT</td> <td>373. KAT</td> </tr> <tr> <td>186. KAT</td> <td>374. KAT</td> <td>375. KAT</td> </tr> <tr> <td>187. KAT</td> <td>376. KAT</td> <td>377. KAT</td> </tr> <tr> <td>188. KAT</td> <td>378. KAT</td> <td>379. KAT</td> </tr> <tr> <td>189. KAT</td> <td>380. KAT</td> <td>381. KAT</td> </tr> <tr> <td>190. KAT</td> <td>382. KAT</td> <td>383. KAT</td> </tr> <tr> <td>191. KAT</td> <td>384. KAT</td> <td>385. KAT</td> </tr> <tr> <td>192. KAT</td> <td>386. KAT</td> <td>387. KAT</td> </tr> <tr> <td>193. KAT</td> <td>388. KAT</td> <td>389. KAT</td> </tr> <tr> <td>194. KAT</td> <td>390. KAT</td> <td>391. KAT</td> </tr> <tr> <td>195. KAT</td> <td>392. KAT</td> <td>393. KAT</td> </tr> <tr> <td>196. KAT</td> <td>394. KAT</td> <td>395. KAT</td> </tr> <tr> <td>197. KAT</td> <td>396. KAT</td> <td>397. KAT</td> </tr> <tr> <td>198. KAT</td> <td>398. KAT</td> <td>399. KAT</td> </tr> <tr> <td>199. KAT</td> <td>400. KAT</td> <td>401. KAT</td> </tr> <tr> <td>200. KAT</td> <td>402. KAT</td> <td>403. KAT</td> </tr> <tr> <td>201. KAT</td> <td>404. KAT</td> <td>405. KAT</td> </tr> <tr> <td>202. KAT</td> <td>406. KAT</td> <td>407. KAT</td> </tr> <tr> <td>203. KAT</td> <td>408. KAT</td> <td>409. KAT</td> </tr> <tr> <td>204. KAT</td> <td>410. KAT</td> <td>411. KAT</td> </tr> <tr> <td>205. KAT</td> <td>412. KAT</td> <td>413. KAT</td> </tr> <tr> <td>206. KAT</td> <td>414. KAT</td> <td>415. KAT</td> </tr> <tr> <td>207. KAT</td> <td>416. KAT</td> <td>417. KAT</td> </tr> <tr> <td>208. KAT</td> <td>418. KAT</td> <td>419. KAT</td> </tr> <tr> <td>209. KAT</td> <td>420. KAT</td> <td>421. KAT</td> </tr> <tr> <td>210. KAT</td> <td>422. KAT</td> <td>423. KAT</td> </tr> <tr> <td>211. KAT</td> <td>424. KAT</td> <td>425. KAT</td> </tr> <tr> <td>212. KAT</td> <td>426. KAT</td> <td>427. KAT</td> </tr> <tr> <td>213. KAT</td> <td>428. KAT</td> <td>429. KAT</td> </tr> <tr> <td>214. KAT</td> <td>430. KAT</td> <td>431. KAT</td> </tr> <tr> <td>215. KAT</td> <td>432. KAT</td> <td>433. KAT</td> </tr> <tr> <td>216. KAT</td> <td>434. KAT</td> <td>435. KAT</td> </tr> <tr> <td>217. KAT</td> <td>436. KAT</td> <td>437. KAT</td> </tr> <tr> <td>218. KAT</td> <td>438. KAT</td> <td>439. KAT</td> </tr> <tr> <td>219. KAT</td> <td>440. KAT</td> <td>441. KAT</td> </tr> <tr> <td>220. KAT</td> <td>442. KAT</td> <td>443. KAT</td> </tr> <tr> <td>221. KAT</td> <td>444. KAT</td> <td>445. KAT</td> </tr> <tr> <td>222. KAT</td> <td>446. KAT</td> <td>447. KAT</td> </tr> <tr> <td>223. KAT</td> <td>448. KAT</td> <td>449. KAT</td> </tr> <tr> <td>224. KAT</td> <td>450. KAT</td> <td>451. KAT</td> </tr> <tr> <td>225. KAT</td> <td>452. KAT</td> <td>453. KAT</td> </tr> <tr> <td>226. KAT</td> <td>454. KAT</td> <td>455. KAT</td> </tr> <tr> <td>227. KAT</td> <td>456. KAT</td> <td>457. KAT</td> </tr> <tr> <td>228. KAT</td> <td>458. KAT</td> <td>459. KAT</td> </tr> <tr> <td>229. KAT</td> <td>460. KAT</td> <td>461. KAT</td> </tr> <tr> <td>230. KAT</td> <td>462. KAT</td> <td>463. KAT</td> </tr> <tr> <td>231. KAT</td> <td>464. KAT</td> <td>465. KAT</td> </tr> <tr> <td>232. KAT</td> <td>466. KAT</td> <td>467. KAT</td> </tr> <tr> <td>233. KAT</td> <td>468. KAT</td> <td>469. KAT</td> </tr> <tr> <td>234. KAT</td> <td>470. KAT</td> <td>471. KAT</td> </tr> <tr> <td>235. KAT</td> <td>472. KAT</td> <td>473. KAT</td> </tr> <tr> <td>236. KAT</td> <td>474. KAT</td> <td>475. KAT</td> </tr> <tr> <td>237. KAT</td> <td>476. KAT</td> <td>477. KAT</td> </tr> <tr> <td>238. KAT</td> <td>478. KAT</td> <td>479. KAT</td> </tr> <tr> <td>239. KAT</td> <td>480. KAT</td> <td>481. KAT</td> </tr> <tr> <td>240. KAT</td> <td>482. KAT</td> <td>483. KAT</td> </tr> <tr> <td>241. KAT</td> <td>484. KAT</td> <td>485. KAT</td> </tr> <tr> <td>242. KAT</td> <td>486. KAT</td> <td>487. KAT</td> </tr> <tr> <td>243. KAT</td> <td>488. KAT</td> <td>489. KAT</td> </tr> <tr> <td>244. KAT</td> <td>490. KAT</td> <td>491. KAT</td> </tr> <tr> <td>245. KAT</td> <td>492. KAT</td> <td>493. KAT</td> </tr> <tr> <td>246. KAT</td> <td>494. KAT</td> <td>495. KAT</td> </tr> <tr> <td>247. KAT</td> <td>496. KAT</td> <td>497. KAT</td> </tr> <tr> <td>248. KAT</td> <td>498. KAT</td> <td>499. KAT</td> </tr> <tr> <td>249. KAT</td> <td>500. KAT</td> <td>501. KAT</td> </tr> <tr> <td>250. KAT</td> <td>502. KAT</td> <td>503. KAT</td> </tr> <tr> <td>251. KAT</td> <td>504. KAT</td> <td>505. KAT</td> </tr> <tr> <td>252. KAT</td> <td>506. KAT</td> <td>507. KAT</td> </tr> <tr> <td>253. KAT</td> <td>508. KAT</td> <td>509. KAT</td> </tr> <tr> <td>254. KAT</td> <td>510. KAT</td> <td>511. KAT</td> </tr> <tr> <td>255. KAT</td> <td>512. KAT</td> <td>513. KAT</td> </tr> <tr> <td>256. KAT</td> <td>514. KAT</td> <td>515. KAT</td> </tr> <tr> <td>257. KAT</td> <td>516. KAT</td> <td>517. KAT</td> </tr> <tr> <td>258. KAT</td> <td>518. KAT</td> <td>519. KAT</td> </tr> <tr> <td>259. KAT</td> <td>520. KAT</td> <td>521. KAT</td> </tr> <tr> <td>260. KAT</td> <td>522. KAT</td> <td>523. KAT</td> </tr> <tr> <td>261. KAT</td> <td>524. KAT</td> <td>525. KAT</td> </tr> <tr> <td>262. KAT</td> <td>526. KAT</td> <td>527. KAT</td> </tr> <tr> <td>263. KAT</td> <td>528. KAT</td> <td>529. KAT</td> </tr> <tr> <td>264. KAT</td> <td>530. KAT</td> <td>531. KAT</td> </tr> <tr> <td>265. KAT</td> <td>532. KAT</td> <td>533. KAT</td> </tr> <tr> <td>266. KAT</td> <td>534. KAT</td> <td>535. KAT</td> </tr> <tr> <td>267. KAT</td> <td>536. KAT</td> <td>537. KAT</td> </tr> <tr> <td>268. KAT</td> <td>538. KAT</td> <td>539. KAT</td> </tr> <tr> <td>269. KAT</td> <td>540. KAT</td> <td>541. KAT</td> </tr> <tr> <td>270. KAT</td> <td>542. KAT</td> <td>543. KAT</td> </tr> <tr> <td>271. KAT</td> <td>544. KAT</td> <td>545. KAT</td> </tr> <tr> <td>272. KAT</td> <td>546. KAT</td> <td>547. KAT</td> </tr> <tr> <td>273. KAT</td> <td>548. KAT</td> <td>549. KAT</td> </tr> <tr> <td>274. KAT</td> <td>550. KAT</td> <td>551. KAT</td> </tr> <tr> <td>275. KAT</td> <td>552. KAT</td> <td>553. KAT</td> </tr> <tr> <td>276. KAT</td> <td>554. KAT</td> <td>555. KAT</td> </tr> <tr> <td>277. KAT</td> <td>556. KAT</td> <td>557. KAT</td> </tr> <tr> <td>278. KAT</td> <td>558. KAT</td> <td>559. KAT</td> </tr> <tr> <td>279. KAT</td> <td>560. KAT</td> <td>561. KAT</td> </tr> <tr> <td>280. KAT</td> <td>562. KAT</td> <td>563. KAT</td> </tr> <tr> <td>281. KAT</td></tr></tbody></table>		API SAHİBİNİN	PROJE NİTELİĞİ		SEKELBANK T. A. Ş. KAT	m ² KAT	m ² KAT	GENEL MİDYO	2. KAT	3. KAT	1. KAT	4. KAT	5. KAT	2. KAT	6. KAT	7. KAT	3. KAT	8. KAT	9. KAT	4. KAT	10. KAT	11. KAT	5. KAT	12. KAT	13. KAT	6. KAT	14. KAT	15. KAT	7. KAT	16. KAT	17. KAT	8. KAT	18. KAT	19. KAT	9. KAT	20. KAT	21. KAT	10. KAT	22. KAT	23. KAT	11. KAT	24. KAT	25. KAT	12. KAT	26. KAT	27. KAT	13. KAT	28. KAT	29. KAT	14. KAT	30. KAT	31. KAT	15. KAT	32. KAT	33. KAT	16. KAT	34. KAT	35. KAT	17. KAT	36. KAT	37. KAT	18. KAT	38. KAT	39. KAT	19. KAT	40. KAT	41. KAT	20. KAT	42. KAT	43. KAT	21. KAT	44. KAT	45. KAT	22. KAT	46. KAT	47. KAT	23. KAT	48. KAT	49. KAT	24. KAT	50. KAT	51. KAT	25. KAT	52. KAT	53. KAT	26. KAT	54. KAT	55. KAT	27. KAT	56. KAT	57. KAT	28. KAT	58. KAT	59. KAT	29. KAT	60. KAT	61. KAT	30. KAT	62. KAT	63. KAT	31. KAT	64. KAT	65. KAT	32. KAT	66. KAT	67. KAT	33. KAT	68. KAT	69. KAT	34. KAT	70. KAT	71. KAT	35. KAT	72. KAT	73. KAT	36. KAT	74. KAT	75. KAT	37. KAT	76. KAT	77. KAT	38. KAT	78. KAT	79. KAT	39. KAT	80. KAT	81. KAT	40. KAT	82. KAT	83. KAT	41. KAT	84. KAT	85. KAT	42. KAT	86. KAT	87. KAT	43. KAT	88. KAT	89. KAT	44. KAT	90. KAT	91. KAT	45. KAT	92. KAT	93. KAT	46. KAT	94. KAT	95. KAT	47. KAT	96. KAT	97. KAT	48. KAT	98. KAT	99. KAT	49. KAT	100. KAT	101. KAT	50. KAT	102. KAT	103. KAT	51. KAT	104. KAT	105. KAT	52. KAT	106. KAT	107. KAT	53. KAT	108. KAT	109. KAT	54. KAT	110. KAT	111. KAT	55. KAT	112. KAT	113. KAT	56. KAT	114. KAT	115. KAT	57. KAT	116. KAT	117. KAT	58. KAT	118. KAT	119. KAT	59. KAT	120. KAT	121. KAT	60. KAT	122. KAT	123. KAT	61. KAT	124. KAT	125. KAT	62. KAT	126. KAT	127. KAT	63. KAT	128. KAT	129. KAT	64. KAT	130. KAT	131. KAT	65. KAT	132. KAT	133. KAT	66. KAT	134. KAT	135. KAT	67. KAT	136. KAT	137. KAT	68. KAT	138. KAT	139. KAT	69. KAT	140. KAT	141. KAT	70. KAT	142. KAT	143. KAT	71. KAT	144. KAT	145. KAT	72. KAT	146. KAT	147. KAT	73. KAT	148. KAT	149. KAT	74. KAT	150. KAT	151. KAT	75. KAT	152. KAT	153. KAT	76. KAT	154. KAT	155. KAT	77. KAT	156. KAT	157. KAT	78. KAT	158. KAT	159. KAT	79. KAT	160. KAT	161. KAT	80. KAT	162. KAT	163. KAT	81. KAT	164. KAT	165. KAT	82. KAT	166. KAT	167. KAT	83. KAT	168. KAT	169. KAT	84. KAT	170. KAT	171. KAT	85. KAT	172. KAT	173. KAT	86. KAT	174. KAT	175. KAT	87. KAT	176. KAT	177. KAT	88. KAT	178. KAT	179. KAT	89. KAT	180. KAT	181. KAT	90. KAT	182. KAT	183. KAT	91. KAT	184. KAT	185. KAT	92. KAT	186. KAT	187. KAT	93. KAT	188. KAT	189. KAT	94. KAT	190. KAT	191. KAT	95. KAT	192. KAT	193. KAT	96. KAT	194. KAT	195. KAT	97. KAT	196. KAT	197. KAT	98. KAT	198. KAT	199. KAT	99. KAT	200. KAT	201. KAT	100. KAT	202. KAT	203. KAT	101. KAT	204. KAT	205. KAT	102. KAT	206. KAT	207. KAT	103. KAT	208. KAT	209. KAT	104. KAT	210. KAT	211. KAT	105. KAT	212. KAT	213. KAT	106. KAT	214. KAT	215. KAT	107. KAT	216. KAT	217. KAT	108. KAT	218. KAT	219. KAT	109. KAT	220. KAT	221. KAT	110. KAT	222. KAT	223. KAT	111. KAT	224. KAT	225. KAT	112. KAT	226. KAT	227. KAT	113. KAT	228. KAT	229. KAT	114. KAT	230. KAT	231. KAT	115. KAT	232. KAT	233. KAT	116. KAT	234. KAT	235. KAT	117. KAT	236. KAT	237. KAT	118. KAT	238. KAT	239. KAT	119. KAT	240. KAT	241. KAT	120. KAT	242. KAT	243. KAT	121. KAT	244. KAT	245. KAT	122. KAT	246. KAT	247. KAT	123. KAT	248. KAT	249. KAT	124. KAT	250. KAT	251. KAT	125. KAT	252. KAT	253. KAT	126. KAT	254. KAT	255. KAT	127. KAT	256. KAT	257. KAT	128. KAT	258. KAT	259. KAT	129. KAT	260. KAT	261. KAT	130. KAT	262. KAT	263. KAT	131. KAT	264. KAT	265. KAT	132. KAT	266. KAT	267. KAT	133. KAT	268. KAT	269. KAT	134. KAT	270. KAT	271. KAT	135. KAT	272. KAT	273. KAT	136. KAT	274. KAT	275. KAT	137. KAT	276. KAT	277. KAT	138. KAT	278. KAT	279. KAT	139. KAT	280. KAT	281. KAT	140. KAT	282. KAT	283. KAT	141. KAT	284. KAT	285. KAT	142. KAT	286. KAT	287. KAT	143. KAT	288. KAT	289. KAT	144. KAT	290. KAT	291. KAT	145. KAT	292. KAT	293. KAT	146. KAT	294. KAT	295. KAT	147. KAT	296. KAT	297. KAT	148. KAT	298. KAT	299. KAT	149. KAT	300. KAT	301. KAT	150. KAT	302. KAT	303. KAT	151. KAT	304. KAT	305. KAT	152. KAT	306. KAT	307. KAT	153. KAT	308. KAT	309. KAT	154. KAT	310. KAT	311. KAT	155. KAT	312. KAT	313. KAT	156. KAT	314. KAT	315. KAT	157. KAT	316. KAT	317. KAT	158. KAT	318. KAT	319. KAT	159. KAT	320. KAT	321. KAT	160. KAT	322. KAT	323. KAT	161. KAT	324. KAT	325. KAT	162. KAT	326. KAT	327. KAT	163. KAT	328. KAT	329. KAT	164. KAT	330. KAT	331. KAT	165. KAT	332. KAT	333. KAT	166. KAT	334. KAT	335. KAT	167. KAT	336. KAT	337. KAT	168. KAT	338. KAT	339. KAT	169. KAT	340. KAT	341. KAT	170. KAT	342. KAT	343. KAT	171. KAT	344. KAT	345. KAT	172. KAT	346. KAT	347. KAT	173. KAT	348. KAT	349. KAT	174. KAT	350. KAT	351. KAT	175. KAT	352. KAT	353. KAT	176. KAT	354. KAT	355. KAT	177. KAT	356. KAT	357. KAT	178. KAT	358. KAT	359. KAT	179. KAT	360. KAT	361. KAT	180. KAT	362. KAT	363. KAT	181. KAT	364. KAT	365. KAT	182. KAT	366. KAT	367. KAT	183. KAT	368. KAT	369. KAT	184. KAT	370. KAT	371. KAT	185. KAT	372. KAT	373. KAT	186. KAT	374. KAT	375. KAT	187. KAT	376. KAT	377. KAT	188. KAT	378. KAT	379. KAT	189. KAT	380. KAT	381. KAT	190. KAT	382. KAT	383. KAT	191. KAT	384. KAT	385. KAT	192. KAT	386. KAT	387. KAT	193. KAT	388. KAT	389. KAT	194. KAT	390. KAT	391. KAT	195. KAT	392. KAT	393. KAT	196. KAT	394. KAT	395. KAT	197. KAT	396. KAT	397. KAT	198. KAT	398. KAT	399. KAT	199. KAT	400. KAT	401. KAT	200. KAT	402. KAT	403. KAT	201. KAT	404. KAT	405. KAT	202. KAT	406. KAT	407. KAT	203. KAT	408. KAT	409. KAT	204. KAT	410. KAT	411. KAT	205. KAT	412. KAT	413. KAT	206. KAT	414. KAT	415. KAT	207. KAT	416. KAT	417. KAT	208. KAT	418. KAT	419. KAT	209. KAT	420. KAT	421. KAT	210. KAT	422. KAT	423. KAT	211. KAT	424. KAT	425. KAT	212. KAT	426. KAT	427. KAT	213. KAT	428. KAT	429. KAT	214. KAT	430. KAT	431. KAT	215. KAT	432. KAT	433. KAT	216. KAT	434. KAT	435. KAT	217. KAT	436. KAT	437. KAT	218. KAT	438. KAT	439. KAT	219. KAT	440. KAT	441. KAT	220. KAT	442. KAT	443. KAT	221. KAT	444. KAT	445. KAT	222. KAT	446. KAT	447. KAT	223. KAT	448. KAT	449. KAT	224. KAT	450. KAT	451. KAT	225. KAT	452. KAT	453. KAT	226. KAT	454. KAT	455. KAT	227. KAT	456. KAT	457. KAT	228. KAT	458. KAT	459. KAT	229. KAT	460. KAT	461. KAT	230. KAT	462. KAT	463. KAT	231. KAT	464. KAT	465. KAT	232. KAT	466. KAT	467. KAT	233. KAT	468. KAT	469. KAT	234. KAT	470. KAT	471. KAT	235. KAT	472. KAT	473. KAT	236. KAT	474. KAT	475. KAT	237. KAT	476. KAT	477. KAT	238. KAT	478. KAT	479. KAT	239. KAT	480. KAT	481. KAT	240. KAT	482. KAT	483. KAT	241. KAT	484. KAT	485. KAT	242. KAT	486. KAT	487. KAT	243. KAT	488. KAT	489. KAT	244. KAT	490. KAT	491. KAT	245. KAT	492. KAT	493. KAT	246. KAT	494. KAT	495. KAT	247. KAT	496. KAT	497. KAT	248. KAT	498. KAT	499. KAT	249. KAT	500. KAT	501. KAT	250. KAT	502. KAT	503. KAT	251. KAT	504. KAT	505. KAT	252. KAT	506. KAT	507. KAT	253. KAT	508. KAT	509. KAT	254. KAT	510. KAT	511. KAT	255. KAT	512. KAT	513. KAT	256. KAT	514. KAT	515. KAT	257. KAT	516. KAT	517. KAT	258. KAT	518. KAT	519. KAT	259. KAT	520. KAT	521. KAT	260. KAT	522. KAT	523. KAT	261. KAT	524. KAT	525. KAT	262. KAT	526. KAT	527. KAT	263. KAT	528. KAT	529. KAT	264. KAT	530. KAT	531. KAT	265. KAT	532. KAT	533. KAT	266. KAT	534. KAT	535. KAT	267. KAT	536. KAT	537. KAT	268. KAT	538. KAT	539. KAT	269. KAT	540. KAT	541. KAT	270. KAT	542. KAT	543. KAT	271. KAT	544. KAT	545. KAT	272. KAT	546. KAT	547. KAT	273. KAT	548. KAT	549. KAT	274. KAT	550. KAT	551. KAT	275. KAT	552. KAT	553. KAT	276. KAT	554. KAT	555. KAT	277. KAT	556. KAT	557. KAT	278. KAT	558. KAT	559. KAT	279. KAT	560. KAT	561. KAT	280. KAT	562. KAT	563. KAT	281. KAT
API SAHİBİNİN	PROJE NİTELİĞİ																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																		
SEKELBANK T. A. Ş. KAT	m ² KAT	m ² KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
GENEL MİDYO	2. KAT	3. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
1. KAT	4. KAT	5. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
2. KAT	6. KAT	7. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
3. KAT	8. KAT	9. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
4. KAT	10. KAT	11. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
5. KAT	12. KAT	13. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
6. KAT	14. KAT	15. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
7. KAT	16. KAT	17. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
8. KAT	18. KAT	19. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
9. KAT	20. KAT	21. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
10. KAT	22. KAT	23. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
11. KAT	24. KAT	25. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
12. KAT	26. KAT	27. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
13. KAT	28. KAT	29. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
14. KAT	30. KAT	31. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
15. KAT	32. KAT	33. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
16. KAT	34. KAT	35. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
17. KAT	36. KAT	37. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
18. KAT	38. KAT	39. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
19. KAT	40. KAT	41. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
20. KAT	42. KAT	43. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
21. KAT	44. KAT	45. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
22. KAT	46. KAT	47. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
23. KAT	48. KAT	49. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
24. KAT	50. KAT	51. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
25. KAT	52. KAT	53. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
26. KAT	54. KAT	55. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
27. KAT	56. KAT	57. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
28. KAT	58. KAT	59. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
29. KAT	60. KAT	61. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
30. KAT	62. KAT	63. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
31. KAT	64. KAT	65. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
32. KAT	66. KAT	67. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
33. KAT	68. KAT	69. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
34. KAT	70. KAT	71. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
35. KAT	72. KAT	73. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
36. KAT	74. KAT	75. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
37. KAT	76. KAT	77. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
38. KAT	78. KAT	79. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
39. KAT	80. KAT	81. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
40. KAT	82. KAT	83. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
41. KAT	84. KAT	85. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
42. KAT	86. KAT	87. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
43. KAT	88. KAT	89. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
44. KAT	90. KAT	91. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
45. KAT	92. KAT	93. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
46. KAT	94. KAT	95. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
47. KAT	96. KAT	97. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
48. KAT	98. KAT	99. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
49. KAT	100. KAT	101. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
50. KAT	102. KAT	103. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
51. KAT	104. KAT	105. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
52. KAT	106. KAT	107. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
53. KAT	108. KAT	109. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
54. KAT	110. KAT	111. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
55. KAT	112. KAT	113. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
56. KAT	114. KAT	115. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
57. KAT	116. KAT	117. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
58. KAT	118. KAT	119. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
59. KAT	120. KAT	121. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
60. KAT	122. KAT	123. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
61. KAT	124. KAT	125. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
62. KAT	126. KAT	127. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
63. KAT	128. KAT	129. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
64. KAT	130. KAT	131. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
65. KAT	132. KAT	133. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
66. KAT	134. KAT	135. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
67. KAT	136. KAT	137. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
68. KAT	138. KAT	139. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
69. KAT	140. KAT	141. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
70. KAT	142. KAT	143. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
71. KAT	144. KAT	145. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
72. KAT	146. KAT	147. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
73. KAT	148. KAT	149. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
74. KAT	150. KAT	151. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
75. KAT	152. KAT	153. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
76. KAT	154. KAT	155. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
77. KAT	156. KAT	157. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
78. KAT	158. KAT	159. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
79. KAT	160. KAT	161. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
80. KAT	162. KAT	163. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
81. KAT	164. KAT	165. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
82. KAT	166. KAT	167. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
83. KAT	168. KAT	169. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
84. KAT	170. KAT	171. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
85. KAT	172. KAT	173. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
86. KAT	174. KAT	175. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
87. KAT	176. KAT	177. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
88. KAT	178. KAT	179. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
89. KAT	180. KAT	181. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
90. KAT	182. KAT	183. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
91. KAT	184. KAT	185. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
92. KAT	186. KAT	187. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
93. KAT	188. KAT	189. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
94. KAT	190. KAT	191. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
95. KAT	192. KAT	193. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
96. KAT	194. KAT	195. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
97. KAT	196. KAT	197. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
98. KAT	198. KAT	199. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
99. KAT	200. KAT	201. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
100. KAT	202. KAT	203. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
101. KAT	204. KAT	205. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
102. KAT	206. KAT	207. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
103. KAT	208. KAT	209. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
104. KAT	210. KAT	211. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
105. KAT	212. KAT	213. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
106. KAT	214. KAT	215. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
107. KAT	216. KAT	217. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
108. KAT	218. KAT	219. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
109. KAT	220. KAT	221. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
110. KAT	222. KAT	223. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
111. KAT	224. KAT	225. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
112. KAT	226. KAT	227. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
113. KAT	228. KAT	229. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
114. KAT	230. KAT	231. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
115. KAT	232. KAT	233. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
116. KAT	234. KAT	235. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
117. KAT	236. KAT	237. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
118. KAT	238. KAT	239. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
119. KAT	240. KAT	241. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
120. KAT	242. KAT	243. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
121. KAT	244. KAT	245. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
122. KAT	246. KAT	247. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
123. KAT	248. KAT	249. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
124. KAT	250. KAT	251. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
125. KAT	252. KAT	253. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
126. KAT	254. KAT	255. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
127. KAT	256. KAT	257. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
128. KAT	258. KAT	259. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
129. KAT	260. KAT	261. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
130. KAT	262. KAT	263. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
131. KAT	264. KAT	265. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
132. KAT	266. KAT	267. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
133. KAT	268. KAT	269. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
134. KAT	270. KAT	271. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
135. KAT	272. KAT	273. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
136. KAT	274. KAT	275. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
137. KAT	276. KAT	277. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
138. KAT	278. KAT	279. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
139. KAT	280. KAT	281. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
140. KAT	282. KAT	283. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
141. KAT	284. KAT	285. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
142. KAT	286. KAT	287. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
143. KAT	288. KAT	289. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
144. KAT	290. KAT	291. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
145. KAT	292. KAT	293. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
146. KAT	294. KAT	295. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
147. KAT	296. KAT	297. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
148. KAT	298. KAT	299. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
149. KAT	300. KAT	301. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
150. KAT	302. KAT	303. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
151. KAT	304. KAT	305. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
152. KAT	306. KAT	307. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
153. KAT	308. KAT	309. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
154. KAT	310. KAT	311. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
155. KAT	312. KAT	313. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
156. KAT	314. KAT	315. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
157. KAT	316. KAT	317. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
158. KAT	318. KAT	319. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
159. KAT	320. KAT	321. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
160. KAT	322. KAT	323. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
161. KAT	324. KAT	325. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
162. KAT	326. KAT	327. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
163. KAT	328. KAT	329. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
164. KAT	330. KAT	331. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
165. KAT	332. KAT	333. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
166. KAT	334. KAT	335. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
167. KAT	336. KAT	337. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
168. KAT	338. KAT	339. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
169. KAT	340. KAT	341. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
170. KAT	342. KAT	343. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
171. KAT	344. KAT	345. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
172. KAT	346. KAT	347. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
173. KAT	348. KAT	349. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
174. KAT	350. KAT	351. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
175. KAT	352. KAT	353. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
176. KAT	354. KAT	355. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
177. KAT	356. KAT	357. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
178. KAT	358. KAT	359. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
179. KAT	360. KAT	361. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
180. KAT	362. KAT	363. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
181. KAT	364. KAT	365. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
182. KAT	366. KAT	367. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
183. KAT	368. KAT	369. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
184. KAT	370. KAT	371. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
185. KAT	372. KAT	373. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
186. KAT	374. KAT	375. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
187. KAT	376. KAT	377. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
188. KAT	378. KAT	379. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
189. KAT	380. KAT	381. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
190. KAT	382. KAT	383. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
191. KAT	384. KAT	385. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
192. KAT	386. KAT	387. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
193. KAT	388. KAT	389. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
194. KAT	390. KAT	391. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
195. KAT	392. KAT	393. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
196. KAT	394. KAT	395. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
197. KAT	396. KAT	397. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
198. KAT	398. KAT	399. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
199. KAT	400. KAT	401. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
200. KAT	402. KAT	403. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
201. KAT	404. KAT	405. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
202. KAT	406. KAT	407. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
203. KAT	408. KAT	409. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
204. KAT	410. KAT	411. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
205. KAT	412. KAT	413. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
206. KAT	414. KAT	415. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
207. KAT	416. KAT	417. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
208. KAT	418. KAT	419. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
209. KAT	420. KAT	421. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
210. KAT	422. KAT	423. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
211. KAT	424. KAT	425. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
212. KAT	426. KAT	427. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
213. KAT	428. KAT	429. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
214. KAT	430. KAT	431. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
215. KAT	432. KAT	433. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
216. KAT	434. KAT	435. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
217. KAT	436. KAT	437. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
218. KAT	438. KAT	439. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
219. KAT	440. KAT	441. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
220. KAT	442. KAT	443. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
221. KAT	444. KAT	445. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
222. KAT	446. KAT	447. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
223. KAT	448. KAT	449. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
224. KAT	450. KAT	451. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
225. KAT	452. KAT	453. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
226. KAT	454. KAT	455. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
227. KAT	456. KAT	457. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
228. KAT	458. KAT	459. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
229. KAT	460. KAT	461. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
230. KAT	462. KAT	463. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
231. KAT	464. KAT	465. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
232. KAT	466. KAT	467. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
233. KAT	468. KAT	469. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
234. KAT	470. KAT	471. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
235. KAT	472. KAT	473. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
236. KAT	474. KAT	475. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
237. KAT	476. KAT	477. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
238. KAT	478. KAT	479. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
239. KAT	480. KAT	481. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
240. KAT	482. KAT	483. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
241. KAT	484. KAT	485. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
242. KAT	486. KAT	487. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
243. KAT	488. KAT	489. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
244. KAT	490. KAT	491. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
245. KAT	492. KAT	493. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
246. KAT	494. KAT	495. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
247. KAT	496. KAT	497. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
248. KAT	498. KAT	499. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
249. KAT	500. KAT	501. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
250. KAT	502. KAT	503. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
251. KAT	504. KAT	505. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
252. KAT	506. KAT	507. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
253. KAT	508. KAT	509. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
254. KAT	510. KAT	511. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
255. KAT	512. KAT	513. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
256. KAT	514. KAT	515. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
257. KAT	516. KAT	517. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
258. KAT	518. KAT	519. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
259. KAT	520. KAT	521. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
260. KAT	522. KAT	523. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
261. KAT	524. KAT	525. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
262. KAT	526. KAT	527. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
263. KAT	528. KAT	529. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
264. KAT	530. KAT	531. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
265. KAT	532. KAT	533. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
266. KAT	534. KAT	535. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
267. KAT	536. KAT	537. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
268. KAT	538. KAT	539. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
269. KAT	540. KAT	541. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
270. KAT	542. KAT	543. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
271. KAT	544. KAT	545. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
272. KAT	546. KAT	547. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
273. KAT	548. KAT	549. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
274. KAT	550. KAT	551. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
275. KAT	552. KAT	553. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
276. KAT	554. KAT	555. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
277. KAT	556. KAT	557. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
278. KAT	558. KAT	559. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
279. KAT	560. KAT	561. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
280. KAT	562. KAT	563. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																	
281. KAT																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																			



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 53 / 66



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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 54 / 66

4. Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi

Yapı Ruhsatı / 17.04.2007 - 4/53

Yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 4 kat, (142 m2 Bodrum kat müştemilat + depo, 142 m2 zemin kat işyeri ve 2 x 142 m2 1. ve 2. normal katlar işyeri olmak üzere toplam 568 m2 için düzenlenmiştir.)

YAPI RUHSATI		TSE		Ruhsat Takip No : 000327 07	
1. Ruhsatı veren kurum Ordu Belediyesi		☒ Yeni yapı ☐ İlave ☐ Kat ilavesi ☐ Tadilat		3. Ruhsatın onay tarihi 17.04.2007	
2. Ruhsatın onay tarihi 4/53		☐ Kullanım değişikliği ☐ Fosseptik ☐ İnatat duvarı ☐ Bahçe Duvarı		5. Pafta no 23	
6. İmar planı onay tarihi 24.10.2005/250		☐ Yenileme ☐ Yeniden		6. Ada No 14	
7. Parsel No 1		8. İmar planı onay tarihi 24.10.2005/250		9. Parselasyon planı onay tarihi 24.10.2005/250	
10. İmar durumu tarih ve no 24.10.2005/250		11. Parselin kullanım amacı ve alanı (m ²) Ticaret- 142.90 m ²		12. Tapu tescil belgesi veren kurum Ordu Tapu Sicil Müd.	
13. Tapu tescil belgesi tarih ve no 23.02.1998-692		14. Zemin etüdü onay 13.11.2006		15. ÇED raporu onay tarihi 17.04.2007	
16. Planlanan inşaat başlama tarihi 17.04.2007		17. Planlanan inşaat bitirme tarihi 17.04.2012		18. Ruhsatın geçerlilik tarihi 17.04.2012	
YAPI SAHİBİNİN		YAPI MÜTEAHHİDİNİN		ŞANTİYE ŞEFİNİN	
19. Adı, soyadı, ünvanı Şekerbank T.A.Ş. Genel Müd.		24. Adı, soyadı, ünvanı -		25. Hukuki durumu -	
☒ Özel ☐ Kamu		26. Kurum sicil no -		27. Başlı olduğu vergi dairesi -	
20. Başlı olduğu vergi dairesi Büyük Mükellefler V.d.-151		28. Kurum sicil no -		29. Vergi dairesi sicil no -	
21. Vergi dairesi sicil no 8010048575		30. Sözleşme tarihi ve no -		31. Muteahhit karne no -	
22. Adres Bucak Mah. Dr. Sadık Ahmet Cad. No: 12/A		32. Adres -		33. İmza -	
23. İmza ORDU		34. Adı, soyadı, ünvanı -		35. Oda sicil no -	
42. Yapının ünlere ilişkin kullanma amacı		43. Ünlere sayısı 1		44. Yüzölçümü (m ²) 142 m ²	
45. Benzer yapı sayısı -		46. Toplam yapı sayısı 1		47. Yapının taban alanı (m ²) 142 m ²	
48. Toplam taban alanı (m ²) 142 m ²		49. Yapıda bağimsiz bölüm sayısı 1		50. Toplam bağimsiz bölüm sayısı 1	
51. Yapı inşaat alanı (m ²) 568 m ²		52. Toplam yapı inşaat alanı (m ²) 568 m ²		53. Yapının toplam kat sayısı 4	
54. Yapının toplam kat sayısı 4		55. Yapının toplam kat sayısı 4		56. İlavet kat sayısı -	
57. Yapının yüksekliği (m) +9.50		58. İlavet kat yüksekliği (m) -		59. Yapının sınıfı 3	
60. Yapının grubu 8		61. 1 m ² maliyet (Bin TL) -		62. Yapının inşaat maliyeti (Bin TL) -	
63. Yapının arsa değeri (Bin TL) 57.160.00		64. Arsa başı yapının maliyeti (Bin TL) 299.696.00		65. Yapının arsa değeri (Bin TL) 57.160.00	
YAPI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER					
66. ISITMA SİSTEMİ		67. TESİSLER		68. ORTAK KULLANIM ALANLARI	
☒ Uzaktan ısıtmalı kalorifer ☐ Bina içi kalorifer ☐ Kat kaloriferi ☐ Doğalgaz sobası ☐ Soba ☐ Klima		☐ Yangın tesisatı ☐ Haberleşme tes. ☒ Kanalizasyon ☐ Fosseptik ☐ Antenna ☐ Paratoner ☒ Elektrik ☐ Jeneratör ☐ Hidrofor ☐ Temin Şekli ☐ Yalıtım Cinsi		☐ Kömürlük ☐ Sığınak ☐ Otopark ☐ Yangın merdiveni ☒ Asansör ☐ Ortak depo ☐ Kapıcı dairesi ☐ Bekçi kulübesi ☐ Su deposu ☐ Kuyu suyu ☒ Şehir suyu	
69. YAKIT CİSİ		70. YAKIT SİSTEMLERİ		71. KULLANILAN MALZEME	
☒ Elektrik ☐ Güneş ☐ Fuel-oil ☐ Termal ☐ Doğalgaz ☐ Rüzgar ☐ LPG ☐ Elektrik		☒ Yığma (Kagir) ☒ İskelet (Karkas) ☐ Çelik ☒ Ahşap ☒ Betonarme ☐ Tünel Kalıp ☒ Yerinde döke ☐ Kompozit ☐ Prefabrik		☐ Yığma (Kagir) ☒ Tuğla ☐ Taş ☐ Ahşap ☐ Kerpiç ☐ Gazbeton ☒ Plak kireş ☐ Beton blok ☐ Hafif Panel ☐ Asmolen ☐ Ahşap	
72. DÖŞEME					
☒ Plak kireş ☐ Mantar döşeme ☐ Asmolen ☐ Ahşap					
YAPI PROJELERİ					
73. Onay Tarihi	74. Adı, soyadı	75. Oda sicil no	76. Büro tescil no	77. Oda Değeri no	78. Adresi
Mimar 24.11.2006	Hecmi ŞAHİN	16429	52017	52.58.41	Patma Hatun Sok.
Statik 24.11.2006	Şenel ÖZTÜRK	19535	01375	536	No:14/1 ORDU.
Elektrik 09.12.2006	Hüsnü YÜCEL	11267	55/52	34186	Hattatolu İshak Kat: 4 ORDU.
Mekanik tesisat 11.12.2006	İsmail YÜCEL	23802	3034	646	Düz Mah. Alıncağı Sok. No:4 ORDU.
Jeoloji 13.11.2006	Murat AYDIN	6830	349.99	318	" " " "
Harita 07.12.2006	Gürçan AKSU	3054	5737	12149	Kocakışi Cad. No:13/2 ORDU.
					Kazım Karabekir Cad. No:13 ORDU.

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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 56 / 66

Yapı Kullanma İzin Belgesi (İskan) / 23.01.2008 - 01/57

Yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 3 olmak üzere toplam 4 kat
(426 m2 Banka Binası İçin Düzenlenmiştir.)

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ										85610
1. Belgeli veren kurum Belediye				8. Belgeli veriliş amacı ☐ Kısıtlı kullanım izni ☒ Yapı kullanma izni		10. Belgeli onay tarihi 23.01.2008		11. Belge no 01/57		
2. Belgeli verilen yapının adresi İl: ORDU İlçe: MERKEZ Bucak: MERKEZ Mahalle: DÜZ Mevkii: SÜLEYMAN FELEK Caddesi Cadde/İkmalat kodu: 4 Dış kapı no: 40 Site adı:				12. Belgeli veriliş amacı ☒ 1. Yeni yapı ☐ 2. Yeniden ☐ 3. Yanlış ☐ 4. Ek bina ☐ 5. Kat davası ☐ 6. İnce ☐ 7. Diğer		13. İlk yapı ruhsatı tarihi 17.04.2007		14. İlk yapı ruhsatı no 4/53		
3. Parça no 23				4. Ada no 114		5. Parsel no 1		6. Blok no		
7. Kısıtlı kullanma izni belgesi verilen bölüme bölünme no				8. Daha önce kısıtlı kullanma izni alınan bölüme bölünme no		9. Tapu tesisi belgesi verilen kurum ORDU TAP SİC MÜD.		10. Tapu tesisi belgesi tarihi 23.02.1998		
11. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				12. Tapu tesisi belgesi no 250		13. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		14. Tapu tesisi belgesi no 250		
15. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				16. Tapu tesisi belgesi no 250		17. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		18. Tapu tesisi belgesi no 250		
19. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				20. Tapu tesisi belgesi no 250		21. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		22. Tapu tesisi belgesi no 250		
23. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				24. Tapu tesisi belgesi no 250		25. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		26. Tapu tesisi belgesi no 250		
27. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				28. Tapu tesisi belgesi no 250		29. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		30. Tapu tesisi belgesi no 250		
31. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				32. Tapu tesisi belgesi no 250		33. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		34. Tapu tesisi belgesi no 250		
35. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				36. Tapu tesisi belgesi no 250		37. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		38. Tapu tesisi belgesi no 250		
39. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				40. Tapu tesisi belgesi no 250		41. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		42. Tapu tesisi belgesi no 250		
43. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				44. Tapu tesisi belgesi no 250		45. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		46. Tapu tesisi belgesi no 250		
47. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				48. Tapu tesisi belgesi no 250		49. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		50. Tapu tesisi belgesi no 250		
51. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				52. Tapu tesisi belgesi no 250		53. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		54. Tapu tesisi belgesi no 250		
55. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				56. Tapu tesisi belgesi no 250		57. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		58. Tapu tesisi belgesi no 250		
59. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				60. Tapu tesisi belgesi no 250		61. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		62. Tapu tesisi belgesi no 250		
63. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				64. Tapu tesisi belgesi no 250		65. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		66. Tapu tesisi belgesi no 250		
67. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				68. Tapu tesisi belgesi no 250		69. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		70. Tapu tesisi belgesi no 250		
71. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				72. Tapu tesisi belgesi no 250		73. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		74. Tapu tesisi belgesi no 250		
75. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				76. Tapu tesisi belgesi no 250		77. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		78. Tapu tesisi belgesi no 250		
79. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				80. Tapu tesisi belgesi no 250		81. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		82. Tapu tesisi belgesi no 250		
83. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				84. Tapu tesisi belgesi no 250		85. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		86. Tapu tesisi belgesi no 250		
87. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				88. Tapu tesisi belgesi no 250		89. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		90. Tapu tesisi belgesi no 250		
91. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				92. Tapu tesisi belgesi no 250		93. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		94. Tapu tesisi belgesi no 250		
95. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				96. Tapu tesisi belgesi no 250		97. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		98. Tapu tesisi belgesi no 250		
99. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				100. Tapu tesisi belgesi no 250		101. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		102. Tapu tesisi belgesi no 250		
103. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				104. Tapu tesisi belgesi no 250		105. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		106. Tapu tesisi belgesi no 250		
107. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				108. Tapu tesisi belgesi no 250		109. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		110. Tapu tesisi belgesi no 250		
111. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				112. Tapu tesisi belgesi no 250		113. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		114. Tapu tesisi belgesi no 250		
115. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				116. Tapu tesisi belgesi no 250		117. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		118. Tapu tesisi belgesi no 250		
119. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				120. Tapu tesisi belgesi no 250		121. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		122. Tapu tesisi belgesi no 250		
123. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				124. Tapu tesisi belgesi no 250		125. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		126. Tapu tesisi belgesi no 250		
127. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				128. Tapu tesisi belgesi no 250		129. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		130. Tapu tesisi belgesi no 250		
131. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				132. Tapu tesisi belgesi no 250		133. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		134. Tapu tesisi belgesi no 250		
135. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				136. Tapu tesisi belgesi no 250		137. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		138. Tapu tesisi belgesi no 250		
139. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				140. Tapu tesisi belgesi no 250		141. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		142. Tapu tesisi belgesi no 250		
143. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				144. Tapu tesisi belgesi no 250		145. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		146. Tapu tesisi belgesi no 250		
147. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				148. Tapu tesisi belgesi no 250		149. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		150. Tapu tesisi belgesi no 250		
151. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				152. Tapu tesisi belgesi no 250		153. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		154. Tapu tesisi belgesi no 250		
155. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				156. Tapu tesisi belgesi no 250		157. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		158. Tapu tesisi belgesi no 250		
159. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				160. Tapu tesisi belgesi no 250		161. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		162. Tapu tesisi belgesi no 250		
163. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				164. Tapu tesisi belgesi no 250		165. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		166. Tapu tesisi belgesi no 250		
167. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				168. Tapu tesisi belgesi no 250		169. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		170. Tapu tesisi belgesi no 250		
171. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				172. Tapu tesisi belgesi no 250		173. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		174. Tapu tesisi belgesi no 250		
175. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				176. Tapu tesisi belgesi no 250		177. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		178. Tapu tesisi belgesi no 250		
179. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				180. Tapu tesisi belgesi no 250		181. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		182. Tapu tesisi belgesi no 250		
183. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				184. Tapu tesisi belgesi no 250		185. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		186. Tapu tesisi belgesi no 250		
187. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				188. Tapu tesisi belgesi no 250		189. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		190. Tapu tesisi belgesi no 250		
191. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				192. Tapu tesisi belgesi no 250		193. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		194. Tapu tesisi belgesi no 250		
195. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				196. Tapu tesisi belgesi no 250		197. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		198. Tapu tesisi belgesi no 250		
199. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				200. Tapu tesisi belgesi no 250		201. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		202. Tapu tesisi belgesi no 250		
203. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				204. Tapu tesisi belgesi no 250		205. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		206. Tapu tesisi belgesi no 250		
207. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				208. Tapu tesisi belgesi no 250		209. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		210. Tapu tesisi belgesi no 250		
211. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				212. Tapu tesisi belgesi no 250		213. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		214. Tapu tesisi belgesi no 250		
215. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				216. Tapu tesisi belgesi no 250		217. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		218. Tapu tesisi belgesi no 250		
219. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				220. Tapu tesisi belgesi no 250		221. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		222. Tapu tesisi belgesi no 250		
223. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				224. Tapu tesisi belgesi no 250		225. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		226. Tapu tesisi belgesi no 250		
227. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				228. Tapu tesisi belgesi no 250		229. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		230. Tapu tesisi belgesi no 250		
231. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				232. Tapu tesisi belgesi no 250		233. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		234. Tapu tesisi belgesi no 250		
235. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				236. Tapu tesisi belgesi no 250		237. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		238. Tapu tesisi belgesi no 250		
239. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				240. Tapu tesisi belgesi no 250		241. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		242. Tapu tesisi belgesi no 250		
243. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				244. Tapu tesisi belgesi no 250		245. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		246. Tapu tesisi belgesi no 250		
247. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005				248. Tapu tesisi belgesi no 250		249. Tapu tesisi belgesi tarihi 24.10.2005		250. Tapu tesisi belgesi no 250		



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 57 / 66

Yapı Denetimi					
	102. Adı Soyadı	103. Tg. kimlik no	104. Oda sicil durum belge no	105. Adres	106. İmza
Mimar					
Statik					
Elektrik					
Mekanik Tesisat					

Yapı Denetim Kuruluşu				
107. Kuruluşun Adı	108. Yetkilinin adı-soyadı, TC kimlik no	109. Vergi kimlik no	110. Adres	112. İmza
		111. İzin belge no ve tarih		

Mimarî Proje Müellifi				
113. Adı-soyadı	114. TC kimlik no	115. Oda sicil durum belge	116. Adres	117. İmza

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının			
118. Değer (TL)	119. Maktoup tarihi	120. Maktup numarası	
46.85	23.01.2008	2717725	

Yapı Kullanma İzin Belgesi ile ilgili Olarak Ödenen Vergiler				
121. Ödenen vergi dairesi	122. Cinsi	123. Tarihi	124. Numarası	125. Daire sandı
1. BOZTEPE VERGİ DAİRESİ	TAHAKKUK FİŞİ	24.10.2007	60	ŞEKERBANK T.A.Ş. GENEL MÜD.
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

126. Diğer hususlar	
A, B, 1, 2 içkapıları için verilmiştir (toplam: 4 içkapı) ZEMİN KAT, 1. NORMAL KAT, 2. NORMAL KAT 3.142m²=426m² İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. TEMEL VİZESİ YAPILMIŞTIR. A, B, 1, 2 içkapıları için verilmiştir (toplam: 4 içkapı) ZEMİN KAT, 1. NORMAL KAT, 2. NORMAL KAT 3.142m²=426m² İÇİN HAZIRLANMIŞTIR. TEMEL VİZESİ YAPILMIŞTIR.	

Yapı sahibinin 23.01.2008 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan, özellikleri belirtilen, KUSMİ KULLANMA İZİNİ verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmeyişi tespit edilmiş, ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuat uyarınca YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ verilmiştir. Verilen izin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kararına, Ruhsat ve eklerine aykırıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler		
127. Adı-soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	128. Adı-soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	129. Adı-soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih
130. Başgörevli, ünvanı, Adı-soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih AZİZ RZA YILMAZ İNŞAAT TEKNİKERİ 66091076170 23.01.2008	131. Başgörevli, ünvanı, Adı-soyadı, ünvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür HAKKI GÜNER ERİ İNŞAAT TEKNİKERİ 66091076170 23.01.2008	132. Diğer kodu 136312



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 58 / 66

5. Lokasyon Görünümü ve Taşınmaz Fotoğrafları

Lokasyon Görünümü

Kuzeye Bakış



Batiya 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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 59 / 66

Güneye Bakış



Doğuya Bakış





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 60 / 66



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
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 61 / 66





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 62 / 66



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

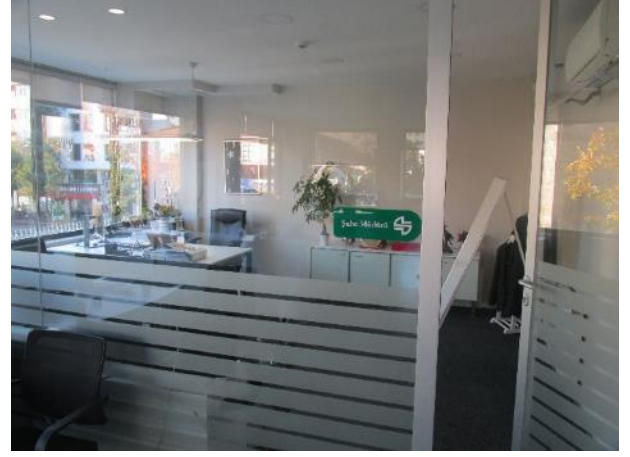
🌐: www.ggd.com.tr ✉: info@ggd.com.tr Kep: girisimgayrimenkul@hs03.kep.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 63 / 66

İç Görşeller





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 64 / 66





GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 65 / 66

6. Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Tecrübe Belgeleri


Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Sığm Kurulu

Tarih : 15.02.2016 No : 405180

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Yasin ÇABUK

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




T.C. Sermaye Piyasası Kurulu

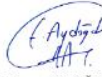
MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 19.11.2019 Belge No: 2019-01.2291

Sayın Yasin ÇABUK
(T.C. Kimlik No: 27374272264 - Lisans No: 405180)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Encan AYDOĞDU
Başkan



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
Ordu, Altınordu, Düz Mah. 114 Ada 1 Parsel
Kargir Bina

31.12.2024
2024-ŞGYO-0028
Sayfa 66 / 66


Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurululuğu

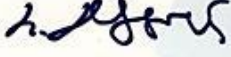
Tarih : 23.10.2018 No : 410944

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

Soner GÖKDAĞLI

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR




T.C. DİKKETİNDEN LİSANSAMA VE SİCİL KURULU

MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.04.2019 Belge No: 2019-01.1145

Sayın Soner GÖKDAĞLI
(T.C. Kimlik No: 23063262802- Lisans No: 410944)

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


Doruk KARŞI
Genel Sekreter


Şinasi BAYRAKTAR
Başkan

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