



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

S O H O

Özel 2025 - 165

Mart, 2025

4.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ.....	11
4.1	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	11
4.2	Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri.....	12
4.3	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	20
4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	20
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler	20
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektiren Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	20
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi	20
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	21
5.1	Pazar Yaklaşımı.....	23
5.2	Maliyet Yaklaşımı	26
5.3	Gelir Yaklaşımı.....	26
5.4	Diğer Tespit ve Analizler.....	27
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması	29
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	29
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	29
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	29
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.....	29
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi.....	29
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	29
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirleriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	29
7.	SONUÇ.....	30
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi.....	30
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	30
8.	UYGUNLUK BEYANI.....	31
9.	RAPOR EKLERİ	31

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Soho Giyim ve Enerji A.Ş.
Değerleme Tarihi	31.12.2024
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-165 / 28.03.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Tepecik Mahallesi 4466 Ada 8 ve 9 parseller. Seferihisar / İZMİR
Tapu Kayıt Bilgisi	İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 4466 Ada 8 ve 9 parsel "Arsa" vasıflı taşınmazlar.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu parseller üzerinde Güneş Enerji Santralleri bulunmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmaya göre; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yenilenebilir Enerji Kaynaklarına Dayalı Üretim Tesis Alanı (Güneş Enerjisi Santrali)" yapılaşma şartlarına sahiptir.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Taşınmazlar ile ilgili kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir durum bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	52.500.000,00 TL (Elliikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası)
KDV Dahil Piyasa Değeri	57.750.000,00 TL
Açıklama	Taşınmazlar yerinde görülmüş, kullanım durumu incelenmiştir. Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AKBALIK - SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin sözleşmesi 21.03.2025 tarihinde olup rapor içerisinde verilen nihai değer ve hesaplamalar 31.12.2024 değerlendirme tarihi dikkate alınarak takdir edilmiştir. Rapor 28.03.2025 tarih, Özel - 2025-165 rapor numarasıyla tanzim edilmiştir.

1.2 Değerlemenin Amacı

Bu rapor, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 4466 Ada 8 ve 9 parsel "Arsa" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

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

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Soho Giyim ve Enerji A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 21.03.2025 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde bulunan Güneş Enerji Santralleri için Özel 2022-465 rapor numaralı değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Ayrıca;

*Özel 2022-1451 / 30.12.2022 tarihinde, 18.000.000,00 TL, Özel 2023-918 / 30.07.2023 tarihinde, 28.000.000,00 TL ve Özel 2023-918 / 29.12.2023 tarihinde, 35.000.000,00 TL değer takdir edilen raporlar hazırlanmıştır.

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

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 4345 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Soho Giyim ve Enerji Anonim Şirketi
Şirket Adresi : Kazlıçeşme Mah. Hacı Reşit Bey Sk. Emiliano Zapata Blok No:11/1 Zeytinburnu/ İstanbul
Şirket Amacı : Tekstil İmalatı ve Enerji üretimi ile ilgili tesisleri kurmak, işletmeye almak, kiralamak, devralmak, tesislerin kurulumunu yapmak vb.
Sermayesi : 206.760.337,13-TL
Halka Açıklık : -
Telefon : 0 212 416 59 97
E-Posta : info@sohocompany.com.tr

Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, müşteri talebine istinaden İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 4466 Ada 8 Parsel ve 4466 Ada 9 parsel "Arsa" nitelikli gayrimenkulün piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır.

Müşteri isteği üzerine parsel üzerinde bulunan Güneş Enerji Santrali dikkate alınmamıştır.

2.3 İşin Kapsamı

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

- 3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi**
Söz konusu parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup yapı denetim kanununa tabii değildir.
- 3.10 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**
Rapora konu taşınmazlar üzerinde GES mevcut olup değerlendirme sadece arsa üzerinden yapılmıştır.
- 3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi**
Söz konusu parseller üzerinde yapı bulunmamakta olup enerji verimliliği kanununa tabii değildir.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

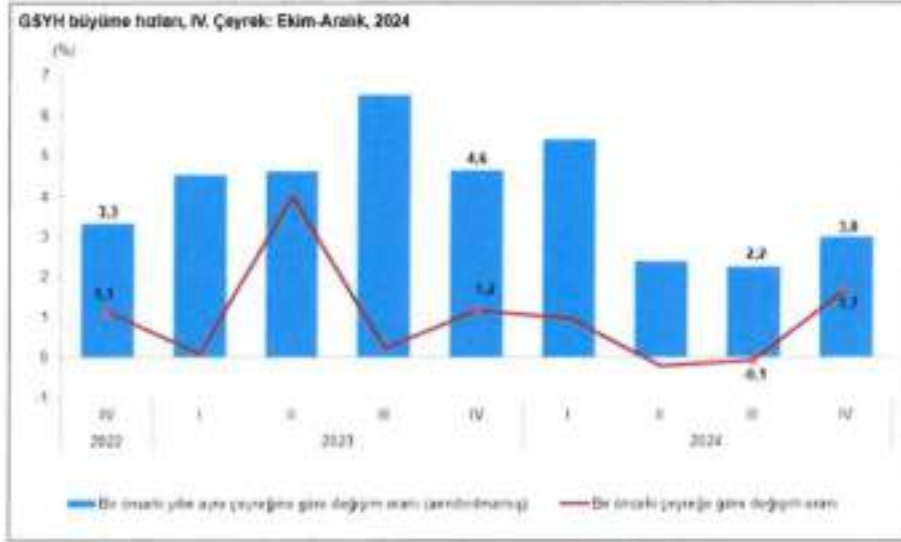
Seferihisar, Türkiye'nin İzmir ili'nin bir ilçesidir. İlçenin kuzeyinde Urla, kuzey doğusunda Güzelbahçe ve Karabağlar, doğusunda Menderes ilçeleri, güneyinde ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır. Seferihisar, 1884 yılında ilçe olmuştur. İl merkezine uzaklığı 45 km'dir. İlçenin kuzeyinde Urla, kuzeydoğusunda Güzelbahçe ve Karabağlar, doğusunda Menderes ilçeleri, güneyinde ve batısında Ege Denizi bulunmaktadır.

İlçe merkezi denizden 5 km içeride bulunmaktadır. İlçenin yüzölçümü 375 km²'dir.[Seferihisar'ın matematiksel konumu ise 26°45'00" doğu; 27°01'30" doğu boylamları ile 38°17'00" kuzey ve 38°02'00" kuzey enlemleridir. İlçe topraklarından demiryolu hattı geçmemekte, en yakın istasyon İzmir kent merkezinde (45 km) ve Adnan Menderes Havalimanı'nda (40 km) hizmet vermektedir. İlçenin deniz kıyısında yolcu ve yük taşımacılığına ait bir limanı bulunmazken, Sığacık'ta bir balıkçı barınağı ve 400 yat kapasiteli yat limanı bulunmaktadır. İlçe merkezinin kuruluş yeri deniz seviyesinden 18 m yüksektir.

Kent, kuzey-güney yönünde uzanan Kızıldağlar'ın (1080 m) batısında, denize inen yamaçlar ve Kocaçay Vadisinin düzlükleri üzerine kurulmuştur. İklim şartlarının belirlenmesinde planeter faktörlerden başka yükselti, rölüf, bakı, kıyı konumu, denizden uzaklık, kıyı akıntıları gibi fiziki coğrafya koşulları da etkili olmaktadır. Seferihisar'da ise morfolojik bakımdan yüksek alanlar az olduğu için rölüfün ve yükseltinin pek etkisi yoktur.

Yörenin ikliminde en büyük etki denize aittir. Denize yakınlık ve denizin ılıman etkisiyle sıcaklık kış aylarında pek düşmez. Seferihisar'da ortalama yıllık sıcaklık, meteoroloji istasyonunun 1929-1995 yılları arası kayıtlarına göre 16,4 C°, aylık ortalama maksimum sıcaklık Temmuz ayında 35,2 C°, aylık ortalama minimum sıcaklık 4,2 C°'dir. Seferihisar ilçesi genelinde ekonomik faaliyetlerin temelini tarım ve onun içerisinde de zeytincilik oluşturmakta iken, narenciye ve enginar yetiştiriciliği ile süs bitkileri ağırlıklı seracılık, hayvancılık son yıllarda önemli gelir kaynağı olmaya başlamıştır. Öte yandan balıkçılık devam ederken, turizm; günümüzde ilçe ekonomisine katkı veren en önemli sektörlerden biri haline gelmiştir. Nüfusun %80'i tarımla uğraşmaktadır. İlçenin sanayi ve ticaret hayatında çeşitli alanlarda faaliyet gösteren işletme, fabrika, atölye ve imalathaneler bulunmaktadır. Bunları saymak gerekirse; İlçe merkezinde tanzim et satış mağazası ve otobüs işletmesi olmak üzere 2 adet belediye iktisadi teşekkülü, 11 adet un fabrikası, 9 adet mandıra, 8 adet zeytinyağı fabrikası, 11 adet yaş meyve-sebze paketleme işletmesi, 2 adet beşer tonluk süt toplama merkezi, 50 adet marangoz imalathanesi, 10 adet soğuk demir atölyesi, 6 adet alüminyum ve 4 adet plastik imalathanesi bulunmaktadır. Narenciye paketleme tesislerinde işlenen ürünler ihraç edilmekte, diğer imalathane ve atölyeler ise ancak ilçe ihtiyaçlarını karşılamaktadır. Seferihisar'ın Beyler, Çamtepe, Düzce, Gödençe, Gölcük, İhsaniye, Kavakdere, Orhanlı ve Turgut olmak üzere toplam 9 köyü ve Doğanbey ile Ürkmez beldeleri bulunmaktadır. Çamtepe Güzelbahçe ilçesinden 2001 yılında Seferihisar'a bağlanmıştır. Beyler, Orhanlı, Gödençe, Çamtepe ve İhsaniye köyleri orman köyleridir. Kavakdere köyü ise dağınık yerleşme yapısına sahiptir. Orhanlı köyü 1979 tarihinden itibaren yeni yerleşim alanına kurulmuş, eski köyün yerinde bir mahalle kalmıştır. Seferihisar ilçe merkezi 6 mahalleye sahiptir. Bunlar, Turabiye, Cami Kebir, Hıdırlık, Tepecik, Çolak İbrahim Bey, Sığacık ve Ulaş mahalleleridir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



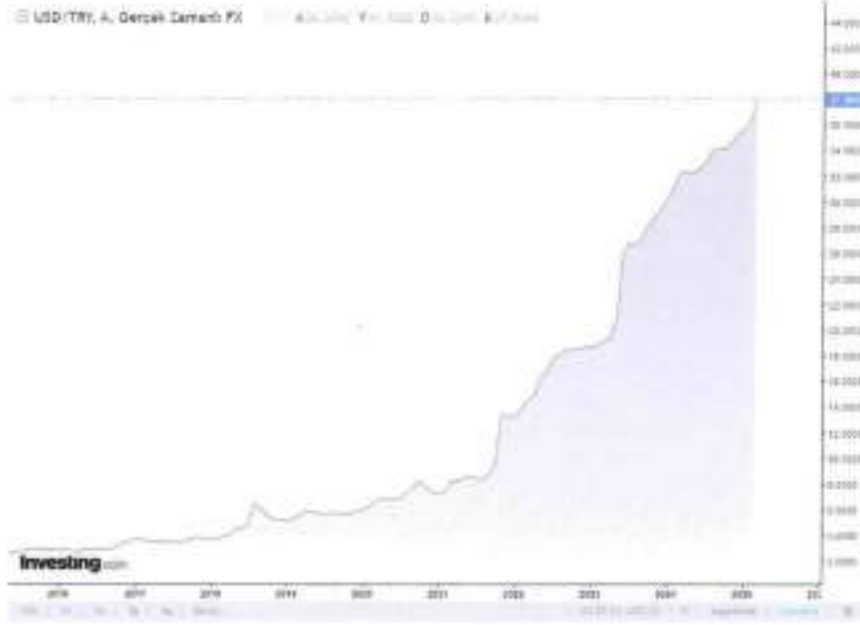
GSYİH 2024 yılının dördüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. GSYİH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılında bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat sektörü toplam katma değeri %9,3, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %7,7, finans ve sigorta faaliyetleri %4,9, tarım %3,9, bilgi ve iletişim faaliyetleri %3,4, hizmetler %3,1, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,8, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,4, diğer hizmet faaliyetleri %1,2 ve sanayi %0,5 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %1,7 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYİH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,1 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %49,0 artarak 12 trilyon 704 milyar 50 milyon TL oldu. GSYİH'nin dördüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 369 milyar 368 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,9 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %1,6, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %6,1 arttı. Bir önceki yıl zincirlenmiş hacim endeksine göre 2024 yılında mal ve hizmet ihracatı %0,9 artarken ithalatı %4,1 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının dördüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %2,0 azalırken ithalatı %1,6 arttı. İşgücü ödemeleri 2024 yılında bir önceki yıla göre %90,0 artarken, net işletme artışı/karma gelir %46,5 arttı. 2024 yılının dördüncü çeyreğinde ise işgücü ödemeleri bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %75,4 artarken, net işletme artışı/karma gelir %35,9 arttı. (TUİK)

GSYİH sonuçları, IV. Çeyrek: Ekim-Aralık, 2024

Yıl	Çeyrek	GSYİH			
		Cari İyilemeler (Milyon TL)	Cari İyilemeler (Milyon \$)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Büyüme oranı (%)
2022	Yılın	26 948 722	1 128 699	221,8	5,1
	I	4 867 482	248 416	185,5	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,8	4,9
	III	7 758 186	298 780	238,4	6,5
2023	IV	8 627 683	367 426	241,9	4,4
	Yılın	43 418 614	1 333 468	228,7	3,8
	I'	8 572 840	287 127	238,8	5,4
	II'	9 328 428	367 238	218,8	2,4
2024	III'	11 915 520	388 478	243,7	2,2
	IV'	11 784 850	388 242	248,2	3,8

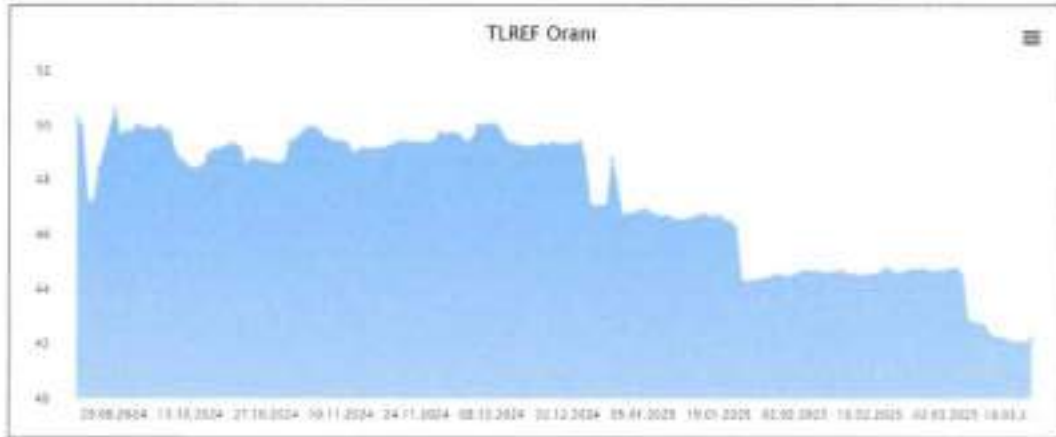
0) İlgili çeyreklerde revizyon yapılmıştır.

Δ Döviz Kuru Değişimi;



Türkiye'de döviz kurlarında önemli dalgalanmalar yaşanmıştır. 2021'de USD/TL kuru Haziran'da 8,70 TL'ye ulaşırken, Aralık ayında 18,36 TL ile rekor seviyeyi gördükten sonra 13,50 TL'ye gerilemiştir. 2022 yılında dövizdeki artış sürmüştü ve yılsonunda USD/TL 18,70 TL, EUR/TL 19,90 TL olmuştur. 2023'te USD/TL Haziran'da 23,50 TL'yi aşarken, yılsonunda 27,00 TL; EUR/TL ise 29,50 TL seviyesine yükselmiştir. 2024 yılı boyunca yükseliş devam etmiş ve Ekim 2024 itibarıyla Euro satış kuru 36,93 TL'ye ulaşmıştır. Türk lirasının ABD doları ve Euro karşısında değer kaybetmeye devam ettiği görülmekte olup Mart 2025'te 1 USD = 38,00 TL ve 1 EUR = 41,00 TL seviyelerinde işlem görmektedir. (Investing / TCMB)

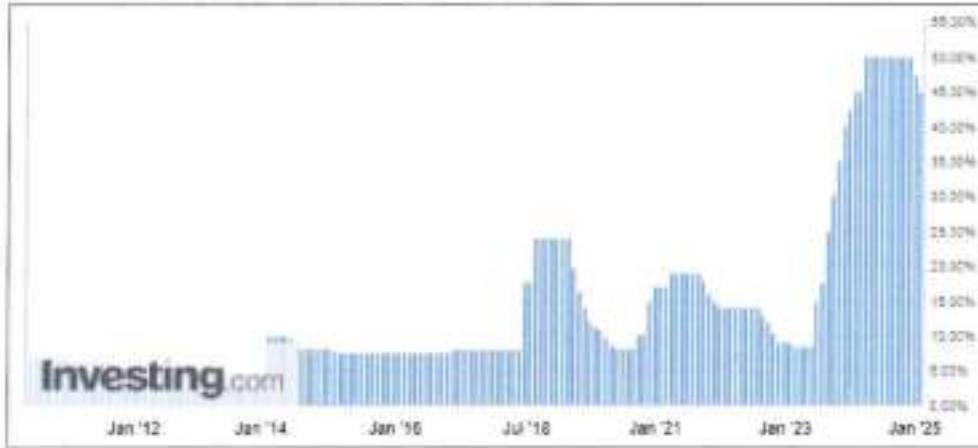
Δ Referans Faiz Oran Değişimi;



Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2024 yılı ikinci yarısında %49 düzeyinde iken rapora tarihi itibarı ile %42 civarındadır.

(Borsa İstanbul)

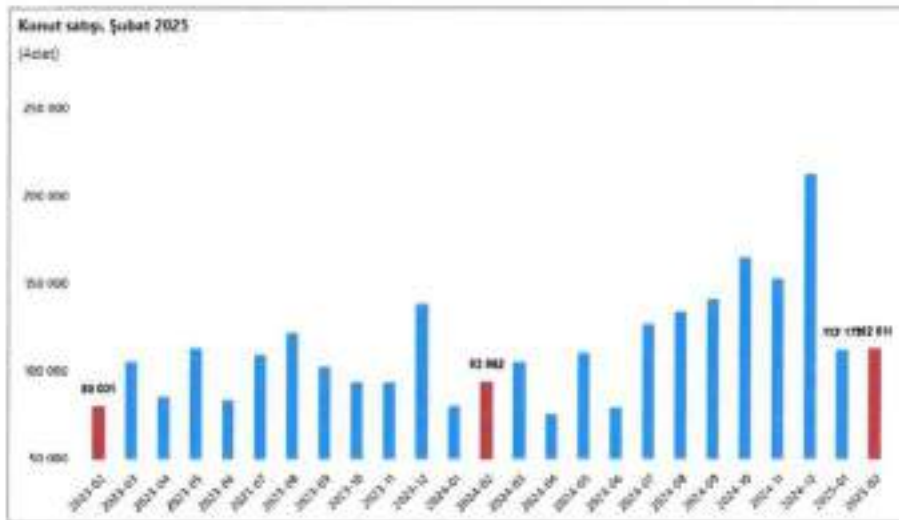
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiştir ve %50 seviyesine gelmiş olup 2024 yılı içerisinde bu yüzde bu aralıkta kalmıştır. 2025 yılı Ocak ayı itibari ile %45 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

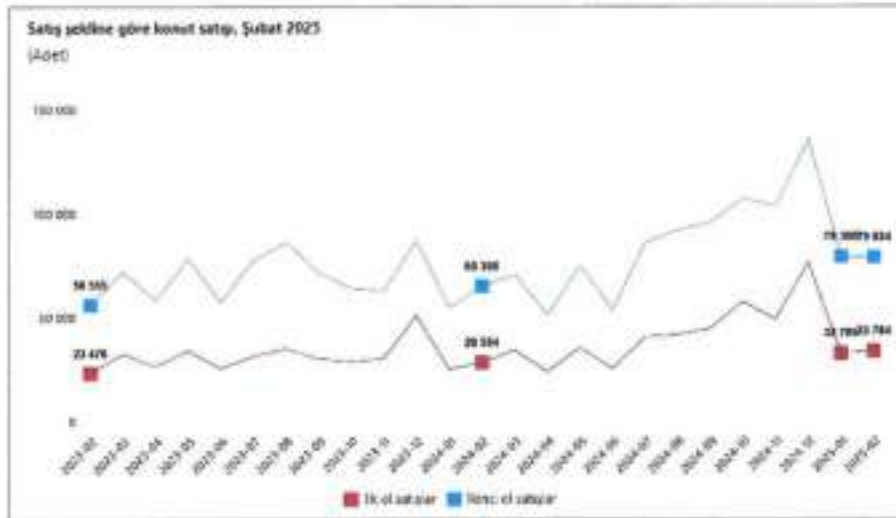
Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında artarak 112 bin 818 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 347 ile İstanbul, 10 bin 791 ile Ankara ve 6 bin 899 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 24 ile Ardahan, 70 ile Tunceli ve 73 ile Bayburt olarak gerçekleşti. (TÜİK)



	Şubat			Ocak-Şubat		
	2025	2024	Değişim (%)	2025	2024	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	112.818	93.902	20,1	224.991	174.210	29,1
İpotekli satış	16.778	8.827	90,1	33.504	14.742	127,3
Diğer satış	96.040	85.075	12,9	191.487	159.468	20,1
Satış durumuna göre toplam satış	112.818	93.902	20,1	224.991	174.210	29,1
İlk el satış	33.784	26.584	18,2	66.569	33.837	23,6
İkinci el satış	79.034	67.318	21,0	158.422	120.373	31,6

Türkiye genelinde konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,1 oranında artarak 112 bin 818 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 19 bin 347 ile İstanbul, 10 bin 791 ile Ankara ve 6 bin 899 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 24 ile Ardahan, 70 ile Tunceli ve 73 ile Bayburt olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %90,1 oranında artarak 16 bin 778 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,9 olarak gerçekleşti. Ocak-Şubat döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %127,3 oranında artarak 33 bin 504 oldu. Şubat ayında 3 bin 956; Ocak-Şubat döneminde ise 7 bin 812 ipotekli konut satışı, ilk el olarak gerçekleşti.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,2 oranında artarak 33 bin 784 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %29,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %23,6 oranında artarak 66 bin 569 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Şubat ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,0 oranında artarak 79 bin 34 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %70,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Şubat döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,6 oranında artarak 158 bin 422 olarak gerçekleşti. (TUIK)

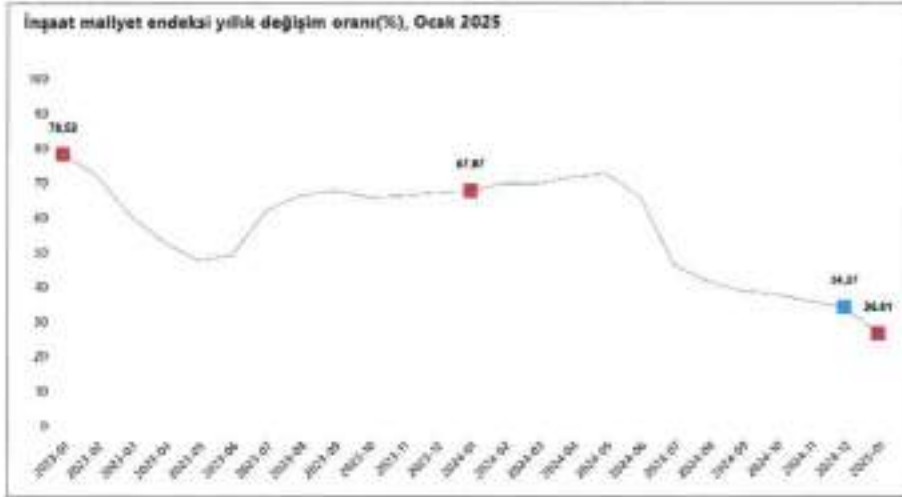


Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %16,7, daire sayısı %17,4 ve yüzölçüm %16,5 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 52,4 milyon m² iken; bunun 28,4 milyon m²'si konut, 12,1 milyon m²'si konut dışı ve 11,9 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı IV. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 36,6 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 4 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı

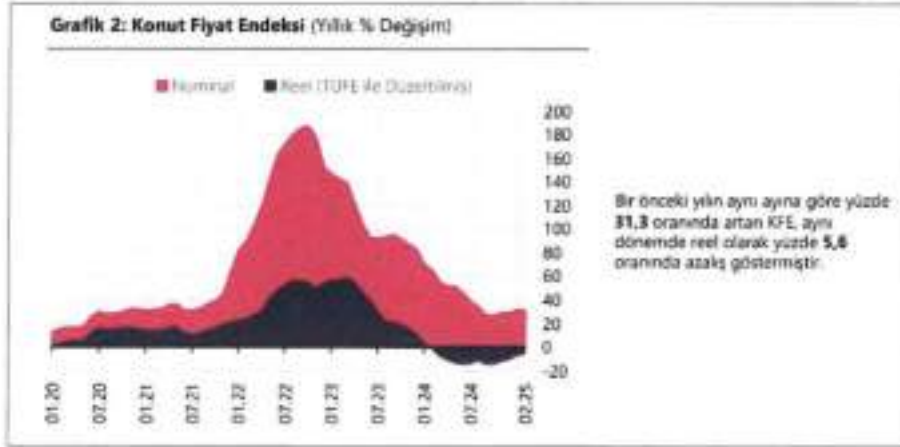
çeyreğine göre, 2024 yılı IV. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %10,5, daire sayısı %16,9 ve yüzölçüm %13,3 arttı. (TUİK)



İnşaat maliyet endeksi, 2025 yılı Ocak ayında bir önceki aya göre %9,10 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %26,61 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,96 arttı, işçilik endeksi %23,58 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %22,39 arttı, işçilik endeksi %34,37 arttı. (TUİK)



Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %9,39 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %27,09 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,91 arttı, işçilik endeksi %24,14 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %23,28 arttı, işçilik endeksi %33,76 arttı. (TUİK)



4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

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

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul Özellikleri;

4466 Ada 8 Parsel; tapu kayıtlarına göre 13.365,15m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak ise az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel etrafı yanında bulunan diğer parseller ile müşterek olarak beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Üzerinde santral ve trafo köşkü bulunmaktadır.

4466 Ada 9 Parsel; tapu kayıtlarına göre 13.313,16m² yüz ölçüme sahip olup geometrik olarak dikdörtgen, topoğrafik olarak ise az eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Parsel etrafı yanında bulunan diğer parseller ile müşterek olarak beton direkli tel örgü ile çevrilidir. Üzerinde santral ve trafo köşkü bulunmaktadır.

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

Parseller üzerinde faal durumda olan GES bulunmaktadır.

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

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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

Söz konusu parseller üzerinde faal durumda olan GES bulunmaktadır.

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir.

Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

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

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

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

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

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

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

Değerleme Yöntemleri

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

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

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

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

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

5.1 Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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



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

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer imar durumuna sahip (GES imarlı) satılık arsa emsaline rastlanmamıştır. Emsaller yakın ve çevre köylerde bulunan imarsız tarla vasıflı parsellerdir. Emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, cephesi, vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Bölgede, satılık tarla emsalleri üzerinden şerefiye düzeltmeleri ile konu arsa birim değerine ulaşılmıştır. Yapılan araştırmalar neticesinde bölgede GES kurulumuna uygun benzer konumda arsa birim değerlerinin 1.800 TL – 2.200 TL/m² arasında değiştiği tespit edilmiştir. Bölge genelde tarım amaçlı gelişim göstermektedir. Ancak az sayıda da olsa santraller mevcuttur. Bu durum dikkate alınarak taşınmazlara değer takdir edilmiştir.

Bu doğrultuda;

Arazi Değer Tablosu			
Ada / Parsel	Yüzölçüm (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Piyasa Değeri (TL)
4466 Ada 8 Parsel	13.365,15	€1.967,80	€26.299.895
4466 Ada 9 Parsel	13.313,16	€1.967,80	€26.197.590
Düzeltilmiş Değer			€52.500.000

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda değerlendirme konusu taşınmazlara (KDV hariç) toplam yaklaşık **52.500.000,00- TL** takdir edilmiştir

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu parsellerin mevcut durumunun (GES) en iyi ve verimli kullanımı olacağı düşünülmektedir.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu parseller değerlendirme işlemine konu olmuştur. Müşterek veya bölünmüş kısım analizi yapılmamıştır.

7. SONUC

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Soho Giyim ve Enerji A.Ş.'nin talebi üzerine; İzmir İli, Seferihisar İlçesi, Tepecik Mahallesi, 4466 Ada 8 ve 9 parsel "Arsa" nitelikli gayrimenkulün piyasa değerinin tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

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

7.2 Nihai Değer Takdiri

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

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçeyle pazar yaklaşımı yöntemiyle elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar Yaklaşımına göre takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

52.500.000,00 TL (Elliikimilyonbeşyüzbin Türk Lirası)

KDV Dahil Satış Değeri: 57.750.000,00-TL dir.

- Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- Değerleme tarihi itibarıyla (31.12.2024) TCMB Döviz Kuru 1\$: 35,2803 TL 'dir.*

<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Değerleme Uzmanı</u>	<u>Sorumlu Değerleme Uzmanı</u>
Mehmet AKBALIK SPK Lisans No: 911340	Racı Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
Tic. Sic. No: 272297 Şirket No: 272297/00000001
www.netkurumsal.com.tr
Tic. Sic. No: 272297 Şirket No: 272297/00000001
Mallıkçepe Vapur Etiler/Beşiktaş/İstanbul

TAPU KAYITLARI



Kayıt Oluşturan: CEMAL GÜZELCI (DURUKAN TARIM ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parasel:	4466/9
Tapınmaz Kimlik No:	122767851	AT Yüzölçümü(m ²):	13313.16
İl/İlçe:	İZMİR/SEFERİHİSAR	Bağınmaz Bölüm Nite-Bİ:	
Kurum Adı:	Seferihisar	Bağınmaz Bölüm Bröl Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPECİK Mah.	Bağınmaz Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	Alanın	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
ÇiU/Sayfa No:	59/5760	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ana Tapınmaz Nite-Bİ:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Teslis Kurum Tarih Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 SK 28.Md. Gereği Yabancıların Tapınmaz Mali Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: 2565 Sayılı Kanununun 20. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Seferihisar - 09-11-2021 11:47 - 14881	
Beyan	Diğer (Konusu: Stratejik Bölge İçerisindeki "2565 S.K.28.Md.gereği yabancı uyruklu gerçek ve tüzel	(SN:6396) MLLI SAVUNMA	Seferihisar - 08-02-2021 14:06 -	

1 / 3

	Kişilerin taşınmaz mali edinemeyeceği ve izin almadıkça kiralayamayacağı bölge içerisindeki.") Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	BAKANLIĞI VKN:6210076890	1538
Beyan	Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Tapınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinemeyecekleri Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Tapınmaz ve Sınırlı Aynı Hak Edinemeyecekleri Alan Beyan Tanımı)		Seferihisar - 28-05-2018 11:54 - 5093
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ASKERİ GÜVENLİK SAHASI İÇİNDEDİR.10/01/1997 YEV NO:60(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtilmesi)		Seferihisar - 10-01-1997 00:00 - 60

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	Eİ Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
720245879	(SN:639876) DURUKAN TARIM ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13313.16	13313.16	Tüzel Kişilerin Ümran Değişikliği 28-12-2022 19653	

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

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ZwaJ2JVYMDxy kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



Kayıt Oluşturan: CEMAL GÜZELCİ (ZNM TARIM HAYVANCILIK ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AraTahsinmaz	Ada/Parcel:	4466/B
Tahsinmaz Kimlik No:	122767850	AT Yüzeölçümü(m2):	13965.15
İl/İlçe:	İZMİR/SEFERİHİSAR	Bağimsiz Bölüm Nispeti:	
Kurum Adı:	Seferihisar	Bağimsiz Bölüm Brüt Yüzeölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	TEPECİK Mah.	Bağimsiz Bölüm Net Yüzeölçümü:	
Mevki:	Atankon	Blok/Kat/Giriş/SBNo:	
Cilt/Sayfa No:	59/5759	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durumu:	Aktif	Ara Tahsinmaz Nispeti:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

ŞBİ	Açıklama	Matru/Lehtar	Teslim Kurum Tarihi-Yevmiye	Tekin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	2565 SK 28 Md. Gereği Yabancıların Tahsinmaz Mal Edinemeyecekleri ve İzin Almadıkça Kiralayamayacakları Bölge İçerisinde Kalmaktadır (Şablon: 2565 Sayılı Kanunun 28. Maddesi Gereği Beyan Tanımı)		Seferihisar - 03-11-2021 11:47 - 14881	
Beyan	Diğer (Konusu: Stratejik Bölge İçerisindeki '2565 S.K 28 Md gereği yabancı uyruklu gerçek ve tüzel	(SN-6336) MİLLİ SAVUNMA	Seferihisar - 08-02-2021 14:06 -	

	Kişilerin taşınmaz mal edinmeyeceği ve izin almadıkça kiralaymayacağı (Bölge içerisindedir") Tarih: - Sayı: - (Şablon: Diğer)	BAKANLIĞI VKN.6210076890	1538
Beyan	Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinemeyecekleri Alan İçerisinde Kalmaktadır(Şablon: Yabancı Gerçek ve Tüzel Kişilerin Taşınmaz ve Sınırlı Ayni Hak Edinemeyecekleri Alan Beyan Tanımı)		Seferhisar - 28-05-2018 11:54 - 5093
Beyan	İŞ BU GAYRİMENKUL ASKERİ GÜVENLİK SAHAŞI İÇİNDEDİR.10/01/1997 YEV NO:60(Şablon: Askeri güvenlik bölgesi belirtmesi)		Seferhisar - 10-01-1997 00:00 - 60

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
720259245	(SN:8400385) ZNM TARIM HAYVANCILIK ENERJİ SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	13365.15	13365.15	Tüzel Kişilerin Ünvan Değişikliği 28-12-2022 19655	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) AMTJy1DTcrke kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.

2 / 3



3 / 3

SAHA GÖRÜNTÜLERİ





Güvenliye Tarih: 10.08.2020 Bepi No: 911340

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 19-1067 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Bülhümler İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

MEHMET AKBALIK

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

MEHMET AKBALIK
JURİDİK SİYASİ VE İÇİŞİLERİ

MUSTAFA YILMAZ
GENEL MÜDÜR VE YÖNETİM KURULU BAŞKANI





Tarih: 13.07.2017 No: 40422

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyetleri Bülhümler İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (19-1067) uyarınca

Raci Gökcehan SONER

Gayrimenkul Değerleme Lisansı almaya hak kazanmıştır.

RACI GÖKCEHAN SONER
LİSANSLAMA VE SİCEL MÜDÜR

İsmail ERDİ GAY YERLİ
GENEL MÜDÜR



TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih: 04.08.2020 No: 40449

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Erdeniz BALIKÇIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı almaya hak kazanmıştır.

ERDENİZ BALIKÇIOĞLU
GENEL SEKRETER

E. NERİŞAN ÇANKAYA
BAŞKAN

NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Emniyet Nis. 34/13. Et. 34. Kat. Ulus/Beşiktaş/ANKARA
Tic. Sic. No: 275546 / Mersis No: 08100012755460000000
www.netkurumsal.com.tr / 0312 420 10 00 TL
Tic. Sic. No: 275546 / Mersis No: 081000127554600000000
Muhap. Vergi Okulu: 541 914 9380



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 02.08.2019

Belge No: 2019-01.1374

Sayın Erdentiz BALIKÇIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 29529106443 - Lisans No: 401418)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.02.2019

Belge No: 2019-01.1066

Sayın Raci Gökcehan SONER

(T.C. Kimlik No: 4393302106- Lisans No: 404622)

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

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 13.08.2020

Belge No: 2019-01.2289

Sayın Mehmet AKBALIK

(T.C. Kimlik No: 20800721448 - Lisans No: 911340)

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