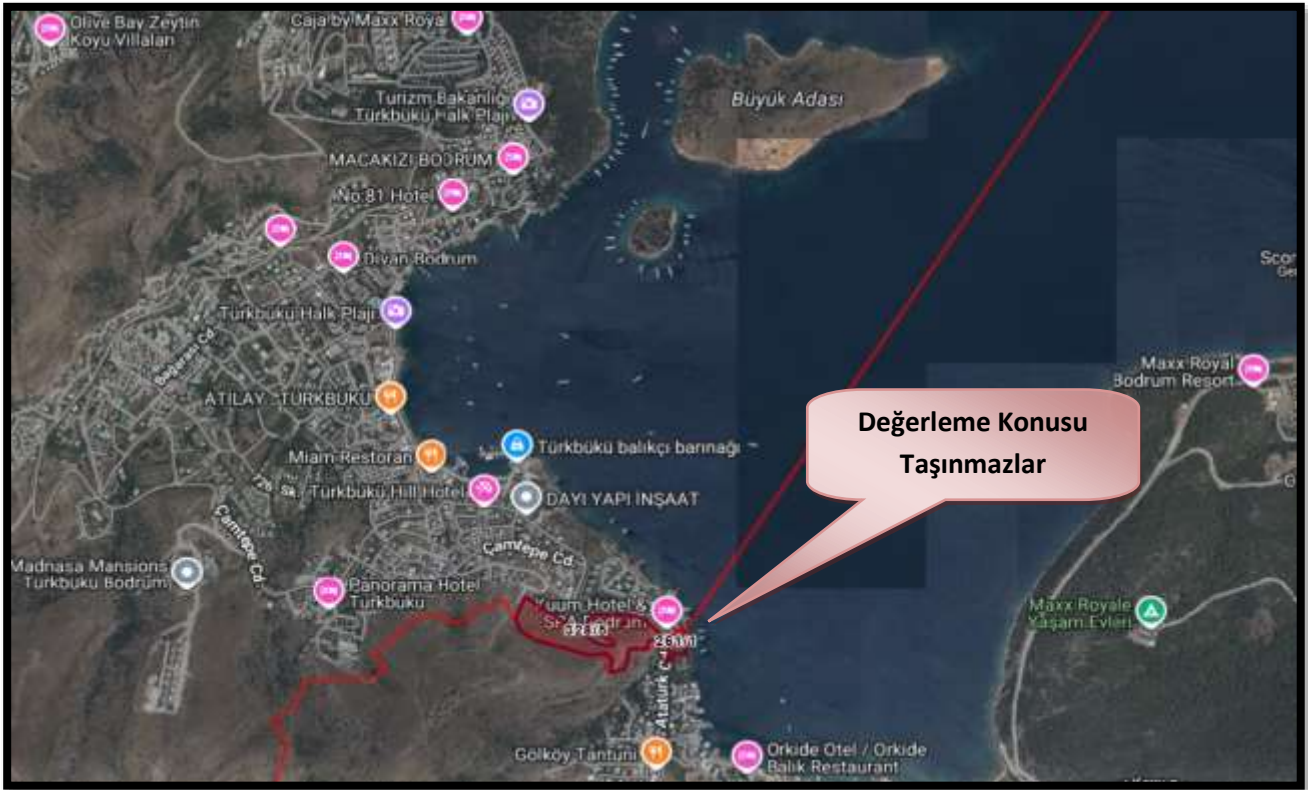


LÂLDEĞERLEME



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU (KONUT PROJESİ)



**TÜRKİYE / MUĞLA / BODRUM / TÜRKBUKÜ-GÖL
MAHALLELERİ**

Rapor No: 2025 SPK-PSGYO-383

Rapor Tarihi: 31.12.2025

LAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok

Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel: 0312 236 26 10 - Faks: 0312 236 26 80

Web: www.laldegerleme.com.tr

E-posta: info@laldegerleme.com.tr

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU
(Yönetici Özeti)

MÜŞTERİ ADI - UNVANI	PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NUMARASI	2025 SPK-PSGYO-383
İL / İLÇE / MAHALLE	MUĞLA / BODRUM / TÜRKBÜKÜ-GÖL
PAFTA /ADA/ PARSEL NO	328 ADA 5 PARSEL 261 ADA 1 PARSEL
ADRES	Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi, 328 Ada 5 Parsel Bodrum/MUĞLA Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel Bodrum/MUĞLA
CİNSİ (TAPU KAYDI)	328 ADA 5 PARSEL: Arsa 261 ADA 1 PARSEL: Harap Kilise
KULLANIMI	328 ADA 5 PARSEL: Arsa 261 ADA 1 PARSEL: Harap Kilise
ARSA ALANI	328 ADA 5 PARSEL: 39.509,86 m ² 261 ADA 1 PARSEL: 3.393,98 m ²
BAĞIMSIZ BÖLÜM NO VE BAĞIMSIZ BÖLÜM VASFI	328 Ada 5 Parsel "Arsa" vasıflı ve 261 Ada 1 Parsel "Harap Kilise" vasıflı olup değerlemeye konu taşınmazlar bağımsız bölüm içermemektedir.
İMAR DURUMU	328 Ada 5 Parsel: Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; parselin, 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Konut + Ticaret alanında kaldığı, emsal (E): 0,15 olup azami yapı yüksekliğinin Yençok: Z+1 kat olarak belirlendiği bilgisi edinilmiştir. Taşınmaz, belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. 261 Ada 1 Parsel: Bodrum Belediye Meclisi'nin 14.08.1987 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanan Göl, Türkbükü ve Gündoğan (Küçük ve Büyük Gündoğan) Köyleri 1/1.000 ölçekli Gündoğan Mevzi İmar Planı kapsamında; parselin kısmen sosyal tesis alanında, kısmen park alanında kaldığı tespit edilmiştir.
DEĞERLEMENİN AMACI	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi.
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Hariç):	8.642.684.001,60 TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Dahil):	10.371.220.801,92 TL

(İş bu değerlendirme raporunda belirtilen değerler raporun düzenleme tarihi itibarıyla uygulanabilir. Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içeriği ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz)

İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ	5
2	FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI.....	6
2.1	Değerleme Firması Unvanı ve Adresi	6
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi.....	6
2.3	Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar.....	7
2.4	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler	7
2.5	Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar	7
3	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	10
3.1	Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı	10
3.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri.....	10
3.3	Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler.....	12
3.3.1	Tapu Bilgileri	12
3.3.2	Tapu Takyidat Bilgileri	14
3.3.3	Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	15
3.4	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler	15
3.5	Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri	15
3.6	Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri	16
3.7	Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar	16
3.8	Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler	16
3.9	Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler	18
3.10	Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi	18
3.11	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	18
3.12	İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	18
4	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER	19

4.1	Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.2	Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri	19
4.3	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler	20
5	TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER.....	24
5.1	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri.....	24
5.1.1	Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler	24
5.1.2	Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler	25
5.2	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.....	25
5.3	Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler	25
5.4	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi ..	25
6	DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ	25
6.1	Pazar Yaklaşımı.....	25
6.2	Gelir Yaklaşımı.....	26
	Gelir Yaklaşımı Yöntemleri	26
	İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi	26
6.3	Maliyet Yaklaşımı	26
6.4	Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri	27
6.5	Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler.....	27
	Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:.....	27
6.6	Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler.....	28
6.6.1	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	29
6.6.2	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	29
6.6.3	Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:	31
6.6.4	Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları	31
6.7	Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi	32
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER	40
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması	40

7.2	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	40
7.3	Yasal Gereklerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.4	Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş	40
7.5	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	40
7.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi	40
7.7	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	41
7.8	III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
8	SONUÇ	42
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	42
8.2	Nihai Değer Takdiri	42
8.3	Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti	43
8.4	Rapor Hakkında Ek Bilgiler	43
8.5	Uygunluk Beyanı	44
8.6	İzin Beyanı	45
9	RAPOR EKLERİ	46
9.1	Tapu Kayıt Belgeleri	46
9.2	Taşınmaz Ve Yakın Çevresinden Fotoğraflar	47
9.3	Parsel Sorgu Ekran Alıntısı	52
9.4	İmar Durum Örneği	54
9.5	SPK Lisans Belgesi (Değerleme Uzmanı)	56
9.6	SPK Lisans Belgesi (Sorumlu Değerleme Uzmanı)	57
9.7	Mesleki Tecrübe Belgesi – Değerleme Uzmanı	58
9.8	Mesleki Tecrübe Belgesi – Sorumlu Değerleme Uzmanı	58

1 RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Tarihi	31.12.2025			
Değerleme Başlangıç ve Bitiş Tarihi	22.12.2025 – 30.12.2025			
Rapor Numarası	2025 SPK-PSGYO 383			
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	22.12.2025			
Raporu Hazırlayan Uzmanlar	Nafia KARAMAN (SPK lisans no:403435/09.01.2015)			
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ebru ÖZ (SPK Lisans No: 400222)			
Değerlemenin Amacı	SPK Mevzuatı Kapsamında Rapor Konusu Taşınmazlar İçin 31.12.2025 Tarihine Esas Piyasa Değerinin Tespit Edilmesi.			
Raporun Kurul Düzenlemeleri Doğrultusunda Tebliğin Birinci Maddesi İkinci Fıkrası Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama				
İş bu rapor aşağıda sıralanan tebliğ ve düzenlemeler çerçevesinde hazırlanmış olup Kurul düzenlemeleri doğrultusunda Tebliğin 1. Maddesi 2. Fıkrası kapsamında düzenlenmiştir. 31.08.2019 tarihli ve 30874 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan; III-62.3 Sayılı, "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri uyarınca, "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" - Sermaye Piyasası Kurulundan 01.02.2017 tarih, 29966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan III-62.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ” - Kurul Karar Organı’nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları (2017)				
Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Hazırlanan Son Üç Rapora İlişkin Bilgiler				
Sıra	Rapor Tarihi	Rapor No	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Taşınmazın KDV Hariç Toplam Pazar Değeri
Konu taşınmaz için firmamız tarafından daha önce Kurul Düzenlemeleri Kapsamında herhangi bir değerlendirme raporu <u>hazırlanmamıştır.</u>				

2 FİRMA-MÜŞTERİ BİLGİLERİ VE DEĞERLEME TANIMI

2.1 Değerleme Firması Unvanı ve Adresi

Hâlihazırda Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9.Km. No:266 B Blok Kat:5 No:58 06510 Çankaya/ANKARA açık adresinde faaliyetini sürdüren **Lal Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.**, 14.03.2007/6765 tarih/sayılı Ankara Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre ekspertiz, değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 sayılı ‘Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’ çerçevesinde, Kurul Karar Organı’nın 21.09.2007 tarih ve 34/982 sayılı toplantısında, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu’nun (BDDK)27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile Şirketimize Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmeliğin (Yönetmelik) 11 inci maddesine istinaden bankalara Yönetmeliğin 4 üncü maddesi kapsamına giren ‘gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi’ hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Şirketimiz, TÜRKAK Onaylı 05.01.2011 tarihli ISO 9001 2008 ve 05.01.2018 tarihli ISO 9001 2015 Kalite Yönetim Sistemi Belgesine ve 04.05.2018 tarihli TÜRKAK onaylı ISO 27001 Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi Belgesine sahiptir.

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Bu değerlendirme raporu, Kızılırmak Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı, No:3 Next Level A Blok No:1 Kat:1 Çankaya/ANKARA, PASİFİK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. için tek asıl nüsha olarak hazırlanmıştır.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (PSGYO), Türkiye gayrimenkul sektöründe nitelikli ve katma değerli projeler geliştirmeyi hedefleyen bir gayrimenkul yatırım ortaklığıdır. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine tabi olarak faaliyet gösteren PSGYO, portföyünde yer alan projelerle yatırımcılarına sürdürülebilir ve dengeli getiri sağlamayı amaçlamaktadır.

Şirket, konut, ofis, ticari alan ve karma kullanımlı projeler başta olmak üzere farklı segmentlerde gayrimenkul yatırımları gerçekleştirmektedir. Proje geliştirme sürecinde lokasyon seçimi, mimari kalite, fonksiyonellik ve uzun vadeli değer artışı gibi unsurlar ön planda tutulmaktadır. PSGYO, özellikle büyük ölçekli ve marka değeri yüksek projelere odaklanarak portföy kalitesini artırmayı hedeflemektedir.

Borsa İstanbul’da PSGYO kodu ile işlem gören şirket, gayrimenkul sektörünün sunduğu uzun vadeli büyüme potansiyelini yatırımcılarla buluşturmayı amaçlamakta; güçlü proje yapısı ve disiplinli finansal yönetim anlayışıyla sektörde kalıcı bir konum edinmeyi hedeflemektedir.

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı – Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu değerleme raporu; müşterinin talebi doğrultusunda, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 382 Ada 5 Parsel ile Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel üzerinde yapılması planlanan “Konut Projesi” için, Emlak Konut GYO A.Ş. (%45) ile Yüklenici konumundaki Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (%55) arasında imzalanan “Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” kapsamında hazırlanmıştır. Yüklenici Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) & Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ortaklığından oluşmaktadır.

Bu kapsamda rapor, Pasifik GYO A.Ş.’nin payına düşen değer, 31.12.2025 tarihi itibarıyla Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla düzenlenmiştir. Tapu kayıt belgesinde yer alan varsa teferruat listesine ilişkin değerlendirme, işbu raporun kapsamı dışında tutulmuştur..

2.4 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlandıran Faktörler

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör bulunmamaktadır.

2.5 Değerlemenin Tanımı – İşin Kapsamı ve Varsayımlar

Bu değerlendirme raporu; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel üzerinde yer alan “Arsa” vasıflı taşınmaz ile Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan “Harap Kilise” vasıflı taşınmaz üzerinde geliştirilmesi planlanan “Konut Projesi” kapsamında hazırlanmıştır. Söz konusu proje; Emlak Konut GYO A.Ş. ile Yüklenici konumundaki Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. – %1 & Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – %99) arasında imzalanan hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde yürütülmekte olup, işbu rapor Pasifik GYO A.Ş.’nin payına düşen değer, 31.12.2025 tarihi itibarıyla Pazar Değeri’nin tespiti amacıyla düzenlenmiştir.

Değerleme çalışması kapsamında; gayrimenkul piyasasının genel durumu ve ülkenin mevcut sosyo-ekonomik koşulları, taşınmazların konumu, bulunduğu çevrenin yapılaşma karakteri, altyapı ve ulaşım imkânları, yola cephe durumu, yüzölçümü ve fiziksel özellikleri, varsa yapıların inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu ile taşınmazların değerine etki edebilecek tüm olumlu ve olumsuz faktörler birlikte değerlendirilmiştir. Bu kapsamda, mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmış; müşteriden ve ilgili resmi kurumlardan temin edilen bilgi ve belgelerin doğru ve usulüne uygun olduğu kabul edilerek, taşınmazların Pazar Değeri takdir edilmiştir. İş bu tanım aşağıda açıklanmıştır.

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 kullanılacak tahmini tutardır.

Değer takdir edilirken aşağıdaki koşulların geçerliliği kabul edilmiştir:

- Raporlanan gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazar bulunmaktadır ve serbest piyasa koşulları geçerlidir.
- Alıcı ve satıcı satışın gerçekleşmesi için isteklidirler, makul ve mantıklı, iyi niyetle ve kendilerine azami fayda sağlayacağı şekilde hareket etmektedir.
- Alıcı ve satıcı gayrimenkul ve piyasa ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve bu nedenle zaman önemli bir faktör değildir.
- Alıcı ve satıcı baskı halinde değildir ve gayrimenkule serbest piyasa koşulları dışında bir fiyat verilmesine neden olacak bir ilişkileri yoktur.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satımı için gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleşecektir.
- Mülkiyetin sorumlu ve yetkin bir yönetimin elinde olduğu,
- Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu,
- Konu çalışma kapsamında gizlenmiş herhangi bir durum ve bilgi olmadığı,
- Raporda aksi belirtilmedikçe mülk üzerindeki uygulamaların tüm yasa ve yönetmeliklere, imar planlarına, yasal ve teknik kısıtlamalara uygun olduğu,
- Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum-kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı kullanımlar için alındığı ve yenilenebileceği,
- Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüz olmadığı,
- Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya görünür olmayan şartları içermediği,
- Vergi vb. sorununun bulunmadığı, varsayılmıştır.
- Raporda açıklanan konular dışında aksi beyan edilmedikçe mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerli olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu,
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında, günümüz sosyo-ekonomik koşullarının geçerli olduğu,
- Döviz kurları sabit ve enflasyon etkisinde olduğu kabul edilmiştir.
- Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel değişiklikler rapordaki analizlerin, takdir edilen değerlerin ve yorumların değişmesine yol açabilir.
- Bu raporda tahmin edilen toplam değer arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşımı, arsalar ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerlendirme için kullanılmamalıdır.
- Raporda belirtilen herhangi bir değer takdiri aksi raporda belirtilmedikçe mülkün bütünü için geçerlidir. Bu değer oransal olarak, bölünerek dağıtılması, rapor içeriğinde açıklanmadığı takdirde, değeri geçersiz kılar.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Değerleme firmasının onayı ve rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz.
- Hiçbir yasal tanım veya teknik ölçüm verilmediğinde, değerlendirme uzmanı mülkün arsa alanı ve fiziksel boyutları için kamu kuruluşlarının çizimlerine başvurur. Bir kadastral ölçüm bu bilginin doğru olmadığını ortaya koyduğu takdirde, değerlemenin düzeltilmesi gerekebilir.
- Rapora dâhil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- Rapora dâhil edilen tablo ve ekler görselliğini arttırmak için kullanılmıştır. Bu tür bilgilerin başka amaçla kullanılmaması gerekmektedir.
- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğrudur.
- Rapordaki analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullarla kısıtlanmıştır.
- Rapor tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun önceden belirlenmiş sonuçların elde edilmesine yönelik olarak hazırlanmamıştır.
- Raporda belirtilenler dışında hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur.
- Değerleme Uzmanının raporu hazırlatanlarla, mülk sahibi ile ve rapor kullanıcıları ile kişisel bir ilgisi ve bağlantısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflar hakkında hiçbir ön yargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz ve fikir sonuçlarına bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzmanı LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müş. A.Ş.'nin belirttiği asgari mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimlidir.
- Değerleme Uzmanı, mülkü, çevreyi ve bölgeyi kişisel olarak incelemiş ve denetlemiştir. Rapor gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi, kurum ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır.
- **Bu değerlendirme raporu; Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.**

Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda mülkiyetle veya yasal tanımlarla ilgili herhangi bir hukuki sorun, takyidat, alacak, ayni hak veya kısıtlama olmadığı, bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.

Rapor içinde aksi belirtilmediği sürece mülkün içinde veya çevresinde herhangi bir tehlikeli, çevreye zararlı madde mevcudiyeti veya gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri meydana çıkartmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Mülkün içinde depolanan veya mülkiyetteki binaların parçası durumundaki tehlikeli veya çevreye zararlı maddeler mülkün değerini etkileyebilir.

Depremsellik incelemesi (laboratuvar ortamında) rapor incelemesi dışı hipotetik koşul olarak kabul edilmiştir.

3 GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Konumu Adresi ve Ulaşımı

Değerleme konusu taşınmazlar; Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel ve Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel Bodrum/MUĞLA adresinde konumlanmaktadır.

Konu taşınmazlar Türkbükü’nden Göltürkbükü’ne doğru giderken Atatürk Caddesi üzerinde bulunan Kuum Evleri Otelі’nin mevkiisin de konumlanmaktadır. 328 Ada 5 Parsel Kuum Evleri Otelі’nin karşısında, 261 Ada 1 Parsel ise otelin yanında bulunmakta olup denize sıfır konumundadır.

3.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölge ve Yakın Çevre Özellikleri

Proje alanın bulunduğu Bodrum İlçesi, Muğla’nın güneybatısında yer alan, Bodrum’un prestijli yerleşim alanlarından **Türkbükü ve Göl mahalleleri**, doğal güzellikleri, seçkin yaşam kültürü ve gelişen turizm-ekonomi altyapısıyla stratejik bir konuma sahiptir.

Bodrum’un kuzey kıyısında yer alan **Türkbükü ve Göl mahalleleri**, Ege Denizi’nin berrak suları ve doğal kıyı çizgisiyle dikkat çeken, yüksek yaşam kalitesine sahip stratejik bölgeler olarak öne çıkar. Bölge, özellikle prestijli sahil kulüpleri, seçkin restoran ve kafe konseptleri ile yaz sezonunda sosyal yaşamın merkezi haline gelirken, **lüks konaklama tesisleri ve butik oteller** ile hem yerli hem uluslararası ziyaretçilere hitap etmektedir. Türkbükü koyu, şık beachclub’lar ve yelkenlilerin demirlediği marin yapısıyla Bodrum’un “St. Tropez” benzeri yaşam tarzını yansıtırken, hemen bitişiğindeki Göl’de daha sakin, doğayla iç içe koylar ve **Cennet Koyu** gibi doğal güzellikler, yürüyüş ve deniz keyfini birleştiren alternatif mekânlar sunmaktadır. Türkbükü ve Göl mahalleleri, benzersiz doğal çevresi, turizm altyapısı ve yüksek yaşam kalitesi ile Bodrum yarımadasının hem cazibe merkezi hem de sürdürülebilir yatırım alanı olarak güçlü bir profile sahiptir.



3.3 Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

3.3.1 Tapu Bilgileri

328 Ada 5 Parsel

İli	: MUĞLA
İlçesi	: BODRUM
Mahallesi	: TÜRKBÜKÜ
Mevkii	: -
Pafta No	: -
Ada No	: 328
Parsel No	: 5
Alanı	: 39.509,86 m ²
Ana Gayr. Niteliği	: ARSA
Bağımsız Bölüm No	: -
Blok	: -
Kat	: -
Arsa Payı	: 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği	: -
Malik	: Tablo-1
Yevmiye No	: Tablo-1
Cilt No	: Tablo-1
Sayfa No	: Tablo-1
Tapu Tarihi	: Tablo-1

261 Ada 1 Parsel

İli : MUĞLA
İlçesi : BODRUM
Mahallesi : GÖL
Mevkii : YALI
Pafta No : N18-C-13-C-1-B
Ada No : 261
Parsel No : 1
Alanı : 3.393,98 m²
Ana Gayr. Niteliği : HARAP KİLİSE
Bağımsız Bölüm No : -
Blok : -
Kat : -
Arsa Payı : 1/1
Bağımsız Böl. Niteliği : -
Malik : Tablo-1
Yevmiye No : Tablo-1
Cilt No : Tablo-1
Sayfa No : Tablo-1
Tapu Tarihi : Tablo-1

Tablo-1

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih- Yevmiye
784579800	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	-	1/1	39.509,86	39.509,86	İfraz İşlemi (TSM) 23/11/2023-39411
352259898	MALİYE HAZİNESİ	-	1/1	3.393,98	3.393,98	3402 S.Y.nın 22/A Md. Gereğince Yenilemenin Tescili- 27/07/2016-15866

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

3.3.2 Tapu Takyidat Bilgileri

26.12.2025 tarih, 16:07 ve 16:09 saati itibariyle müşteri tarafından temin edilen tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre konu taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar aşağıda yer almaktadır.

A) Taşınmaza Ait Şerh Beyan İrtifak Bilgileri**328 Ada 5 Parsel:**

Taşınmaza ait herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

261 Ada 1 Parsel:

Taşınmaza ait herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

B) Maliklere Ait Şerh/Beyan İrtifak Bilgileri

Taşınmazların tapu kayıt belgesi incelendiğinde maliklerin mülkiyetinde aşağıdaki takyidatların bulunduğu tespit edilmiştir.

328 Ada 5 Parsel:

Ş/B/İ	Açıklama	Malik (Hisse) Ad Soyad	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye
Beyan	1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır. Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığıdır.		28/09/2023 - 32627
Beyan	Diğer (Konusu: -31/05/2019 tarihli B1UREDPAV belge nolu 5207602 başvuru numaralı yapı kayıt belgesinin iptal edildiğine dair karar vardır.) Tarih: - Sayı:-	(SN:8396530) ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI VKN:	26/10/2023 - 35833
Beyan	TİCARET KONUT ALANIDIR.		23/11/2023 - 39411
Beyan	3. DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANIDIR VE KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.		23/11/2023 - 39411
Beyan	Diğer (Konusu: -Hazineye ait taşınmazların satış işlemleri 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi uyarınca Milli Emlak Genel Müdürlüğünün görevleri arasında olup, söz konusu taşınmazlara ilişkin herhangi bir satış işlemi gerçekleştirilmediğinden, Hazine menfaatini korumak amacıyla taşınmazların devir taleplerinin Bakanlığımızın (Milli Emlak Genel Müdürlüğü)talimatları doğrultusunda Müdürlüğümüze gerçekleştirileceğinin bilinmesi) Tarih: - Sayı:	(SN:7846587) BODRUM MİLLİ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ VKN:6210444725	12/03/2021 - 9066
Beyan	1. GRUP KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞIDIR.		03/11/2020 - 29296

261 Ada 1 Parsel:

Ş/B/İ	Açıklama	Malik (Hisse) Ad Soyad	Tesis Kurum Tarih- Yevmiye
Beyan	1. Derece Arkeolojik Sit Alanıdır.		05/02/2018 - 2487

Değerleme konusu taşınmazlardan 328 Ada 5 Parsel üzerinde yer alan taşınmaz, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde bulunmakta olup, aynı zamanda Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı niteliğindedir. Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi Rezerv Yapı Alanının Bir Kısımına İlişkin 1/1.000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nın B. Özel Hükümler, B.1.1. Arkeolojik Sit Alanı hükümleri uyarınca; 3. Derece Arkeolojik Sit Alanları içerisinde, ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun görüşü alınmadan herhangi bir inşai uygulama yapılması mümkün değildir.

Değerleme konusu taşınmazlardan 261 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan taşınmaz ise 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer almakta olup, korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında hiçbir müdahaleye izin verilmeyen, aynen korunacak sit alanları kapsamındadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (III-48.1) 22'nci maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi uyarınca; “gayrimenkullerin üzerindeki yapılar metruk halde, ekonomik ömrünü tamamlamış, herhangi bir gelir getirmeyen ve tapuda mevcut görünmelerine rağmen bazı binaların yıkılmış, bazılarının ise yıkılacak durumda olması hâlinde, (b) bendi hükmü aranmaz ve söz konusu gayrimenkuller ‘arsa’ olarak portföye dâhil edilebilir” hükmü kapsamında değerlendirme yapılmıştır.

Bu çerçevede, değerleme konusu taşınmazlar arsa niteliğinde kabul edilmiş olup, taşınmazların portföye “ARSA” olarak alınmasına ilişkin herhangi bir hukuki veya mevzuatsal engel bulunmamaktadır.

3.3.3 Taşınmazın Devredilmesine İlişkin Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların tapu-takyidat bilgileri incelendiğinde, taşınmazların devredilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama olmadığı görülmektedir.

3.4 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine Ve Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Meydana Gelen Değişikliklere İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemelerde; taşınmaz hisselerine ilişkin olarak son üç yıllık dönem içerisinde, 261 Ada 1 Parsel bakımından mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik bulunmadığı, 328 Ada 5 Parsel bakımından ise 23.11.2023 tarihli ve 39.411 yevmiye numarası ile ifraz işlemi gerçekleştirildiği tespit edilmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlara ilişkin olarak Bodrum Belediyesi'nde yapılan incelemeler sonucunda, konu taşınmazların imar planlarında herhangi bir değişiklik bulunmadığı bilgisi edinilmiştir..

3.5 Taşınmaz ve Yakın Çevresi İmar Planı – İmar Durumu Bilgileri

Tarafımıza tapu bilgileri iletilen taşınmazların ada–parsel bazında yer tespiti; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü TAKBİS Portalı ile Bodrum Belediyesi Kent Rehberi ve E-İmar Servisi üzerinden temin edilen imar planına esas parselasyon planları kullanılarak yapılmıştır.

328 Ada 5 Parsel:

Bodrum Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü E-İmar Servisi'nden alınan bilgilere göre, değerleme konusu taşınmaz 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında “Konut ve Ticaret Alanı (TİCK)” sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu imar planına göre taşınmazın KAKS (Emsal): 0,15 ve Yençok: Z+1 Kat yapılaşma hakları bulunmaktadır.

261 Ada 1 Parsel:

Bodrum Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazın 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde kaldığı ve herhangi bir yapılaşma izninin bulunmadığı tespit edilmiştir.

3.6 Proje – Ruhsat – İskân – Kadastro Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak; yapılan incelemeler ile ilgili kamu kurumları ve Müşteri’den temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda, taşınmazlar üzerinde onaylanmış herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi (iskân) bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu kapsamda işbu rapor; Emlak Konut GYO A.Ş. payına düşen %45 gelir oranı ile Yüklenici konumundaki Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. – %1 & Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – %99) payına düşen %55 gelir oranı esas alınarak imzalanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi çerçevesinde, değerleme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin proje değerlendirme hesaplarının oluşturulması, projenin hayata geçirilmesi sonucunda Yüklenici tarafından elde edilmesi öngörülen gelir ve kâr tutarlarının hesaplanması, yapılaşma, pazarlama ve nakit akışı analizleri ile bu analizlere bağlı bugünkü değer (indirgenmiş nakit akımı) hesaplarının raporlanması amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor kapsamında yer alan proje değerlendirme hesapları, Müşteri tarafından temin edilen ve aşağıda tablo halinde sunulan varsayımlar ve veriler esas alınarak düzenlenmiş olup; rapor sonucunda ulaşılan değerler, Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümleri doğrultusunda Yüklenici payına düşen değerler ile bu değerlerden ilgili maliyetlerin düşülmesi suretiyle hesaplanan kâr bedelleri temel alınarak belirlenmiştir.

Parsel ve Yapılaşma Bilgileri				
Proje Adı	Arsa Alanı	İmar Fonksiyonu	İnşaat Alanı	Pazarlanabilir Alanlar Toplamı
328 Ada / 5 Parsel	39.509,86 m ²	Konut+Ticaret Alanı	35.000,00 m ²	21.995,00 m ²

Pazarlanabilir Alanlar Dağılımı					
Ticari Alanlar		Konut Alanları		Pazarlanabilir Alanlar Toplamı	
0,00 m ²	0,00%	21.995,00 m ²	100,00%	21.995,00 m ²	100,00%

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı Yıkım Kararı Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara İlişkin Açıklamalar

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup; taşınmazlar için alınmış durdurma kararı, yıkım kararı, riskli yapı tespiti vb. durum bulunmamaktadır. Halihazırda boş arsa durumundadır.

3.8 Gayrimenkul İle İlgili Yapılmış Sözleşmelere İlişkin (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri vb.) Bilgiler

Kadıköy 9. Noterliği tarafından 12.05.2023 tarih ve 30492 yevmiye numarası ile düzenlenen sözleşmeye göre; değerlendirme konusu parseller üzerinde, “Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İş” kapsamında hasılat paylaşımı modeli çerçevesinde “Konut Projesi” geliştirilecektir.

Söz konusu parseller için Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından açılan ihalede; Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. – %99 ve Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. – %1) tarafından 12.05.2023 tarihinde verilen teklif kapsamında;

- Arsa Satışı Karşılığı Satış Toplam Geliri (ASKSTG): 7.770.000.000 TL + KDV,
- Arsa Satışı Karşılığı Şirket Payı Toplam Geliri (ASKŞPTG): 3.496.500.000 TL + KDV
- Yüklenici Payı Geliri (YPG): 4.273.500.000 TL + KDV

öngörölmüş olup, söz konusu teklif ile ihale Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı tarafından kazanılmıştır.

“Muğla Bodrum Türkbükü Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi” kapsamında, hasılat paylaşımı modeli esas alınarak geliştirilecek projede; Emlak Konut GYO A.Ş.’nin gelir payı oranı %45, Yüklenici konumundaki Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı’nın gelir payı oranı ise %55 olarak belirlenmiş ve bu oranlar çerçevesinde taraflar arasında sözleşme imzalanmıştır..

MUĞLA BODRUM TÜRKBÜKÜ ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI İŞİ	
Tarih/Yevmiye/No	12.05.2023 / 30492
İdare	Kadıköy 9. Noterliği
Taraflar	EMLAK KONUT GYO A.Ş. ile PASİFİK BODRUM ADİ ORTAKLIĞI (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.) -Emlak Konut GYO A.Ş. (ŞİRKET) -Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (YÜKLENİCİ)
Sözleşme Tanımı	Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı İşi
Sözleşme Kapsamı	Bu sözleşmenin konusu; aşağıda tapu ve inşaat bilgileri yer alan ve sözleşme eki vaziyet planında sınırları gösterilen, Şirket’in portföyünde ve/veya tasarrufunda bulunan arsalar üzerinde, sözleşme kapsamında gerçekleştirilecek iş, işlem ve yükümlölüklerin; Sermaye Piyasası mevzuatı ile diğer ilgili mevzuata, Şirket tarafından onaylanacak tüm uygulama projeleri, proje detayları ve mahal listelerine ve işbu sözleşme ile eklerinde belirtilen şartlara uygun olarak yerine getirilmesidir. Sözleşme konusu işlerin yürütölmesi sırasında, Şirket’ten herhangi bir parasal kaynak çıkışı olmayacak olup; sözleşme konusu inşaat yapım ve bağımsız bölüm satış işlerine ilişkin, her ne ad altında olursa olsun hiçbir gider Şirket tarafından karşılanmayacaktır. İnşaat yapımı ve bağımsız bölüm satışına ilişkin tüm masraflar Yüklenici tarafından karşılanacak, bu kapsamda doğacak her türlü sorumluluk Yüklenici’ye ait olacaktır. Bu çerçevede, işbu sözleşme ve eklerinde belirtilen tüm iş, işlem ve yükümlölüklerin, yine sözleşme ve eklerinde belirtilen süreler içerisinde, Yüklenici tarafından eksiksiz olarak yerine getirilmesi esastır. Ortaklık sözleşmesi kapsamında tarafların hisseleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir: •Emlak Konut GYO A.Ş. - %45 •Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. %99 & Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.%1) - %55

Üstte temel bilgileri verilen sözleşmeler incelendiğinde aşağıda özetlenen durumlar tespit edilmiş, buna göre de değerleme analiz ve hesapları düzenlenmiştir. Buna göre:

- Sözleşme kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. gelir payı oranı %45 ve Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (Pasifik GYO A.Ş. %99 & Pasifik İnşaat A.Ş. %1) gelir payı oranı %55 olacak şekilde Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi düzenlenmiştir.

Müşteri talepleri ve üstte detaylandırılan sözleşme bilgileri temel alınarak işbu raporun değerlendirme çalışmaları aşağıdaki şekilde kurgulanmıştır.

- 328 Ada 5 Parsel üzerinde yapılacak olan projenin toplam proje değeri ve proje yapım maliyeti hesaplanmış,
- Proje değerinden yapım maliyeti düşülerek nihai proje geliri (proje karı) hesaplanmış,
- Üstteki sözleşme bilgileri temel olmak üzere Yüklenici payına düşen %55 gelir oranına göre belirlenen nihai gelirin, Pasifik GYO A.Ş payına düşen değeri hesaplanmıştır.
- Bu kapsamda Yüklenici payına düşen %55 gelir oranı esas alınarak, Pasifik GYO A.Ş. payına düşen gelirin nihai piyasa değerine ulaşılmıştır. Değerleme analiz ve hesapları aşağıdaki bölümlerde detaylandırılmıştır.
- 261 Ada 1 Parsel 1. Dereceden Sit Alanı olması sebebiyle proje geliştirmesi yapılmamış, sadece arsa bedeli tayini yapılmıştır.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak Yapı Denetim Kuruluşuna İlişkin Bilgiler ve Taşınmaz İle İlgili Olarak Gerçekleştirilen Denetimler

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde henüz bir inşaat faaliyeti olmadığından dolayı yapı denetim kuruluşu bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin Enerji Verimlilik Sertifikası bulunmamaktadır.

3.11 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 gayrimenkule ilişkin olarak; Bodrum Belediyesi nezdinde ve taşınmazın bulunduğu konum ile yakın çevresinde gerekli araştırma ve incelemeler gerçekleştirilmiştir. Taşınmaz, mevcut imar ve yapılaşma hakları ile Müşteri tarafından temin edilen proje özellikleri esas alınarak değerlendirilmiştir.

Yapılan araştırma ve incelemeler kapsamında, Müşteri’den temin edilen bilgiler dışında, taşınmazlara ilişkin olarak hazırlanmış ve tarafımıza sunulmuş herhangi bir ilave plan veya proje bulunmamaktadır. Bu çerçevede, taşınmaza ilişkin olarak hazırlanan işbu proje değerlendirme raporu (hasılat paylaşımı sözleşmesine bağlı proje değerlendirme), taşınmazın mevcut özellikleri ve mevcut varsayımlar esas alınarak düzenlenmiştir.

Bu kapsamda, farklı bir plan veya proje uygulanması durumunda, yapılan analizler ve ulaşılan değerlendirme sonuçları farklı olabilecektir.

3.12 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar “Arsa” niteliğinde olup taşınmazlar henüz yapılaşmamış durumdadır.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler, kamu kurumları ve Müşteri’den edinilen bilgiler çerçevesinde konu taşınmazlar için onaylanmış mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

4 MEVCUT EKONOMİK KOŞULLAR – GAYRİMENKUL PİYASASI VE DEĞERLEMESİ YAPILAN TAŞINMAZIN BULUNDUĞU BÖLGEYE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1 Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası, Mevcut Trendler Ve Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

2025 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla Türkiye ekonomisinde büyüme eğilimi ılımlı bir seyir izlemektedir. Enflasyon yüksek seviyesini korurken, faiz oranları yatırım ve tüketim kararlarını sınırlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2025 yılının ilk yarısında ekonomik büyüme yaklaşık %2,5 seviyesinde gerçekleşmiş; büyümeye en yüksek katkı hizmetler sektörü ve hanehalkı tüketiminden gelmiştir. Enflasyon yıllık bazda nispeten yüksek oranlarda seyrederken, bu durum faiz oranlarını ve kredi maliyetlerini yüksek tutmaktadır. Döviz kurlarındaki dalgalanma, üretim maliyetlerini artırırken yatırım iştahı temkinli şekilde sürmektedir.

İnşaat maliyet endeksi yıllık bazda yaklaşık %23 artış göstermiş, özellikle malzeme ve işçilik kalemlerindeki yükseliş sektörel maliyet baskısını artırmıştır.

Konut piyasasında nominal fiyat artışları sürmekle birlikte, enflasyon etkisiyle reel fiyatlarda gerileme gözlenmektedir. TCMB Konut Fiyat Endeksi (KFE) 2025 ortasında yıllık bazda %31–33 seviyesinde nominal artış kaydetmiş, ancak reel olarak %4–6 aralığında düşüş göstermiştir. Satış hacminde ılımlı artışlar görülmekte; özellikle ipotekli satışlarda yılbaşına göre belirgin bir toparlanma yaşanmaktadır. Buna rağmen yüksek kredi faizleri, konut talebinde geniş tabanlı bir canlanmayı engellemektedir.

Genel olarak, ekonomik dengelerdeki belirsizlik, yüksek finansman maliyetleri ve reel fiyat düşüşleri sektörde temkinli bir görünüm yaratmaktadır. Yeni konut arzı kısıtlı seyrederken, yatırımcılar daha seçici davranmakta; talep büyük ölçüde orta ve üst segment projelere yoğunlaşmaktadır.

4.2 Dayanak Verilerin Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Ekonomik göstergeler ve sektörel veriler birlikte değerlendirildiğinde, gayrimenkul piyasasında dengelenme sürecinin devam ettiği görülmektedir. Nominal fiyat artışları enflasyonun altında seyretmekle birlikte, talep tarafındaki kademeli toparlanma ve ipotekli satışlardaki artış eğilimi sektöre ılımlı bir ivme kazandırmaktadır.

İnşaat maliyetlerindeki yükseliş, yeni arzı sınırlarken mevcut stokların değerini destekleyici yönde etki yaratmaktadır. Özellikle nitelikli, lokasyon avantajı güçlü ve ulaşım akslarına yakın taşınmazlarda değerlerin reel olarak daha dirençli seyrettiği gözlenmektedir. Finansman koşulları halen belirleyici bir faktör olsa da, ekonomik istikrarın güçlenmesi ve yatırımcı güveninin artması durumunda piyasanın yeniden pozitif eğilime geçeceği değerlendirilmektedir.

Bu çerçevede, değerlendirme çalışmalarında piyasa dinamiklerine uyumlu fakat temkinli varsayımlar esas alınmaktadır. Orta vadede talebin dengelenmesi ve maliyetlerin istikrara kavuşmasıyla birlikte, özellikle gelişme potansiyeli yüksek bölgelerde değer artışlarının kademeli olarak süreceği öngörülmektedir.

4.3 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi Ve Kullanılan Veriler

Muğla İli:

Yüzölçümü:1.661 km²

Nüfus: 4.508.219 (2025)

İl Trafik No:48

Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.



TARİHÇE

Antik Dönem:

Antik Karya bölgesinin en eski yerleşimlerinden biri olan Muğla, bilinen tarihi boyunca başlangıçta Anadolu'nun yerli halkı Karyalıların, ardından kısmen ve kısa dönemler halinde Mısır, Asur ve İskit işgallerinin, zamanla da özellikle kıyılarda Helenistik kolonizasyon hareketinin egemenliği altında kalmıştır. Önce Medler, daha sonra Persler Muğla'yı idareleri altında almışlar ve bölgeyi bir satrap aracılığıyla yönetmişlerdir. Büyük İskender'in ordularıyla gelişinde Muğla bölgesi bir Karya satrapı tarafından yönetilmekte idi.

'Karya' isminin bölgeye MÖ 3400 yıllarında gelen kavimlere önderlik etmiş 'Kar' isimli bir komutandan kaynaklandığına ilişkin tezler öne sürülmektedir. Bölge çağlar boyunca Karya olarak anılmış ve kuzeyde Söke, Aydın, Nazilli üzerinden başlayıp güneyde Dalaman Çayının denize döküldüğü yerde biten Karya bölgesi, kuzeyinde Lidyalıların, güneyinde Likyalıların v Antik Karya bölgesinin en eski yerleşimlerinden biri olan Muğla, bilinen tarihi boyunca başlangıçta Anadolu'nun yerli halkı Karyalıların, ardından kısmen ve kısa dönemler halinde Mısır, Asur ve İskit işgallerinin, zamanla da özellikle kıyılarda Helenistik kolonizasyon hareketinin egemenliği altında kalmıştır. Önce Medler, daha sonra Persler Muğla'yı idareleri altında almışlar ve bölgeyi bir satrap aracılığıyla yönetmişlerdir. Büyük İskender'in ordularıyla gelişinde Muğla bölgesi bir Karya satrapı tarafından yönetilmekte idi.

'Karya' isminin bölgeye MÖ 3400 yıllarında gelen kavimlere önderlik etmiş 'Kar' isimli bir komutandan kaynaklandığına ilişkin tezler öne sürülmektedir. Bölge çağlar boyunca Karya olarak anılmış ve kuzeyde Söke, Aydın, Nazilli üzerinden başlayıp güneyde Dalaman Çayının denize döküldüğü yerde biten Karya bölgesi, kuzeyinde Lidyalıların, güneyinde Likyalıların ve Anadolu içlerinde de Frigyalıların hüküm sürdüğü bölgelere komşu olmuştur.

Kavimleri Karya bölgesine kıyılardan başlayan çok uzun bir süreçte nüfuz etmişlerdir. Knidos (Datça yarımadasının ucu) ve Halikarnas (Bodrum) ile başlayan Helen kolonizasyonu ile zamanla Daldala

(Dalaman), Stratonikea (Yatağan Eskişehir), Nakrasa (Karakuyu), Akassos (Bozüyük) ve Fethiye çevresinde de Telmessos, Xantos (Kınık), Patara (Minare) ve Tlos (Eşen) kentleri kurulmuştur.

MÖ 334 yılında Karya'ya gelen Büyük İskender, Perslerin çekilmesiyle ortaya çıkmış kardeşlerarası bir saltanat kavgasıyla karşılaştı. Kardeşlerden Ada, kocası Hidrieus ve ağabeyi ile Mausolus, karısı Artemisia ve kız kardeşi, diğer kardeş olan Peksodaros'un isyanı ile karşı karşıyaydılar ve bu nedenle kuzeye Alinda'ya (Karpuzlu) çekilmişlerdi. Ada Alinda'nın anahtarlarını Büyük İskender'e göndererek kendisini annesi olarak kabul etmesini istedi. İskender de bu isteği kabul ederek Ada'yı Karyasatraplığına getirdi. Ancak ertesi yıl İskender'in Likya'ya geçmesiyle Peksodaros ablası satrap Ada'yı öldürerek yerine geçti. İskender'in haznedarı Filotas'ı satraplığa ataması da asayışı sağlamadı ve İskender'in uzaklaşmasıyla bölge Bergama ve Roma egemenliğine kadar (yaklaşık iki yüzyıl) sürecek bir anarşi döneminin içine düştü. 395'te Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılmasıyla da Karya Bizans İmparatorluğu içinde kaldı.

Muğla ili tarihî kalıntılar açısından son derece zengin olup, sınırları içinde 103 ören yeri bulunmaktadır. Anadolu içlerinde de Frigyalıların hüküm sürdüğü bölgelere komşu olmuştur.

Kavimleri Karya bölgesine kıyılardan başlayan çok uzun bir süreçte nüfuz etmişlerdir. Knidos (Datça yarımadasının ucu) ve Halikarnas (Bodrum) ile başlayan Helen kolonizasyonu ile zamanla Daldala (Dalaman), Stratonikea (Yatağan Eskişehir), Nakrasa (Karakuyu), Akassos (Bozüyük) ve Fethiye çevresinde de Telmessos, Xantos (Kınık), Patara (Minare) ve Tlos (Eşen) kentleri kurulmuştur.

MÖ 334 yılında Karya'ya gelen Büyük İskender, Perslerin çekilmesiyle ortaya çıkmış kardeşlerarası bir saltanat kavgasıyla karşılaştı. Kardeşlerden Ada, kocası Hidrieus ve ağabeyi ile Mausolus, karısı Artemisia ve kız kardeşi, diğer kardeş olan Peksodaros'un isyanı ile karşı karşıyaydılar ve bu nedenle kuzeye Alinda'ya (Karpuzlu) çekilmişlerdi. Ada Alinda'nın anahtarlarını Büyük İskender'e göndererek kendisini annesi olarak kabul etmesini istedi. İskender de bu isteği kabul ederek Ada'yı Karyasatraplığına getirdi. Ancak ertesi yıl İskender'in Likya'ya geçmesiyle Peksodaros ablası satrap Ada'yı öldürerek yerine geçti. İskender'in haznedarı Filotas'ı satraplığa ataması da asayışı sağlamadı ve İskender'in uzaklaşmasıyla bölge Bergama ve Roma egemenliğine kadar (yaklaşık iki yüzyıl) sürecek bir anarşi döneminin içine düştü. 395'te Roma İmparatorluğu'nun ikiye ayrılmasıyla da Karya Bizans İmparatorluğu içinde kaldı. Muğla ili tarihî kalıntılar açısından son derece zengin olup, sınırları içinde 103 ören yeri bulunmaktadır.

Osmanlı Dönemi:

Muğla, kadim medeniyetlere ev sahipliği yapmış ve her devirde önemini korumuş bir bölgedir. İslam hâkimiyetinden önceki medeniyetler tarafından Karya, İslam hâkimiyeti sonrasında da Menteşe ismini alan bölgenin ismini nereden aldığı konusu açık değildir.

Büyük olasılıkla Muğla ismi, antik çağdaki ismi olan Mobolla'nın bozulmasıyla ortaya çıkmıştır. Mobolla ismi daha sonraki Türk hakimiyeti sırasında 'Mogola' olsa da 1307 (m. 1889) Aydın Vilayeti salnâmesinde ise 'Mobella' olarak belirtilmektedir.

Muğla'da ilk yerleşimlerin ne zaman başladığı hakkında önemli bir bilgi yoktur. Fakat kentin eskiden İç Karya olarak adlandırılan bölgede yer aldığı bilinmektedir. Karya'nın MÖ 2000'de Hititlerce de bilinen bir medeniyet olduğu göz önüne alınırsa Muğla'da yerleşimin bu tarihlere kadar geriye gittiği

söylenbilir. Bazı kaynaklarda da bu bölgeye ilk yerleşenlerin Hititler olduğu yazılıdır. Sırasıyla Frig, Lidya, Pers, Makedon, Bergama Krallığı ve Roma hakimiyetini yaşayan şehir, Menteşe Bey tarafından 1284'te alınmasıyla ilk defa Türk hâkimiyetine girdi.

Yıldırım Beyazıd tarafından 1391'de Osmanlı hâkimiyetine giren Muğla'daki bu ilk Osmanlı hakimiyeti geçici olmuş, şehir 1402'de Timur tarafından alınmış ve nihayetinde 1425 yılında II. Murat devrinde tam anlamıyla Osmanlı devletine bağlanmıştır. Kentin siyasi önemi Osmanlı devrinde daha da artmıştır, çünkü Menteşe Beyliği devrinde bu bölgenin yönetim merkezi Milas iken, Osmanlı devleti bu yeni sancağın yönetim merkezi olarak Muğla'yı seçmiştir.

Muğla, Osmanlı devleti dönemi boyunca dışarıya kapalı küçük bir şehir olarak kaldı. I. Dünya Savaşı'ndan yenik çıkan Osmanlı İmparatorluğu toprakları İtilaf Devletleri tarafından paylaşılınca Muğla 11 Mayıs 1919 tarihinde İtalya tarafından işgal edildi. Anadolu'nun işgali sırasında Muğla'da Kocahan Mitingi düzenlenmiş ve tüm Anadolu şehirleri gibi Muğla'nın da bu işgallere direneceği ilan edilmiştir. Bunun üzerine kentte Vatan Müdafaa Cemiyeti, Serdengeçtiler Müfrezesi, Muğla KuvayıMilliyesi gibi direniş komiteleri kurulmuştur. 1920'de Ankara'da açılan 1. Dönem meclisine 6 milletvekili gönderen kent İtalyanlar'ın kentte fazla etkin olmamasından yararlanarak Menderes boyunca başlayan Yunan işgaline karşı kurulan direniş faaliyetlerine katılmıştır. Ege'de 57. Tümenden kalanlarla birleşen gönüllüler, Aydın çarpışmalarında düşmana ağır kayıplar verdirmişlerdir. Ege illeri arasında Muğla işgal sırasında en fazla şehit veren il olmuştur. İç durumun karışıklığı, Yunanlar ve işgal ettiği yörelerde ekonomik egemenlik kurma düşüncesine dayanan İtalyan politikasını Muğla halkı işgal süresince kurnazca değerlendirmiş, iki ateş arasında kalmaktan kurtulmuş. Anadolu'daki durumun kötüye gittiğini anlayan İtalya, 2. İnönü Zaferi kazanıldıktan sonra ülkesindeki iç siyasi dalgalanmalarını öne sürerek 5 Temmuz 1921'de Muğla'dan ayrılmıştır.

Cumhuriyet Dönemi:

Cumhuriyetin kurulmasından sonraki idari yapılanmada Muğla ilinin yönetim merkezi olan şehir, dağlık yapısı ve dışarıya açılan elverişli bağlantı yollarına sahip olmadığından gelişmemiştir. Yıllarca sadece il merkezi olmasının verdiği hareketlilikle gelişmeye çalışan Muğla son yıllarda özellikle üniversitenin açılması, yeni sanayi bölgesinin kurulması ve turizm faaliyetlerinin de artmasıyla dışarıya açılmaya ve gelişmeye başlamıştır.

2012 yılında çıkarılan 6360 sayılı kanun ile Muğla'da sınırları il mülki sınırları olan büyükşehir belediyesi kuruldu ve 2014 Türkiye yerel seçimlerinin ardından büyükşehir belediyesi çalışmalarına başladı.

COĞRAFİ KONUM

Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre



değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir. Ne var ki yağışların büyük çoğunluğu kış mevsiminde düşer ve yaz kuraklığı belirgindir. Dağların denize paralel uzanmasının ve yükseltinin bu yörede Ege Bölgesi'nin genelinin aksine daha fazla olmasının diğer bir sonucu olarak ulaşım doğu-batı yönünde zorlaşır ve nüfus seyrekleşir.

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Toplam uzunluğu 1479 km olan deniz kıyıları ile Muğla, Türkiye'nin uzun sahil şeridinde sahip ilidir. En büyük ilçesi Fethiye'dir. Muğla ilinde ayrıca iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

Muğla denizden 670 m yükseklikte, üstü düz bir kaya kütlesi şekliyle ilginç bir görünüme sahip olan Asar Dağı'nın eteklerinde kurulmuştur. Muğla Ovası, Menteşe kalker platosunda Neojen çağında oluşmuş depresyonların sonradan karstlaşmasıyla oluşmuş çanak şeklindeki çukurluklardan biridir. Muğla ovasına benzer jeolojik yapıya sahip komşu ovalar Yeşilyurt, Ula, Gülağzı, Yerkesik, Akkaya, Çamköy, Yenice ovalarıdır. Muğla Ovası Karadağ, Kızıldağ, Asar dağı ve Hamursuz Dağı ile çevrelenmiştir. Düğerek'in kurulduğu yamaçların gerisinde rakım hızla artar ve Menteşe Dağları silsilesi içinde yer alan Yılanlı Dağı 2000 metreye ulaşır.

EĞİTİM

1992'de kurulmuş olan Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi, özellikle 1999 sonrasında, iş insanı Sıtkı Davut Koçman'ın Üniversiteyi kelimenin tam anlamıyla kanatlarının altına almasını takiben göz kamaştırıcı bir hızla gelişmiştir. Yakın geçmişte vefat eden Sıtkı Davut Koçman ve *kurucu rektör* Ethem Ruhi Fiğlalı (1992-2002)'nin yönetiminde, evvelce 30 bin nüfuslu küçük ve hareketsiz bir il merkezinden ibaret olan şehir, 20.000'i aşkın öğrencinin oluşturduğu yeni bir topluluğun yerleşmesiyle büyük bir ivme kazanmıştır. Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi her yıl açılan yeni fakülteleri ile daha da büyük bir öğrenci kitlesine hitap edebilir hale gelmiştir ve bu da Muğla'nın Muğla Ovası boyunca yayılmasını ve büyümesini sağlamıştır. Muğla ili çok büyük olmadığından öğrenciler kiralar ve ev bulma konularında sorun yaşayabilmektedirler.



ULAŞIM

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki havaalanı; Milas-Bodrum Havalimanı ve Dalaman Havalimanı bulunmaktadır.

Şehir içi

Muğla, Bodrum'dan Seydikemer'e kadar uzanır ve şehiriçi ulaşımında sorun bulunmamaktadır. Eski mahallerden çarşısına araçsız ulaşım mümkündür. Sadece Kötekli, Yeniköy, TOKİ, Gülağzı, OSB, Menteşe ve Akçaova gibi yeni kurulmakta olan semtlerine ve Karabağlar'a ulaşım için şehiriçi araçlara ihtiyaç duyulur.

Kara yolu

Muğla, dünyaca ünlü turizm merkezlerine yakın olmasından dolayı gelişmiş karayolu bağlantılarına sahiptir. İstanbul, Ankara ve İzmir gibi büyük şehirlerden ve ülkenin diğer bölgelerinden gelip Marmaris, Fethiye ve Bodrum gibi önemli turizm merkezlerine ulaşan karayolları Muğla'dan geçer. D 320, D 400 ve D 550 karayolları Muğla'da başlar veya sonlanır. Muğla'dan Türkiye'nin diğer şehirlerine aktarmasız olarak ulaşmak mümkündür. Ayrıca ilçelerine özellikle yaz mevsiminde sürekli olarak otobüs ve minibüslerle seferler yapılır.

Bodrum: Bodrum, Muğla'nın 13 ilçesinden birisidir. İlçe günümüzde önemli bir turizm merkezi olması ile anılmaktadır ki bunda Bodrum'un kendine has bazı özellikleri olması etkilidir. Bodrum sadece Türkiye'de değil, dünyada da turizm açısından bilinen bir ilçedir.

5 TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ VE DEĞERLEMEDE BAZ ALINAN VERİLER

5.1 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

5.1.1 Ana Taşınmaza İlişkin Bilgiler

Türkbükü Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 328 Ada 5 Parsel numaralı taşınmaz 39.509,86 m² yüzölçümüne sahip olup tapuda “Arsa” niteliğinde ve Göl Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 261 Ada 1 Parsel numaralı taşınmaz 3.393,98 m² yüzölçümüne sahip olup tapuda “Harap Kilise” niteliğinde kayıtlıdır. Her iki taşınmaz da Bodrum Belediyesi sınırları içerisinde konumlanmaktadır. İmar planı kapsamında taşınmazlar amorf geometrik bir şekle sahip olup, topografik açıdan eğimli bir yapısal form göstermektedir.

Taşınmazlardan 328 Ada 5 Parsel boş arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 261 Ada 1 Parsel üzerinde ise arkeolojik (tescilli) yapı dışında başka bir yapı yer almamaktadır. 328 Ada 5 Parsel, kuzey yönünden yola cepheli konumda bulunurken; 261 Ada 1 Parsel ise batı yönünden yola, doğu yönünden ise denize cepheli durumdadır. Her iki taşınmazın da çevresi çevrilmemiş olup sınırları arazi üzerinde fiilen belirlenmemiştir.

Tarafımıza ibraz edilen tapu bilgilerine istinaden, taşınmazların ada/parsel bazındaki konum doğrulukları, imar ve kadastro planları üzerinden teyit edilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede su, elektrik ve kanalizasyon gibi temel altyapı hizmetleri mevcut durumdadır.

261 Ada 1 Parsel, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer almakta olup, üzerinde herhangi bir yapılaşmaya izin verilmemektedir. 328 Ada 5 Parsel üzerinde ise konut nitelikli bir proje geliştirilmesi planlanmakta olup, projelendirmeye ilişkin temel bilgiler aşağıdaki tablolarda sunulmuştur.

Parsel ve Yapılaşma Bilgileri					
Proje Adı	Arsa Alanı	İmar Durumu	Emsal Alan	Pazarlanabilir Alanlar Toplamı (Müşteriden Temin)	İnşaat Alanı (Müşteriden Temin)
328 Ada / 5 Parsel	39.509,86 m ²	Konut+Ticaret Alanı (Emsal:0.15)	5.926,48 m ²	21.995,00 m ²	35.000,00 m ²

Pazarlanabilir Alanlar Dağılımı					
Ticari Alanlar		Konut Alanları		Pazarlanabilir Alanlar Toplamı	
0,00 m ²	0,00%	21.995,00 m ²	100,00%	21.995,00 m ²	100,00%

5.1.2 Bağımsız Bölümlere İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla; 328 Ada 5 Parsel tapu kayıtlarında “Arsa”, 261 Ada 1 Parsel ise “Harap Kilise” niteliğinde yer almakta olup taşınmazlar üzerinde herhangi bir bağımsız bölüm bulunmamaktadır.

5.2 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

Rapor tarihi itibarıyla; 328 Ada 5 Parsel tapu kayıtlarında “Arsa”, 261 Ada 1 Parsel ise “Harap Kilise” niteliğinde yer almakta olup her iki taşınmaz da henüz yapılaşmamış durumdadır.

5.3 Varsa Mevcut Yapıyla Veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Rapor tarihi itibarıyla; 328 Ada 5 Parsel tapu kayıtlarında “Arsa”, 261 Ada 1 Parsel ise “Harap Kilise” niteliğinde yer almakta olup, her iki taşınmaz da henüz yapılaşmamış durumdadır. Bu kapsamda, taşınmazlar üzerinde mevcut herhangi bir yapı, inşaat faaliyeti veya devam eden bir proje bulunmadığından, yapı ruhsatına aykırı herhangi bir durum tespit edilmemiştir.

5.4 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 21.Maddesi kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla, değerlendirme konusu 328 Ada 5 Parsel ve 261 Ada 1 Parsel üzerinde ruhsat alınmış herhangi bir yapı veya inşaat faaliyeti bulunmamaktadır. Bu nedenle, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21. maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir değişiklik söz konusu değildir.

6 DEĞERLEME İŞLEMİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER, VARSAYIMLAR VE NEDENLERİ

6.1 Pazar Yaklaşımı

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

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar

yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

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

6.2 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk (“pazar riski” veya “çeşitlendirmeye giderilemeyen risk” olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

Gelir Yaklaşımı Yöntemleri

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

6.3 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

a) Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı asal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıları değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

b) Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,

c) Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

6.4 Uygun Görülen Değerleme Yöntemlerinin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme konusu taşınmazlar konut projesi olarak yapılacağı olup hâlihazırda arsa niteliğindedir.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler, kamu kurumları ve Müşteri'den edinilen bilgiler çerçevesinde konu taşınmaz için onaylanmış mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Bu kapsamda;

İşbu rapor değerleme konusu taşınmazlarda geliştirilmesi planlanan projenin proje değerleme hesaplarının düzenlenmesi, projenin gerçekleştirilmesi sonucunda Yüklenicinin/Yapımcının elde edeceği gelirlerin/kar bedellerinin hesaplanması, tüm yapılaşma/pazarlama/nakit akış hesapları ile bugünkü değer hesaplarının raporlanması amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor kapsamında proje değerleme hesapları Müşteri'den temin edilen veriler temel alınarak düzenlenmiştir.

Rapor sonucunda ulaşılan değerler; kat karşılığı hesapları doğrultusunda Yüklenici/Yapımcı payına düşen değerler ile bu değerlerden maliyet hesaplarının düşülmesi sonucunda elde edilecek kar bedelleri esas olmak üzere düzenlenmiştir.

Buna göre taşınmazların değerleme analiz ve hesapları Pazar Yaklaşımı Değerleme Yöntemine göre düzenlenmiştir. Bu kapsamda proje tamamlandıktan sonra oluşacak taşınmazların bugünkü değeri hesaplanmış, ulaşılan değerlerden proje maliyeti düşülerek nihai toplam taşınmaz değeri hesaplanmıştır.

6.5 Gayrimenkulün Değerini Olumlu/Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumlu faktörler:

- Taşınmazların bölgenin ana arterlerine ve bağlantı yollarına yakın konumda olması
- Taşınmazların tercih edilen bir bölgede, turizm bölgesinde yer alması

Gayrimenkulün değerini etkileyen olumsuz faktörler:

- Ülkede yaşanan enflasyon artışı ve ekonomik dalgalanmalar

6.6 Değerlemede Esas Alınan Emsal Veriler ve Bu Verilerin Kaynağına İlişkin Bilgiler



Emsal 1 (Arsa)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Türkbükü Mahallesi 161 Ada 5 Parselde bulunan 1.552 m ² alanlı, Kaks: 0.20, Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 85.000.000 TL bedel ile sahibinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (54.768 TL/m²) Özgür A. :0 (532) 287 94 08
Emsal 2 (Arsa)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Türkbükü Mahallesi 143 Ada 44 Parselde bulunan 477 m ² alanlı, Tarla İmarlı olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 15.500.000 TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (32.495 TL/m²) Bodur Emlak: 0 (505) 995 05 55
Emsal 3 (Arsa)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Türkbükü Mahallesi 254 Ada 37-40 Parselde bulunan toplam 22.969 m ² alanlı, Turizm+Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmazlar 1.100.000.000 TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (47.891 TL/m²) Çamur Gayrimenkul: 0 (506) 925 87 73
Emsal 4 (Arsa)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Türkbükü Mahallesi 171 Ada 24 Parselde bulunan 2.284 m ² alanlı, Kaks: 0.30, Gabari: 6.50, Turizm İmarlı olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 223.000.000 TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (97.636 TL/m²) Coldwell Banker Cadde: 0 (532) 664 23 28
Emsal 5 (Arsa)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Türkbükü Mahallesi bulunan 30.000 m ² alanlı, Konut imarlı olduğu beyan edilen arsa vasıflı taşınmaz 1.300.000.000 TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (43.333 TL/m²) Parantez Estate: 0 (543) 740 31 18

6.6.1 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda belirtilen emsal arsalar incelenmiş, söz konusu emsaller taşınmazların arsa birim değerinin tespitine esas teşkil edecek şekilde değerlendirilmiştir. Taşınmazların bulunduğu bölgede, konum, imar durumu, yüzölçümü ve benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri araştırılmış; yapılan emsal karşılaştırması ve şerefiyelendirme çalışması sonucunda nihai arsa birim değerine ulaşılmıştır.

6.6.2 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan saha incelemeleri ile bölgedeki emlak temsilcileriyle gerçekleştirilen görüşmelerden elde edilen bilgiler doğrultusunda değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlardan Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel, tapu kayıtlarında “Arsa” niteliğinde yer almakta olup; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel ise tapu kayıtlarında “Harap Kilise” vasfında bulunmaktadır.

Değerleme çalışmasında, her iki taşınmazın konumu, yüzölçümü, imar durumu, kullanım kısıtları ve hukuki statüleri dikkate alınarak, bölge genelinde satılık arsa emsalleri incelenmiş ve söz konusu emsaller taşınmazların arsa birim değerinin tespitine esas teşkil edecek şekilde değerlendirilmiştir. Aynı ve yakın bölgelerde yer alan emsal arsa satışları tespit edilmiş; yapılan emsal karşılaştırması ve şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda nihai değerlere ulaşılmıştır.

Şerefiyelendirme sürecinde; pazarlık payı, konum ve çevresel özellikler, alan büyüklüğü, imar durumu ve yapılaşma kısıtları, yola ve denize cephe durumu gibi değer üzerinde etkili olan değişkenler dikkate alınmıştır. Değerleme çalışmasına esas alınan emsal karşılaştırma tablosu aşağıda sunulmuştur;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU									
Taşınmazlar	Emsal için İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal için İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	İmar	Yola Cephe Durumu	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
328 Ada 5 Parsel	-	-	-	-	-	39.509,86 m ²	Konut+Ticari	Var	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	85.000.000,00 TL	54.768,04 TL	Var	52.029,64 TL	Düşük	1.552,00 m ²	Konut	Cephesiz	195.111,15 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			5%		90%	65%	40%	80%	
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	15.500.000,00 TL	32.494,76 TL	Var	30.870,02 TL	Düşük	477,00 m ²	Tarla	Cadde Cepheli	101.871,07 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			5%		60%	70%	100%	0%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	1.100.000.000,00 TL	47.890,64 TL	Var	45.496,10 TL	Düşük	22.969,00 m ²	Turizm+Konut	Cephesiz	127.389,09 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			5%		50%	15%	35%	80%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	223.000.000,00 TL	97.635,73 TL	Var	92.753,94 TL	Düşük	2.284,00 m ²	Turizm	Sokak Cepheli	255.073,34 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			5%		30%	60%	35%	50%	
EMSAL 5 ÖZELLİKLERİ	1.300.000.000,00 TL	43.333,33 TL	Var	41.166,67 TL	Düşük	30.000,00 m ²	Konut	Sokak Cepheli	109.091,67 TL
EMSAL 5 DÜZELTMESİ			5%		60%	5%	40%	60%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA ARSA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									157.707,26 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ ARSA BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)									158.000,00 TL



Emsal 1 (Konut)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Gölköy Mahallesi, 2 katlı, 5+1, 700 m ² olduğu beyan edilen 11-15 yaşında villa vasıflı taşınmaz 800.000.000 TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (1.142.857,14 TL/m²)For Me Gayrimenkul: 0 (530) 574 82 88
Emsal 2 (Konut)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Gölköy Mahallesi, 2 katlı, 5+1, 710 m ² olduğu beyan edilen 11-15 yaşında villa vasıflı taşınmaz 652.000.000 TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (918.309,86 TL/m²)Reve Grup Bodrum: 0 (532) 481 62 44
Emsal 3 (Konut)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Gölköy Mahallesi, 2 katlı, 9+2, 700 m ² olduğu beyan edilen 6-10 yaşında villa vasıflı taşınmaz 650.000.000 TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (500.000,00 TL/m²) Monarch: 0 (532) 419 76 97
Emsal 4 (Konut)	Değerleme konu taşınmaz ile aynı bölgede Bodrum İlçesi Gölköy Mahallesi, 2 katlı, 5+1, 1200 m ² olduğu beyan edilen 16-20 yaşında villa vasıflı taşınmaz 610.000.000 TL bedel ile emlak ofisinden satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (508.333,33 TL/ m²)Net İstanbul Luxury: 0 (532) 290 24 45

6.6.3 Emsallerin Seçilme Nedenlerine İlişkin Açıklama:

Değerleme çalışmasında yukarıda belirtilen emsal konut satışları incelenmiş, söz konusu emsaller taşınmazların değerlemesine emsal teşkil edecek şekilde değerlendirilmiştir. Taşınmazların çevresinde, konum, nitelik ve kullanım amacı bakımından benzer özelliklere sahip satılık konut emsalleri araştırılmış; yapılan emsal karşılaştırması ve şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda nihai değere ulaşılmıştır.

6.6.4 Emsal ve Şerefiyelendirme/Düzeltilme Açıklamaları

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan saha incelemeleri ve bölge emlak temsilcileri ile gerçekleştirilen görüşmeler çerçevesinde değerleme çalışması yapılmıştır. Değerlemeye konu taşınmazlar; Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parsel ile Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parsel olup, her iki taşınmaz üzerinde konut nitelikli bir proje geliştirilmesi öngörülmektedir.

Değerleme çalışmasında, taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan konut projesinin nihai satış değerinin tespitine yönelik olarak, bölge genelinde satılık konut emsalleri incelenmiştir. İncelenen emsaller; konum, denize yakınlık, arsa büyüklüğü, proje ölçeği, yapı kalitesi, site yerleşimi, manzara durumu ve pazarlık payı gibi unsurlar dikkate alınarak taşınmazlara emsal teşkil edecek şekilde değerlendirilmiştir.

Aynı ve yakın bölgelerde yer alan nitelikli konut projelerine ait satış emsalleri üzerinden yapılan şerefiyelendirme çalışmaları sonucunda, geliştirilmesi planlanan proje için birim satış değerleri belirlenmiş ve bu değerler proje değerleme hesaplarına esas alınmıştır. Emsal karşılaştırma tablosu aşağıda sunulmuştur;

EMSAL ŞEREFİYELENDİRME TABLOSU								
Taşınmazlar	Emsal İçin İstenen Değer (KDV HARİÇ)	Emsal İçin İstenen Birim Değer (KDV HARİÇ)	Pazarlık Payı	Pazarlık Payı Uygulanmış Birim Değer	Konum Şerefiyesi	Alan Büyüklüğü Şerefiyesi	Deniz Sahili	Emsal Düzeltmesi Uygulanmış Birim Değer
328 Ada 5 Parsel	-	-	-	-	-	400,00 m²	Yakın	-
EMSAL 1 ÖZELLİKLERİ	800.000.000,00 TL	1.142.857,14 TL	Var	971.428,57 TL	Düşük	700,00 m²	Uzak	1.262.857,14 TL
EMSAL 1 DÜZELTMESİ			15%		10%	10%		
EMSAL 2 ÖZELLİKLERİ	652.000.000,00 TL	918.309,86 TL	Var	780.563,38 TL	Düşük	710,00 m²	Uzak	936.676,06 TL
EMSAL 2 DÜZELTMESİ			15%		5%	10%	5%	
EMSAL 3 ÖZELLİKLERİ	650.000.000,00 TL	500.000,00 TL	Var	450.000,00 TL	Benzer	1.300,00 m²	Yakın	562.500,00 TL
EMSAL 3 DÜZELTMESİ			10%		0%	25%	0%	
EMSAL 4 ÖZELLİKLERİ	610.000.000,00 TL	508.333,33 TL	Var	457.500,00 TL	Düşük	1.200,00 m²	Uzak	663.375,00 TL
EMSAL 4 DÜZELTMESİ			10%		10%	25%	10%	
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ ORTALAMA KONUT BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								856.352,05 TL
EMSAL DÜZELTMESİ UYGULANMIŞ YUVARLATILMIŞ KONUT BİRİM DEĞERİ (KDV HARİÇ)								856.500,00 TL

6.7 Gelir Yaklaşımına Göre Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak temin edilen bilgi ve belgeler, raporun ilgili bölümlerinde ayrıntılı şekilde açıklanmıştır.

Değerleme çalışması; Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi kapsamında, proje geliştirilmesi sonucunda taraflarca elde edilmesi öngörülen taşınmazların/taşınmaz haklarının nihai piyasa değerlerinin tespit edilmesi amacıyla gerçekleştirilmiştir. Bu doğrultuda değerlendirme, projenin tamamlanması halinde oluşması beklenen piyasa koşulları esas alınarak, Emsal Karşılaştırma (Pazar) Yaklaşımı ve Proje Geliştirme / Proje Değerleme Yaklaşımı çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu kapsamda, taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan projenin; inşaat süreci, satış temposu ve yıllara yaygın hasılat elde etme senaryosu dikkate alınarak, proje geliştirme esaslı değerlendirme çalışması yapılmıştır. Proje değerlendirme analizleri doğrultusunda, hasılat paylaşımı sözleşmesi hükümleri çerçevesinde taraflara düşen gelirlerin bugünkü değerleri hesaplanmıştır. Taşınmaz için imzalanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümlerine göre; arsa maliki Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin toplam hasılat payı oranı %45, yüklenici konumundaki Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı’nın toplam hasılat payı oranı ise %55 olarak belirlenmiştir. Yükleniciye ait %55 oranındaki hasılat payı; projenin geliştirilmesi ve tamamlanması için gerekli olan tüm inşaat, finansman, pazarlama ve satış maliyetlerini, yüklenici kârını ve projeye ilişkin her türlü ticari ve operasyonel riski kapsamaktadır.

Yüklenici taraf olan Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı; Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (%99) ile Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş. (%1) ortaklığından oluşmaktadır.

Bu çerçevede, proje değerlendirme çalışması kapsamında aşağıdaki hesaplamalar yapılmıştır:

- Proje Toplam Geliri
- Proje Toplam Maliyeti
- İndirgenmiş Bugünkü Toplam Gelir
- İndirgenmiş Bugünkü Toplam Maliyet
- Pasifik GYO A.Ş. Bugünkü Gelir Toplamı
- Pasifik GYO A.Ş. Maliyetler Düşüldükten Sonra Toplam Geliri

Proje Geliştirme / Değerleme Yaklaşımı kapsamında; gayrimenkul üzerinde uygulanabilecek bir veya birden fazla geliştirme senaryosu esas alınarak, planlanan proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlar ile desteklenerek modellenmektedir. Oluşturulan bu modellerin; yasal olarak mümkün, finansal açıdan uygulanabilir ve ekonomik olarak azami verimlilik sağlayacak nitelikte olması, diğer bir ifadeyle taşınmazların “en iyi ve en verimli kullanım” ilkesini karşılaması esastır.

Bu yaklaşım çerçevesinde, projenin girişimci (yüklenici) bakış açısıyla değerlendirilmesi yapılmakta; değerlendirme konusu taşınmazların mevcut durumu ile geleceğe yönelik beklentiler analiz edilmektedir. Projenin gerçekleştirilmesi halinde katlanılması öngörülen yatırım, inşaat, pazarlama ve satış giderleri tahmin edilmekte; firmanın pazarlama stratejileri ve genel değerlendirme ilkeleri dikkate alınarak gelir–gider projeksiyonları oluşturulmaktadır. Proje geliştirilmesi sürecinde sektörün genel durumu, benzer projelere ilişkin istatistik veriler, mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çerçevesinde çeşitli varsayımlar yapılmaktadır. Bu çalışmalar neticesinde projenin performansı analiz edilmekte ve gelirlerin indirgenmesi yöntemi kullanılarak net bugünkü değer hesaplanmaktadır.

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Bu yöntem; değerlemesi yapılan arsa üzerinde, yürürlükteki imar ve yapılaşma koşullarına uygun olarak, arsa sahibi ile yüklenici/yapımcı tarafından belirlenen niteliklere sahip bir projenin, güncel ekonomik koşullar çerçevesinde toplam piyasa rayiç değerinin ileriye yönelik bir hesaplama yöntemiyle tespit edilmesine dayanmaktadır. Bu doğrultuda, değerlendirme konusu taşınmazların mevcut imar durumları dikkate alınarak optimum kullanım varsayımı altında proje geliştirme analiz ve hesaplamaları yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin olarak; kamu kurumları ile Müşteri'den temin edilen bilgi ve belgeler çerçevesinde yapılan incelemelerde, taşınmazlar üzerinde onaylanmış herhangi bir mimari proje veya yapı ruhsatının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu nedenle değerlendirme çalışması, Müşteri tarafından temin edilen proje verileri ve varsayımlar esas alınarak gerçekleştirilmiştir.

Bu kapsamda; 261 Ada 1 Parsel üzerinde yer alan taşınmazın 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı statüsünde olması ve korumaya yönelik bilimsel çalışmalar dışında aynen korunacak alan niteliği taşıması nedeniyle, söz konusu parsel için yapılaşmaya dayalı bir proje geliştirme analizi yapılmamış, taşınmazın değeri mevcut yasal kısıtları ve kullanım sınırlamaları dikkate alınarak arsa niteliğinde takdir edilmiştir. 328 Ada 5 Parsel için ise; taşınmazın yürürlükteki imar ve yapılaşma hakları çerçevesinde proje geliştirme / proje değerlendirme yaklaşımı esas alınarak değerlendirme analiz ve hesaplamaları gerçekleştirilmiş olup, söz konusu hesaplamalar raporun ilerleyen bölümlerinde ayrıntılı olarak sunulmuştur..

- 261 Ada 1 Parsel Yapılaşma Bilgileri

Değerleme konusu taşınmazın 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde yer alması nedeniyle, yürürlükteki mevzuat kapsamında herhangi bir yapılaşma izni bulunmamaktadır. Müşteriden alınan bilgi doğrultusunda, söz konusu parselin söz konusu proje kapsamında kullanılmak üzere, kısmen sosyal tesis alanı, kısmen ise park alanı olarak değerlendirilmesinin planlandığı anlaşılmıştır.

Bu çerçevede, taşınmaz için yapılaşmaya dayalı bir proje geliştirme analizi yapılmamış, mevcut yasal kullanım koşulları ve kısıtlar dikkate alınarak emsal arsa birim değerleri esas alınmak suretiyle arsa değeri takdir edilmiştir. Arsa değerine ilişkin hesaplamalar aşağıda ayrıntılı olarak sunulmuştur.

261 Ada / 1 Parsel Arsa Alanı	3.393,98 m ²
Birim Fiyatı	158.000,00 TL
Toplam	536.248.840,00 TL

- 328 Ada 5 Parsel Yapılaşma Bilgileri

328 Ada 5 Parsel'e ilişkin olarak, Müşteri'den temin edilen bilgi ve belgeler esas alınmak suretiyle aşağıda yer alan temel bilgiler tablosu oluşturulmuştur.

Parsel ve Yapılaşma Bilgileri					
Proje Adı	Arsa Alanı	İmar Durumu	Emsal Alan	Pazarlanabilir Alanlar Toplamı (Müşteriden Temin)	İnşaat Alanı (Müşteriden Temin)
328 Ada / 5 Parsel	39.509,86 m ²	Konut+Ticaret Alanı (Emsal:0.15)	5.926,48 m ²	21.995,00 m ²	35.000,00 m ²

Pazarlanabilir Alanlar Dağılımı					
Ticari Alanlar		Konut Alanları		Pazarlanabilir Alanlar Toplamı	
0,00 m ²	0,00%	21.995,00 m ²	100,00%	21.995,00 m ²	100,00%

- Enflasyon, Maliyet Artış ve Değer Artış Oran Hesapları

Tüm proje geliştirme, değerlendirme hesapları Aralık 2025 döneminden başlamak üzere yıllara yaygın olarak düzenlenmiştir. Yıllara yaygın hesapların başlangıcında kullanılmak üzere temel verilerin ve değerlendirme dönemindeki piyasa verilerinin gösterildiği bir baz dönem oluşturulmuştur. Bu baz dönem nakit akışı ve indirgeme hesaplarına dahil edilmemiş olup projenin/gelir-gider projeksiyonlarının Aralık 2025 döneminden itibaren başladığı varsayılmıştır.

Nakit akışı hesaplarında tüm gelir ve giderlerin 1 yıllık dönem sonlarında muhasebeleştirileceği varsayılmıştır. Bu doğrultuda gelecek dönemlerde oluşacak tüm gelir ve giderler için değer/maliyet artış ve bugüne indirgemedede kullanılmak üzere iskonto hesapları kurgulanmıştır.

Tüm artış ve iskonto hesaplarında kullanılmak üzere temel bir enflasyon öngörü tablosu hazırlanmış olup enflasyon öngörü tablosu aşağıdaki varsayımlar temel alınarak düzenlenmiştir:

2026 – 2027 Yılları Enflasyon Öngörüsü: 11 Aralık 2025 tarihli Para Politikası Kurulu Toplantı Özeti, Piyasa Katılımcıları Anket Sonuçları esas alınmıştır.

2028 – 2031 Yılları Enflasyon Öngörüsü: Bu dönemlerde Türkiye ekonomisinde düzenli bir iyileşme olacağı varsayılmış, buna göre göre her bir dönem enflasyon oranı bir önceki döneme göre %1 oranında düşülerek düzenlenmiştir.

Üstte detaylandırılan varsayımlar doğrultusunda oluşan enflasyon öngörüsü maliyet/gider, değer/gelir artışlarında temel veri olarak kullanılmış, gelecek dönemlerde oluşacak gelir ve giderlerin enflasyon oranları öngörüsü doğrultusunda gerçekleştirileceği varsayılmıştır.

Gelecek dönemlerde oluşacak gelir ve giderlerin değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bugünkü değer hesaplarının belirlenmesi konusunda bir iskonto hesabı kullanılmış olup konu iskonto hesabı aşağıdaki bileşenlere göre kurgulanmıştır.

İskonto hesabının belirlenmesinde 2 bileşen esas alınmıştır. Bu bileşenlerden ilki enflasyon öngörü oranı olup gelecek dönemlerde olacak enflasyon oranları gelir-gider indirgeme hesaplarında temel bileşen olarak alınmıştır.

İkinci bileşen ise piyasa risk primidir. Konu risk primi gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde oluşabilecek sektörel dalgalanmalara bağlı olarak kurgulanmıştır. Gayrimenkulün konumu, işletme/satış kabiliyeti, bölgenin gelişim seyri, piyasanın mevcut potansiyeli vb. durumlar birlikte değerlendirilerek söz konusu proje için piyasa risk primi ilk yıl için %5,00 olarak kabul edilmiştir. Sonraki yıllar enflasyon öngörüsü düşüş seyrine göre düşülerek düzenlenmiştir.

İskonto oranı, enflasyon öngörüsü ve piyasa risk priminin toplanması sonucunda ulaşılan oran olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda gelir-gider hesaplarının bugünkü değeri enflasyon öngörüsü+piyasa risk primi sonucunda ulaşılan oranlar üzerinden hesaplanmıştır.

Dönem	1	2	3	4	5	6
	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29	Ara.30	Ara.31
Enflasyon Öngörüsü	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%	14,70%	13,70%
Kaynak	PPK Piyasa Katılımcıları Anketi (12 ay sonrasına ilişkin beklenti)	PPK Piyasa Katılımcıları Anketi (24 ay sonrasına ilişkin beklenti)	Bir Önceki Dönem -1 Puan	Bir Önceki Dönem -1 Puan	Bir Önceki Dönem -1 Puan	Bir Önceki Dönem -1 Puan
Risksiz Getiri Oranı (Enflasyon Öngörüsü)	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%	14,70%	13,70%
Piyasa Risk Oranı (Gayrimenkul Piyasası Risk Primi)	5,00%	3,77%	3,55%	3,34%	3,13%	2,91%
İskonto Oranı (Risksiz Getiri Oranı+Piyasa Risk Primi)	28,50%	21,47%	20,25%	19,04%	17,83%	16,61%

Üstteki detaylandırılan bilgiler çerçevesinde nakit akışı hesaplarında tüm gelir ve giderlerin raporlama gününü takip eden süreçte, 1 yıllık dönem sonunda muhasebeleştirileceği varsayılmıştır. Bu doğrultuda gelecek dönemlerde oluşacak tüm gelir ve giderler için değer/maliyet artış ve bugüne indirgeme hesaplarında kullanılmak üzere iskonto hesapları kurgulanmıştır.

Piyasa verileri temel alınarak yıllık değer artış oranları enflasyon+%2 puan şeklinde kurgulanmıştır. Buna göre yıllık maliyet ve değer artış hesaplarında kullanılan varsayımlar tablosu aşağıda verilmiştir.

Enflasyon-Maliyet-Değer Artış Varsayımları	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Enflasyon Öngörüsü (Maliyet Artış Oranı)	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%
Yıllık Değer Artış Oranı	26,50%	20,70%	19,70%	18,70%

• Birim Yapı Maliyet Analizi

Yapı birim maliyeti hesaplanırken Çevre Bakanlığı tarafından yayımlanan “Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ”den” yararlanılmıştır. Konu Tebliğ’de birim yapı maliyetlerinin 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olduğu ifade edilmiştir. Değerleme çalışmasında bu durum dikkate alınmış olup Ocak – Aralık arasında geçen zaman için yapı maliyetlerine inşaat maliyet endeksi oranında, %13,42 oranında maliyet farkı uygulanmıştır.

Birim Yapı Maliyet Analizi	Yapı Alanları	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Konut Alanları (5/D Anahtar Teslim Konut)	35.000,00 m ²	49.225,35 TL	60.793,31 TL	71.553,72 TL	83.503,20 TL	96.613,20 TL

• Birim Satış Değeri Analizi

Proje kapsamında üretilecek taşınmazlar için emsal araştırması yapılmış, emsal verilerden hareketle güncel birim satış değerleri belirlenmiş, sonraki dönemlerin birim satış değerleri üstte detaylandırılan değer artış oranları dikkate alınarak hesaplanmış, ulaşılan birim değerler aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölgede yapılan incelemede taşınmazlara yakın konumda, proje kapsamında geliştirilecek olan konutlara benzer özelliklerde yeteri sayıda konut emseline ulaşılmıştır. Ulaşılan emsal veriler ve bölge gayrimenkul sektörü temsilcileri ile yapılan görüşmeler neticesinde konut birim fiyatlarının yıllara göre değerlendirmesi aşağıda sunulmuştur.

Birim Satış Değerleri Analizi	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Konut	856.500,00 TL	1.083.472,50 TL	1.307.751,31 TL	1.565.378,32 TL	1.858.104,06 TL

• Yapılaşma Analizi

Projenin 2025 Aralık döneminden başlayarak yapılaşacağı öngörülmüş olup yıllara göre yapılaşma analiz tablosu hazırlanmıştır. Yapılaşma analiz tablosunda yapılaşma oranı, yapılaşma alanı ve yapı maliyetleri detaylandırılmıştır. Buna göre yapılaşma öngörü tablosu aşağıda verilmiştir.

Yapılaşma Analiz Tablosu (Yapılaşma Öngörüsü)	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Toplam
Yapılaşma Oranı	0%	15%	55%	30%	100%
Konut Maliyeti	0,00 TL	319.164.870,23 TL	1.377.409.191,62 TL	876.783.559,98 TL	2.573.357.621,83 TL
Tüm Maliyetler Genel Toplamı	0,00 TL	319.164.870,23 TL	1.377.409.191,62 TL	876.783.559,98 TL	2.573.357.621,83 TL

• Pazarlama-Satış Analizi

Projede yer alan taşınmazların 2025 – 2026 döneminden başlayarak satışa konu olacağı öngörülmüş olup yıllara göre pazarlama-satış analiz tablosu hazırlanmıştır. Pazarlama-satış analiz tablosunda satış oranı, satılan alan ve pazarlama-satış gelirleri detaylandırılmıştır.

Taşınmazlara ilişkin pazarlama ve satış analiz hesaplarında hasılat paylaşımı oranları esas alınmıştır. Hasılat paylaşımına yönelik hesaplamalar, Müşteri'den temin edilen Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümleri doğrultusunda düzenlenmiştir. Buna göre, proje kapsamında elde edilmesi öngörülen toplam hasılatın %45'i Arsa Sahibi Emlak Konut GYO A.Ş.'ye, %55'i ise Yüklenici konumundaki Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı'na (Pasifik GYO A.Ş. %99 & Pasifik İnşaat A.Ş. - %1) ait olacak şekilde hesaplamalar yapılmıştır.

Pazarlama-Satış Analizi (Pazarlama Öngörüsü)									
Dağılım	Hasılat Paylaşım Oranı	Taşınmaz Türü	Tanım	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29	Toplam
Tüm Proje Satış Senaryosu				0%	5%	5%	45%	45%	100%
Arsa Sahibi	45%	Konut	Satış Oranı	0%	5%	5%	45%	45%	100%
Yüklenici	55%		Satılan Alan	0,00 m ²	1.099,75 m ²	1.099,75 m ²	9.897,75 m ²	9.897,75 m ²	21.995,00 m ²
Toplam	100%		Satış Değeri	0,00 TL	1.191.548.881,88 TL	1.438.199.500,42 TL	15.493.723.218,06 TL	18.391.049.459,84 TL	36.514.521.060,19 TL
Proje Toplam		Tüm Taşınmazlar	Satış Oranı	0%	5%	5%	45%	45%	100%
			Satılan Alan	0,00 m ²	1.099,75 m ²	1.099,75 m ²	9.897,75 m ²	9.897,75 m ²	21.995,00 m ²
			Satış Değeri	0,00 TL	1.191.548.881,88 TL	1.438.199.500,42 TL	15.493.723.218,06 TL	18.391.049.459,84 TL	36.514.521.060,19 TL

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

- Gelir ve Giderlerin Bugünkü Değer Analizi**

Proje geliştirme hesaplarından elde edilen gelir ve giderlerin bugünkü değer karşılığının hesaplanmasında iskonto faktörü esas alınmıştır. İskonto faktörü yıllık gelir artış oranlarına piyasa risk primi eklenerek elde edilmiştir.

Bu kapsamda, proje çerçevesinde oluşması öngörülen tüm gelir ve gider kalemlerinin bugünkü değerleri hesaplanmış; Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümleri doğrultusunda Yüklenici konumundaki Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı'na (Pasifik GYO A.Ş. & Pasifik İnşaat A.Ş.) düşen gelirlerin toplamı yüklenici toplam proje geliri olarak kabul edilmiştir. Toplam proje gelirinden, projeye ilişkin toplam maliyetlerin düşülmesi suretiyle, maliyet düşülmüş toplam proje kârı hesaplanmıştır.

Arsa sahibi açısından bugünkü değer hesabı ise, arsa sahibi payına düşen gelirlerin iskonto edilerek bugüne indirgenmesi suretiyle yapılmıştır. Bu hesaplamalarda, arsa sahibi açısından söz konusu projeye ilişkin risk unsurları da dikkate alınmış; belirlenen risk oranının düşülmesi sonucunda nihai arsa sahibi pay değeri tespit edilmiştir. Bu doğrultuda, Arsa Sahibi ve Yüklenici paylarına ilişkin nihai değer tabloları aşağıda sunulmaktadır.

Yüklenici Payı Bugünkü Değer Hesabı	Ara.25	Ara.26	Ara.27	Ara.28	Ara.29
Risksiz Getiri Oranı	-	23,50%	17,70%	16,70%	15,70%
Piyasa Risk Primi	-	5,00%	3,77%	3,55%	3,34%
İskonto Oranı	-	28,50%	21,47%	20,25%	19,04%
Kısmi Dönem	-	1,000	1,000	1,000	1,000
İndirgeme Dönemi	-	1,000	2,000	3,000	4,000
İndirgeme Katsayısı	-	0,778	0,623	0,515	0,431
Tüm Gelirler Toplamı	0,00 TL	1.191.548.881,88 TL	1.438.199.500,42 TL	15.493.723.218,06 TL	18.391.049.459,84 TL
Yüklenici Payına Düşen Gelir Oranı	55%	55%	55%	55%	55%
Yüklenici Payına Düşen Gelirler Toplamı	-	655.351.885,03 TL	791.009.725,23 TL	8.521.547.769,93 TL	10.115.077.202,91 TL
İndirgenmiş Net Bugünkü Gelirler	-	510.001.466,95 TL	492.719.604,69 TL	4.391.985.604,33 TL	4.357.286.192,63 TL
İndirgenmiş Net Bugünkü Maliyetler	-	248.377.330,92 TL	857.987.570,49 TL	451.892.177,04 TL	-
Gelirlerin Net Bugünkü Değer Toplamı	9.751.992.868,60 TL				
Maliyetlerin Net Bugünkü Değer Toplamı	1.558.257.078,46 TL				
Maliyet Düşülmüş Yüklenici Proje Karı	8.193.735.000,00 TL				

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr

Üstte detaylandırılan proje geliştirme hesapları doğrultusunda taşınmaz için ulaşılan nihai değer ve oranlar aşağıda sonuç değer tablosunda gösterilmiştir.

Proje Toplam Geliri	36.514.521.060,19 TL
Proje Toplam Maliyeti	2.573.357.621,83 TL
İndirgenmiş Bugünkü Toplam Gelir	17.730.896.124,73 TL
İndirgenmiş Bugünkü Toplam Maliyet	1.558.257.078,46 TL
Yüklenici Bugünkü Gelir Toplamı	9.751.992.868,60 TL
Maliyet Düşülmüş Yüklenici Proje Karı	8.193.735.000,00 TL

Proje kapsamında imzalanan Hasılat Paylaşım Sözleşmesi ve buna bağlı olarak Pasifik Bodrum Adi Sözleşmesi kapsamında, yüklenici payına düşen bugünkü gelir ve kar tutarları esas alınarak Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hissesine düşen nihai değeri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır.

261 Ada / 1 Parsel Arsa Alanı	3.393,98 m²
Birim Fiyatı	158.000,00 TL
261 Ada /1 Parsel Toplam Değeri	536.248.840,00 TL
328 Ada /5 Parsel Toplam Değeri	8.193.735.000,00 TL
Yüklenici Proje Karı (Toplam 2 parsel)	8.729.983.840,00 TL

Pasifik İnşaat A.Ş. Payı (%1)	87.299.838,40 TL
Pasifik GYO A.Ş Payı (%99)	8.642.684.001,60 TL
Yüklenici Nihai Toplam Proje Geliri / Proje Karı	8.729.983.840,00 TL

Üstte ayrıntılı olarak açıklanan tüm analiz, varsayım ve hesaplamalar doğrultusunda; Muğla İli, Bodrum İlçesi'nde yer alan 328 Ada 5 Parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan Konut Projesi ile 261 Ada 1 Parsel için arsa olarak takdir edilen değer kapsamında, Emlak Konut GYO A.Ş. ile Yüklenici konumundaki Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı arasında imzalanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümleri çerçevesinde, Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşen taşınmazların/taşınmaz haklarının 31.12.2025 tarihi itibarıyla nihai pazar değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş Hissesine Düşen Taşınmaz/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri	KDV Hariç	KDV Dahil
	8.642.684.001,60 TL	10.371.220.801,92 TL

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞLER**7.1 Farklı Değerleme Metotlarının Ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması Ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin Ve Nedenlerinin Açıklaması**

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin değer tespit çalışmasında; 261 Ada 1 Parsel için Emsal Karşılaştırma (Pazar) Yaklaşımı, 328 Ada 5 Parsel için ise Gelir Yaklaşımı (Proje Geliştirme / İndirgenmiş Nakit Akımı) yöntemi kullanılmıştır. Her iki yöntem kapsamında elde edilen değerler birlikte değerlendirilmiş ve söz konusu taşınmazlara ilişkin toplam pazar değeri bu değerlerin toplamı esas alınarak hesaplanmıştır.

7.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip-Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup-Olmadığı Hakkında Görüş

Kamu kurumlarında yapılan incelemeler ile Müşteri'den temin edilen bilgi ve belgeler doğrultusunda; değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde onaylanmış herhangi bir mimari proje, yapı ruhsatı veya yapı kullanma izin belgesi (iskân) bulunmadığı tespit edilmiştir. Taşınmazların mevcut hukuki ve fiili durumları itibarıyla, henüz proje geliştirme ve uygulama aşamasına geçilmemiş olması nedeniyle, yürürlükteki mevzuat kapsamında değerlemeye engel teşkil eden herhangi bir yasal eksiklik bulunmamaktadır.

7.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerinde bulunan takyidatlar alım satıma engel bir takyidat kaydı bulunmamaktadır.

7.5 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

Konu taşınmazlara ilişkin olarak, taraflarca imzalanan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi hükümlerine uygun olmak kaydıyla, proje kapsamında elde edilecek taşınmazların devredilmesine ve tasarrufuna engel teşkil eden herhangi bir sınırlama oluşturmadığı kanaatine varılmıştır. Bu doğrultuda, değerlendirme analiz ve hesaplamaları; proje kapsamında Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. payına düşecek taşınmazların tasarruf kabiliyetinin kısıtlanmadığı varsayımı esas alınarak düzenlenmiştir.

7.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığı Hakkında Bilgi

Rapor tarihi itibarıyla, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde onaylanmış herhangi bir mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmamakta olup, proje yapım ve uygulama aşamasına henüz geçilmemiştir. Bu kapsamda, taşınmazlar açısından yürürlükteki mevzuat uyarınca beş yıllık süreye ilişkin herhangi bir aykırılık veya olumsuzluk tespit edilmemiştir.

7.7 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

Yapılan incelemeler ve temin edilen bilgi ve belgeler çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde üst hakkı veya devre mülk hakkı tesis edildiğine ilişkin herhangi bir tespit bulunmamaktadır.

7.8 III-48.1 Sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin İlgili Maddeleri Kapsamında Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İşbu rapor; değerlendirme konusu 261 Ada 1 Parsel ile 328 Ada 5 Parsel numaralı taşınmazlar için, taraflar arasında imzalanan “Arsa Satışı Karşılığı Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi” hükümleri çerçevesinde, Pasifik GYO A.Ş. adına söz konusu sözleşmeye bağlı olarak elde edilecek olan taşınmazların/taşınmaz haklarının pazar değerinin tespiti amacıyla düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan incelemeler, kamu kurumları ve Müşteri’den edinilen bilgiler çerçevesinde; rapor tarihi itibarıyla taşınmazlar üzerinde onaylanmış mimari proje veya yapı ruhsatı bulunmamaktadır.

Bu kapsamda;

İşbu rapor, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde geliştirilmesi planlanan projeye ilişkin proje geliştirme ve proje değerlendirme hesaplarının düzenlenmesi, proje kapsamında oluşması öngörülen gelir ve giderlerin tahmin edilmesi, hasılat paylaşımı sözleşmesi çerçevesinde taraflara düşen payların ve bugünkü değerlerinin hesaplanması amacıyla hazırlanmıştır.

Rapor kapsamında yapılan proje değerlendirme analiz ve hesapları, Müşteri’den temin edilen proje verileri ve hasılat paylaşımı sözleşmesi hükümleri esas alınarak düzenlenmiştir.

Konu taşınmazlardan 261 Ada 1 Parsel, 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı statüsünde olup, yürürlükteki mevzuat kapsamında yapılaşmaya konu edilemediğinden, bu parsel için herhangi bir proje geliştirme çalışması yapılmamış; taşınmaz arsa niteliğiyle değerlendirilmiştir.

328 Ada 5 Parsel ile ilgili yapılan incelemeler doğrultusunda ise, taşınmazın yürürlükteki imar ve yapılaşma koşulları çerçevesinde hasılat paylaşımı sözleşmesi kapsamında değerlendirilmesine ve sözleşme hükümlerine uygun şekilde tasarruf edilmesine engel teşkil eden herhangi bir kısıtlayıcı husus tespit edilmemiştir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazların III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği kapsamında Pasifik GYO A.Ş. portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili yapılan araştırmalar ile temin edilen bilgi ve belgeler raporun ilgili bölümlerinde ayrıntılı olarak sunulmuştur.

Konu gayrimenkuller, Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü ve Göl Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, bölgenin gelişmişlik düzeyi, tercih edirliliği, doğal ve çevresel nitelikleri ile yüksek prestij algısı dikkate alınmıştır. Taşınmazların imar yoluna cepheli olması, denize yakın veya denize sıfır konumda yer alması ve Türkbükü'nün en nitelikli ve talep gören bölgeleri içerisinde bulunmaları, değerlendirme çalışmasında değer artırıcı unsurlar olarak değerlendirilirken; taşınmazlar üzerinde henüz yapılaşma sürecine başlanmamış olması ile birlikte, küresel ve ulusal ölçekteki ekonomik durgunluk, kredi faiz oranları ve döviz kurlarındaki dalgalanmalar değerlendirme çalışmasında olumsuz faktörler olarak ele alınmıştır. Değerleme sürecinde sektör temsilcilerinden edinilen piyasa verileri ile yerinde yapılan inceleme ve analizler birlikte değerlendirilmiştir.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkul piyasasının ve ekonomik koşulların mevcut durumu, taşınmazların değerine etki eden olumlu ve olumsuz faktörler ile Müşteri ve resmi kurumlardan edinilen şifahi ve onaylı bilgi ve belgelerin usulüne uygun ve doğru olduğu kabul edilerek, yapılan hesaplamalar doğrultusunda, bugüne kadar gerçekleştirdiğimiz değerlendirme çalışmalarından edinilen bilgi ve tecrübelerden de yararlanılarak nihai değere ulaşılmıştır.

İşbu nihai değer, raporun düzenlenme tarihi itibarıyla geçerli olup, taşınmazların peşin satış fiyatı esas alınarak Türk Lirası cinsinden takdir edilmiştir.

Muğla İli, Bodrum İlçesi, Türkbükü Mahallesi 328 Ada 5 Parseli ve Göl Mahallesi 261 Ada 1 Parseli üzerinde yapılması planlanan Konut Projesi kapsamında, Pasifik Bodrum Adi Ortaklığı (Pasifik GYO A.Ş. %99 & Pasifik İnşaat A.Ş. %1) adına düzenlenmiş olan Hasılat Paylaşımı Sözleşmesine bağlı olarak elde edilecek taşınmazların/taşınmaz haklarının Pasifik GYO A.Ş. payına düşen, 31.12.2025 tarihine esas KDV hariç **Pazar Değeri 8.642.684.001,60 TL (Sekiz Milyar Altı Yüz Kırk İki Milyon Altı Yüz Seksen Dört Bin Bir Türk Lirası Altmış Kuruş)** olarak değer takdir edilmiştir.

Ayrıca, nihai değer takdir tablosunda taşınmazların KDV hariç ve dâhil değerleri kıymet tahmin ve takdir edilmiştir.

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporunu bilgilerinize saygıyla sunarız.

8.3 Nihai Değer Takdir Tablosu ve Taşınmazın Satış Kabiliyeti

Konu taşınmazın mevcut durumu, imar özellikleri, yapılaşma hakları ve proje özelliklerinin birlikte değerlendirilmesi sonucunda hesaplanan nihai Pazar değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Hariç):	8.642.684.001,60 TL
Pasifik Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Hissesine Düşen Taşınmazların/Taşınmaz Haklarının Pazar Değeri (KDV Dahil):	10.371.220.801,92 TL

Değerleme Uzmanı

Nafia KARAMAN

Coğrafyacı

(SPK lisans no:403435/09.01.2015)

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ebru ÖZ

Mimar

(SPK lisans no:400222)



8.4 Rapor Hakkında Ek Bilgiler

- Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dâhil değildir.
- Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
- Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın rapor tamamen veya kısmen yayımlanamaz.
- Rapor veya raporda yer alan değerleme rakamları ya da değerleme faaliyetinde bulunan personel adları veya mesleki nitelikleri referans verilemez.
- İş bu rapor kapak sayfası ile birlikte toplam 59 sayfadan ibaret olmak üzere Türkçe olarak hazırlanmıştır.

31.12.2025 Tarihi İtibariyle TCMB Döviz Kurları		
Döviz Cinsi	Alış (TL)	Satış (TL)
Dolar	42,8457	42,9229
Euro	50,2859	50,3765

LAL Gayrimenkul Değerleme ve Müşavirlik A.Ş.

Tepe Prime Plaza Eskişehir Yolu 9. Km. No: 266 B Blok Kat: 5 No:58 Çankaya/Ankara

Tel.0312.236 26 10 – Fax.0312.236 26 80

www.laldegerleme.com.tr