



Adnan Mehmedagić, REV
Mimarlık mesleğinde mahkeme bilirkişi/Değerleme Uzmanı
İletişim telefonu: +387 61 746 166
e-posta: hausprocjene@gmail.com

GAYRİMENKULÜN PİYASA DEĞERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ



GAYRİMENKUL-İŞYERİNİN PİYASA DEĞERİ:
44.171.000,00 KM

Müşteri Adı: ZIRAAT GYO DOO SARAYBOSNA
DEĞERLENDİRME İŞVEREN İÇİN YAPILMIŞTIR:

ZIRAAT GYO DOO SARAYBOSNA

Gayrimenkul: İşyeri binası (işletme binasının katlı kısımları)

Emlak adresi: Zmaja od Bosne 47c, Novo Saraybosna
Belediyesi, Saraybosna Kantonu/ Bosna Hersek
Federasyonu/Bosna Hersek

ZK/KPU ek parça numarası: 4348, 4349 ve garaj alanları - zemin ZK ek parça numarası: 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153
Kadaströ belediyesi: SP SARAYBOSNA MAHALA LIII
Kadaströ parseli: 2249/E30, 2249/E31 ve apartman garajı parsel numarası: 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevirisi.com

Mehmedagić Adnan, REV
Mimarlık mesleğinde mahkeme bilirkişi/Değerleme Uzmanı
Karar No: 01-06-3-187-427/15

REV-RS-NAVS-2023-1

Saraybosna, 16.01.2024 tarihi

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
SABİHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

PİYASA DEĞERLENDİRMESİ ÖZETİ

DEĞERLENDİRME SİPARİŞİ VEREN:	ZİRAAT GYO DOO SARAYBOSNA Amir Podumljak
MÜLK SAHİBİNİN ADI:	ZİRAAT GYO DOO SARAYBOSNA Zmaja od Bosne 47c
MÜLKİYET:	1/1
EMLAK ADRESİ:	Zmaja od Bosna 47c, Novo Saraybosna belediyesi 71 000 Saraybosna Bosna-Hersek Federasyonu Bosna Hersek
GAYRİMENKUL ÖZETİ:	
Emlak Tipi:	Ofis binası İdari ve iş kurma
ZK/KPU kartuş numarası:	4348, 4349 ve garaj alanları - zemin ZK eklentileri 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153
Kadaströ/Siyasi Belediye:	SP SARAYBOSNA MAHALA LIII
Lot numarası/ Ev numarası/Daire numarası:	2249/E30, 2249/E31 ve apartman garajı lotları: 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294
ZK/KPU ekstresine göre alan	Ek sayfa 23.
Net alan:	
Döşeme:	-2S+ P+14+düz çatı
Yükler:	ZK incelemeye sunulmadı
Düzenleyici plan ve bölge:	Yeni Saraybosna
Piyasa değerlendirme metodolojisi:	Birincil yöntem: Gelir yöntemi
Market değeri:	44.171.000,00 KM Kat birimlerine/amaca göre tahsis: ZK/KPU uç numarası: 4348, 4349: 41.748.000,00 KM ZK ekler no. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153: 2.423.000,00 KM
Sigorta poliçesi amaçları için değer oluşturma:	25.597.000 KM
Not:	
Yerinde Muayene Tarihi:	16.01.2024 tarihi
Piyasa Değerleme Tarihi:	16.01.2024 tarihi
DEĞERLENDİRMEYİ YAPILANLAR:	
Adnan Mehmedagic, REV Mimarlık mesleğinde mahkeme bilirkişi/Değerleme Uzmanı Karar No: 01-06-3-187-427/15 REV-RS-NAVS-2023-1	



EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.

MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak

Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL

ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR

İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA

KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990

www.eylulcevir.com

SWOT analizi- makro analiz/makro konum

AVANTAJLARI:

1. Nispeten istikrarlı makroekonomik ortam (istikrarlı iç ve dış para birimi değeri);
2. İstikrarlı bankacılık sektörü
3. Coğrafi konum (AB ve Akdeniz pazarlarına yakınlık);
4. Endüstriyel gelenek
5. İyi kurulmuş bir temel ulaşım ve enerji ağı
6. Enerji üretiminin çeşitlendirilmesi ve arz güvenliği
7. Mükemmel doğal kaynaklar (kirlenmemiş arazi, iklim vb.);
8. Toplumsal cinsiyet eşitliği standartları ve diğer ILO standartlarıyla uyumlu çalışma ve istihdam yasaları.



ZAYIF YÖNLER:

1. istikrarsız iş ortamı (yüksek düzeyde kayıt dışı ekonomi ve yolsuzlukla birlikte);
2. kamu harcamalarının nispeten yüksek düzeyde olması;
3. özellikle mikro ve küçük işletmelerin finansmana erişiminin zayıf olması (bankacılık dışı kurumların gelişimine yönelik yetersiz ve parçalı çerçeve nedeniyle);
4. Cinsiyet ayrımcılığının varlığı ve aile, özel ve kamusal yaşamın uyumlaştırılmasına yönelik politikaların bulunmaması nedeniyle eğitim sistemi nüfusu yeterince kapsamamakta ve piyasanın ihtiyaçlarına yeterince uyum sağlamamaktadır.
5. BH'de yeterince gelişmemiş tek pazar
6. Altyapının (fiziksel, ticari, bilimsel) az gelişmiş olması ve hizmetlerinin düşük düzeyde olması;
7. Teknoloji odaklı yabancı şirketler, teknolojik açıdan yüksek vasıflı işgücü ve araştırma işgücünün bulunmaması nedeniyle halihazırda Bosna Hersek'i terk ediyor;
8. özellikle hanelerde aşırı derecede mantıksız enerji kullanımı;
9. Kurumların (organlar, laboratuvarlar vb.), yasa ve belgelerin (kurallar stratejisi, yatırım programları) eksikliği ve küresel ve AB standartlarının yavaş kabul edilmesi;
10. madenlerin altında potansiyel olarak ekilebilir arazilerin bulunduğu geniş alanlar.

FIRSATLAR:

1. Önemli miktarda kullanılmayan kaynaklar (arazi, işgücü, diaspora araştırma personeli);
2. Enerji sektörünün ve hizmet faaliyetlerinin (turizm, finansal hizmetler vb.) Geliştirilmesi;
3. Güneydoğu avrupa bölgesi düzeyinde piyasaların ve kurumların kurulması (örneğin bölgesel yatırım bankası ve merkezi, borsaların ortak eylemi);
4. Askeri dönüşüm ve bölgesel uzmanlaşma olasılığı;
5. Ab programlarına dahil olma ve katılım öncesi fonların kullanıma olasılığı;
6. Intermodal taşımacılık, sava nehri üzerindeki limanın geliştirilmesi ve ploče limanı ile daha iyi bir bağlantı;
7. Kendi gıda ihtiyacını karşılama ve ihracat gerçekleştirme imkânı;
8. Enerji potansiyeli (Avrupa'nın liderleri arasında hidroelektrik potansiyeli);
9. Kırsal girişimciliğin geliştirilmesi (organik tarım, kırsal turizm, odun ve biyokütle işleme);
10. Yabancı yatırımlar (yeni işler ve modern teknolojiler ve yeni bir girişimcilik ve çalışma kültürünün yaratılması).

TEHDİTLER:

1. BH ve bölgedeki siyasi durumun ve küresel ekonomik durumun gelişimi;
2. Ödemeler dengesi durumunun ve döviz rezervlerinin büyüklüğünün bozulması;
3. Emeklilik ve diğer sistemlerin potansiyel finansal sürdürülemezliği;
4. Uluslararası mali denetim sistemlerine zayıf entegrasyon;
5. Modern gelişim süreçlerinin yetersiz anlaşılması
6. Bosna-Hersek'e kıyasla çevrenin daha hızlı geliştirilmesi, özellikle yerli üretimi korumaya yönelik yetersiz mekanizmalara sahip AB üyesi devlet şirketlerinin rekabet gücüyle mücadele edilmesi;
7. Personelin çıkışı (entelijansiyanın ve gençlerin ayrılması);
8. Kamu bütçesi üzerinde aşırı sosyal baskı;
9. Varsayılan uluslararası şartların yerine getirilmemesi ör. WTO (TBT, SPS, TRIPS...) Yükümlülüğü (dava olasılığı);
10. Çevrenin ve kaynakların korunması konusunda yetersiz farkındalık;
11. Bulaşıcı hayvan ve bitki hastalıklarının yayılması;
12. Ormanların ve ekilebilir alanların mayınlardan arındırılmasına yönelik uluslararası fonların ilgisizliği;
13. Genetiği değiştirilmiş gıdalar: İthalat ve üretimde herhangi bir kontrol ve düzenleme bulunmamaktadır.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.

MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak

Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL

ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR

İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA

KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990

www.eylulceviri.com

İşbu belge orijinalinden

aslına uygun olarak

BOŞNAKÇA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER

Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairemiz

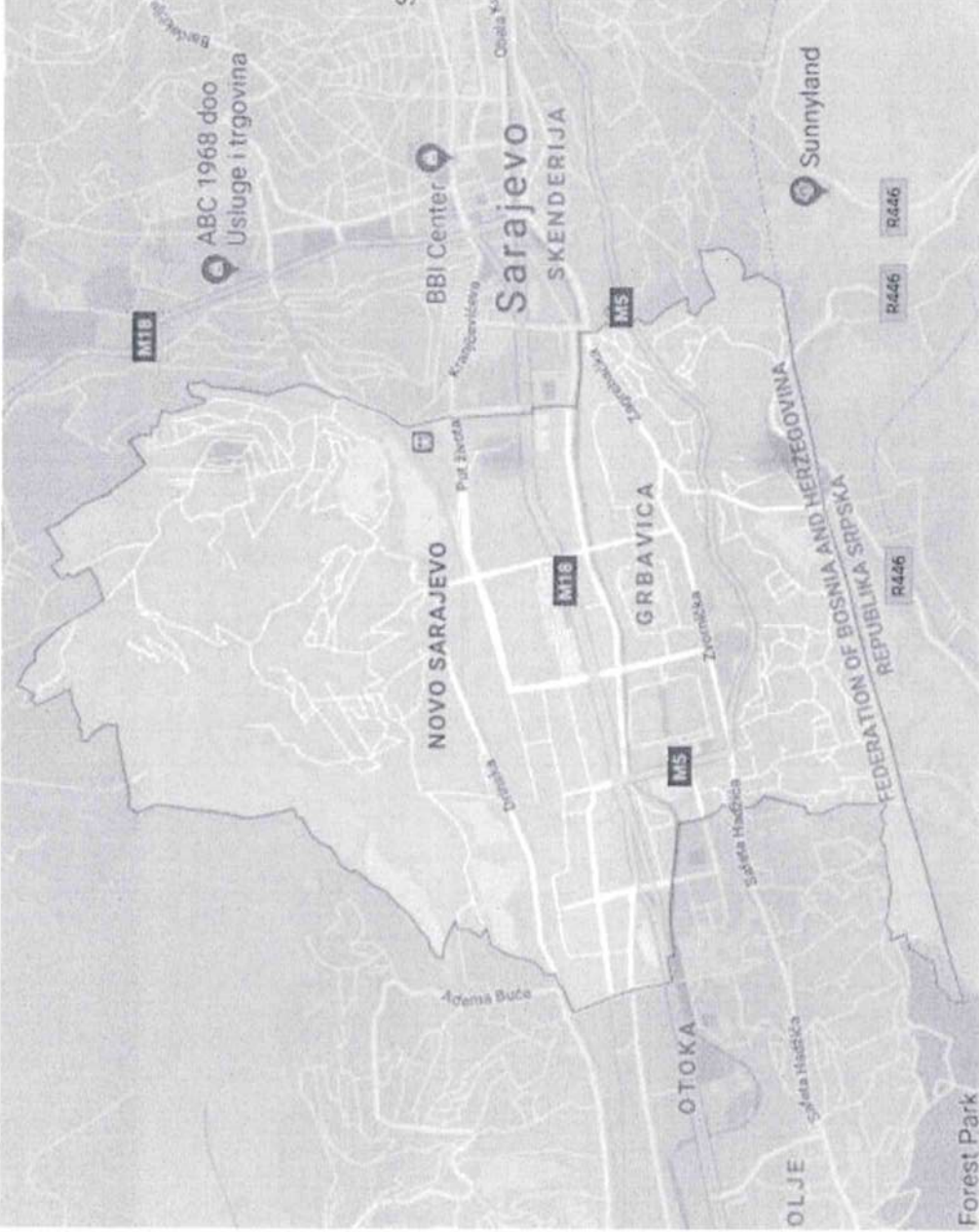
yeminli tercümanlarından

SABİHA TÜRKER

tarafından tercüme edildiğini

onaylım.

GAYRİMENKULÜN KONUMU



EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.

MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL

SUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR

İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA

KADIKÖY V.D.:383 004 9155 TEL: 0850 532 1990

İşbu belge orijinal olup, yeminli tercümanlarımız tarafından

aslına uygun olarak yeminli tercümanlarımız tarafından

BOŞNAKÇA Lisansından SABİHA TÜRKER tarafından tercüme edildiğini

TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER

Dosya No.: S-2024-01181

onaylarım.

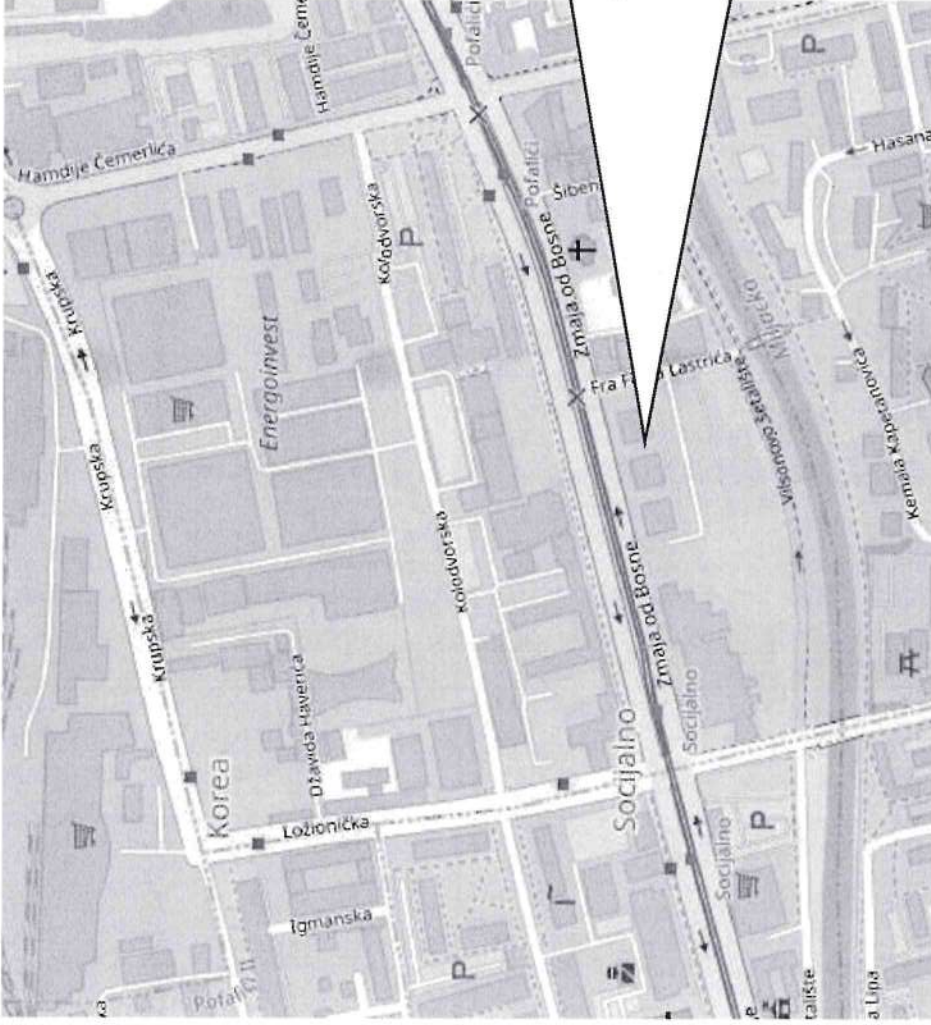
Tüm konum, yerleşimin ana yolları olan Zmajevac
Bosna caddesi ve Willson gezinti yolu etrafında
tasarlanmış ve yerleştirilmiştir.

Yerleşim, yerleşim yollarına doğrudan erişim sağlayan
düz bir zeminde kurulmuştur. İyi ulaşım altyapısı
sayesinde, yani kentin diğer yerleşim yerleri ile
bağlantıları sayesinde, çoğunlukla kentin diğer
bölgelerinde bulunan iş yerlerine ulaşımında kent
sakinleri herhangi bir sorun yaşamıyor. Belirli bir
lokasyondaki emlak piyasasına özel olarak, birincil ve
ikincil lokasyonlar arasında hem piyasa açısından hem
de niteliksel açıdan büyük ve net bir farklılaşma vardır
ve bu çoğunlukla eski binalar ile yeni binaların
farklılaşmasına dayanmaktadır.

Genel olarak, geçtiğimiz dönemde yerleşimin merkezi
bölgelerinde konut inşaatlarında bir genişleme yaşandı-
öncelikle söz konusu kompleksin ve Saraybosna Kulesi
konut kompleksinin gelişimi dikkate alınarak oldu.

Bölge aynı zamanda FBA tesisi Dolaylı Vergi
İdaresi'ne yakınlığıyla da öne çıkıyor...





Yerleşme sanayi dışındaki tüm kentsel kullanımlarda gelişmiştir. Belirli bir lokasyondaki emlak piyasasına özel olarak hem pazar hem de kalite açısından birincil ve ikincil lokasyonlar arasında büyük ve net bir farklılaşma vardır.

Söz konusu ofis alanının mikro lokasyonu Zmaj od Bosne 47c, Tower C, Socijalno mahallesi, Yeni Saraybosna belediyesidir. Mevcut amaç: yönetim
Mevcut kullanım: mal sahibi ve üçüncü taraflar

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarından
SABİHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

18

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM LTD.ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com



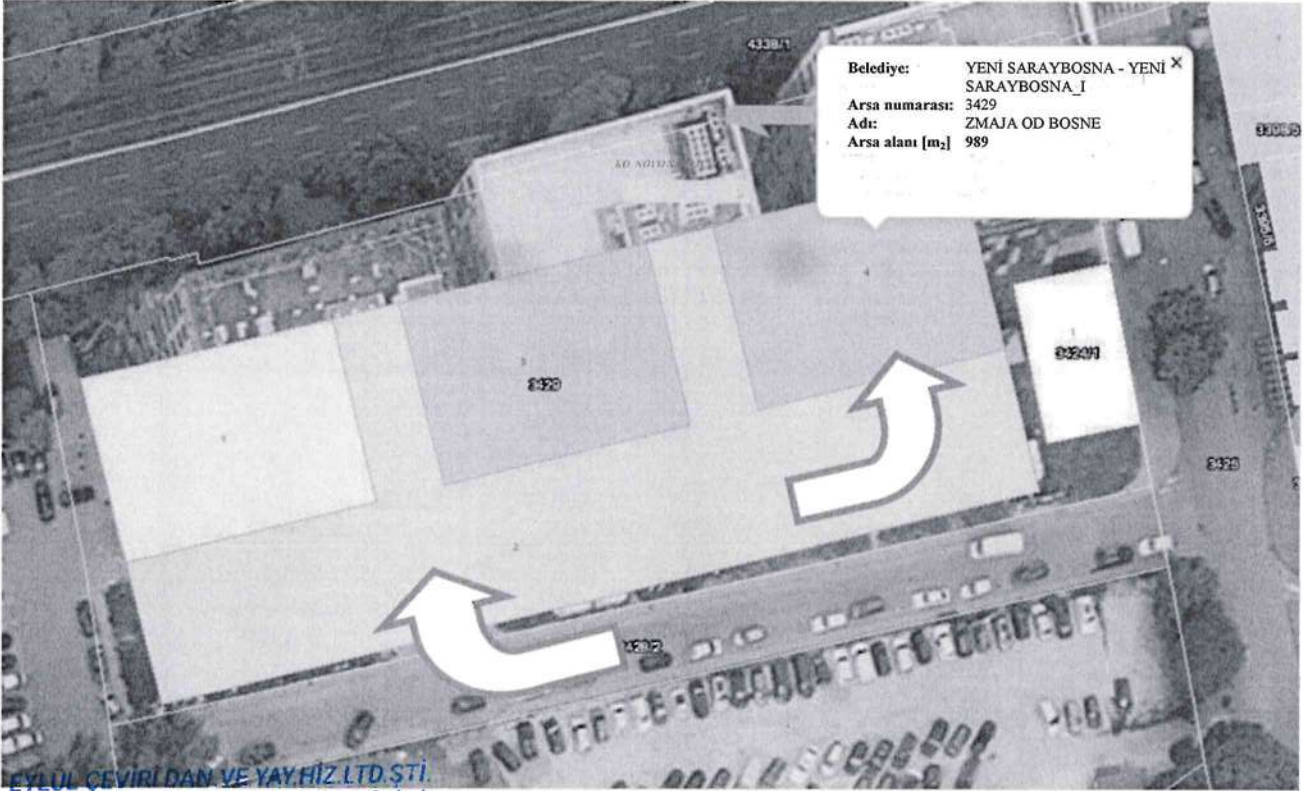
MÜLKİYET BELGELERİ- ZK ÖZETİ / İNCELEME AMAÇLI VERİLMEMİŞ SAHADAKİ MÜLKÜN TANIMI

Değerleme uzmanı, gayrimenkulü şu lokasyonda tespit etmiştir: 2249/E30, 2249/E31 kadastro parseli ve 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/ kat garaj parseli olarak işaretlenen işletme binası (işletme binasının zeminli kısımları). EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274 -2249/EZ1U1J294, **ZK/KPU numarası: 4348, 4349 ve garaj alanları - zemin ZK ek parçaları 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153** SP SARAYBOSNA MAHALA LIII - doğası gereği, Yeni Saraybosna belediyesi Zmaja od Bosne Caddesi 47c'de bulunan ve arsadaki binanın döşemeli bölümlerine karşılık gelen bağımsız bir iş binası (bir iş binasının zeminli kısımları):

NOVO SARAYBOSNA Belediyesi, Kadastro Belediyesi NOVO SARAYBOSNA, Parsel 3429 | Veriler şu tarihten bu yana güncel: 23-12-2023 21:40:03

Görüntülenen veriler bilgi amaçlıdır ve kamuya açık bir belge olarak kullanılamaz.

"B LIST" - SAHİBİNİN İNCELEMESİ					
Adı			Adresi		Paylaşmak
BUTMIR DOO			/		1/1
"A LIST" - PREGLED PARCELA					
Geom.	Arsa no	Arsa adı	Arsa alanı (m2)	Kullanım amacı	Arsanın bir kısmının alanı (m2)
Q	3429	ZMAJA OD BOSNE	6839	Özel sektörde ofis binası	713
				Garaj	2340
				Konut ve ticari bina	714
				Özel sektörde ofis binası	713
				Bahçe	2359
				Toplam alan (m³)	6839



EYLÜL ÇEVİRİDAN VE YAY.HİZ LTD.ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviriri.com

GAYRİMENKULE ERİŞİM BİLGİLERİ

Söz konusu taşınmaza doğrudan Zmaja od Bosna caddesinden ve binanın dışında ayrı bir otoparktan ulaşılmaktadır. **MÜLKÜN TEKNİK TANIMI**

Değerlendirmenin konusu, Novo Saraybosna belediyesi, Zmaja od Bosne caddesi 47c adresinde bulunan bir iş binasıdır (işletme binasının döşemeli kısımları).

Değerlendirmeye konu olan bina, Zmaja od Bosne Caddesi 47C, Tower C, Socijalno yerleşimi, Novo Saraybosna belediyesinde bulunan, -2S+D+14+düz çatı katlarından oluşan çalışır durumdaki tek işletme binasıdır. Bina, mimari özelliklerine göre 2012-2014 yapım dönemine ait teknolojik, altyapı ve mimari unsurlarla donatılmış, masif yapıda müstakil bir konut binası olarak inşa edilmiştir.

Ofis binasının şu anki amacı, üçüncü şahıslar tarafından kullanılan reklam olanaklarına sahip bir bankadır. - Binanın tüm katlarında mevcuttur. Garajlar -2 ve -1 bodrum katlarında, binanın önünde (doğu cephesinde) bulunmaktadır. Bu değerlendirmenin bir parçası olan açık otopark alanı tasarlandı! İç mekân kaliteli ve amacına uygun şekilde dekore edilmiştir.

Yapım türü ve amacı

Ünitenin tamamı P+14 katlı konut ve iş binasını temsil etmektedir. Bina AB konstrüksiyonundan- taşıyıcı duvarlardan - AB panellerinden ve tuğla bloklardan dolgu sütunlardan inşa edilmiştir.

Cephe

Termal cephe katmanı/cam cephe

Çatı

Çatı yapısı düz bir çatıdır

Bölme duvarları

Tuğladan yapılmış bölme duvarları.

İç duvarların tedavisi

Duvarların iç tarafı son kat sıva ile kaplanmış ve duvar kaplama bileşikleri- yumuşatma bileşiği ve dispersif boya ile düzeltilmiştir. Banyo ve mutfak duvarları seramik kaplıdır.

Giriş kapısı

ALU çilingir

Pencereler/marangozluk

ALU çilingir

Zeminler

İtison'lar

Seramik astarlar

Garajda betonarme

Sihhi tesisin teçhizatı

Banyo ekipmanları: WC, lavabo.

Klima ve ısıtma

Isıtma binadaki merkezi/trafo merkezidir

Evet, tavan dağıtımı- havalandırma ve klima kanalları

Bağlantılar

Bina Telekom, su, kanalizasyon ve elektrik şebekelerine bağlıdır.

Aydınlatma ve tavan

İç detaylar ve aydınlatma (askılar, gömme lambalar ve duvar lambaları)

Merdiven ve iletişim

Kat planı 2 AB merdiven çekirdeğini ve 3 asansör boşluğunu tanımlar



EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.

MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak

Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL

ŞUBELER : LEVENT ATASEHİR İZMİR

İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA

KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990

www.eylulcevir.com

İşbu belge orijinalinden

aslına uygun olarak

BOŞNAKÇA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER

Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairemiz

yeminli tercümanlarından

SABİHA TÜRKER

tarafından tercüme edildiğini

onaylım.



PIYASADAKİ GAYRİMENKULLERİN LİKİDİTESİ

Çok güzel. Taşınmaz konum itibariyle amacına uygun bir konumda olup şehrin pazar konumu oldukça iyi olan bir bölgesinde yer almaktadır.

EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM (HIGHEST AND BEST USE)

Değerlendirmeye tabi olan çeşitli mülklerin yerinde incelemesine dayanarak, pazarlamacı ve değerleme uzmanı mevcut kullanımın aynı zamanda en uygun kullanım olduğuna inanmaktadır.

HABU'nun temel parametrelerine dayanarak, değerlendirme uzmanı şunları yapacaktır:

"...fiziksel olarak mümkün, yasal olarak izin verilen ve finansal olarak mümkün olan, üretkenliğini en üst düzeye çıkaran bir varlığın kullanılmasıdır.

Nesnenin kullanımı fiziksel olarak mümkün mü?	Kullanılabilirliğin değişmesini/gelişmesini etkileyecek fiziksel değişiklikler açısından, söz konusu taşınmaz bu özelliklere tabi değildir ve yapı elemanları çerçevesindeki mizaç değişikliği dışında, fiziksel olarak sınırlı kabul edilir. Binanın 3 katı içerisinde yer alan binanın fiziksel özellikleri bakımından sınırlı olduğu kabul edilmektedir.
Tesisin kullanımı mali açıdan karlı mı?	Konu alanının daha iyi bir kullanım fonksiyonu olarak herhangi bir alternatif kullanımının finansal karlılığı açısından bakıldığında, kira analizi, mevcut kullanımın aynı zamanda- alanın kullanımı bağlamında veya başka bir alanın kullanımı bağlamında- finansal açıdan en karlı kullanım olduğunu açıkça göstermektedir. Alanı kendi amaçları için kullanır.
Tesisin kullanımına yasal olarak izin veriliyor mu?	Yukarıdakilere ek olarak, söz konusu nesne, tapu siciline kayıtlı ve kullanımda olan bir alandır. Yukarıda açıkça tanımlanmış kentsel planlama ve teknik parametrelerin varlığı ile analiz, mevcut durumdaki değişikliğin yasal olarak sınırlı kabul edildiğini ve alan içindeki alternatif kullanımlara indirgenliğini göstermektedir; ancak bu faaliyetlerin her biri için bir dizi teknik açıdan zorunlu özellikler öngörülmüştür.
Tesisin kullanımı maksimum düzeyde karlı mı?	Yukarıdakilere dayanarak Değerleme Uzmanı, söz konusu kat mülkiyetinin mevcut kullanım şeklinin optimal olduğuna ve mevcut amacına uygun olarak optimal değer ürettiğine inanmaktadır.

Tesiste gerçekleşen kiralara analizi sonucunda tesisin FMT potansiyeline göre çalıştığı belirlendi. FMT tahminini doğrulamak için karşılaştırılabilir mülklerdeki kiralara kullanıldı. FMT rakamı kabul edildiğinde, adil sürdürülebilir işletme kârı (FMOP -Adil Sürdürülebilir İşletme Kârı) için ortaya çıkan rakam kabul edildi.

Adil Sürdürülebilir Taşımacılık (FMT)

Yöntemin ana sürücüsü FMT'nin tahminidir. Makul derecede verimli bir operatörün (REO) beklenen ciroyu aşmadan veya bekleneni karşılamadan elde edebileceği yıllık net cirodur, REO verimli bir şekilde çalışan yetkin bir operatördür.

Bir REO'nun FMT'si, kişi-operatör olması durumunda kaybolacak olan piyasa beklentilerinin üzerindeki kişiyle ilişkili şerefliyi hariç tutacaktır.

Gerçek operatörün REO'yu çalıştırmak için yukarıda mı yoksa altında mı çalıştığı fiyat ve doluluk analizine dayanmaktadır. Gerçek iş seviyesi FMT'de her zaman faydalıdır ancak yalnızca değerlendirme uzmanı geri adım atarsa, ilgili tüm faktörleri inceler ve tüm koşulları dikkate alarak sahibinin bir REO işinin olup olmadığını değerlendirir.

Önemli bir faktör rekabet düzeyi ve kullanıcılar için sürdürülebilir fiyatlardır.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

Gelir analizi ve FMT tespiti, mevcut mülk sahibinin mülkü oldukça ihtiyatlı ve verimli bir REO operatörü düzeyinde yönettiği ve kira analizinin kiranın biraz daha yüksek olması gerektiğini gösterdiği sonucuna varmıştır!

TESİSİN ÇEVRESEL YÖNÜ

Değerleme uzmanı, değerlendirme konusu gayrimenkulün çevreyi etkileyecek olumsuz özelliklere sahip olup olmadığına yönelik ekolojik bir değerlendirme yapabilecek bilgi ve donanıma sahip değildir.

KÜLTÜREL TARİHİ MİRAS

Bina şehir içi çekirdeğin bir parçası ancak koruma sınıflandırması bilinmiyor

MÜLK KULLANICISI: Mal sahibi ve üçüncü kişiler

YAPIM YILI:

2012-2014 yılı

YENİDEN YAPILANMA YILI:-

/

Mülkün sağlamlığı

50-80 yılı

KALAN ÖMÜR SÜRESİ:

40-60 yılı



MÜLK BAKIM MALİYETLERİ

Söz konusu mülkün maliyetleri devam eden bakım düzeyinde, yani ekipman amortismanını da içeren yıllık%1,50-2,0 tutarında yasal amortisman düzeyindedir.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D. 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

22

İşbu belge orijinalinden

aslına uygun olarak

BOŞNAKÇA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER

Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairemiz

yeminli tercümanlarından

SABİHA TÜRKER

tarafından tercüme edildiğini

onaylıyorum.

GAYRİMENKUL ALANI

Sunulan belgelere ve yerinde incelemeye göre, söz konusu mülkün toplam alanı şu kadardır:

Gayrimenkulün faydalı alanı

Ofis binası							
ZK kartuşu	KO	Kimlik numarası/zemin ünitesi	Kat	Alan	%95 net alanda ticari alan	araç kapasitesi	
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Zemin	620,70	589,67		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 1	356,50	338,68		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 2	605,20	574,94		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 3	611,00	580,45		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 4	610,90	580,36		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 5	594,81	565,07		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 6	597,30	567,44		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 7	592,70	563,07		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 8	591,84	562,25		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 9	606,20	575,89		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 10	605,60	575,32		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 11	605,30	575,04		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 12	604,90	574,66		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 13	602,20	572,09		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 14	604,20	573,99		
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Düz çatı	205,21	194,95		
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	Trafo merkezi	18,85			
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J120	Garaj alanları - 2 bodrum	9.033,41	8.563,83		
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	Garaj alanları - 1 bodrum	511,85	511,85		
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	garaj alanları - ekstra	267,19	267,19		
				265,00	265,00		
				1.044,04	1.044,04		
			Toplam	10.077,45	9.607,87		
						82	

EYLÜL ÇEVİRİ DAN VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
 Alesoğlu Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER : LEVENT ATASEHİR İZMİR
 İNGİLTERE : RİHTİM OMBANİYE ANKARA
 KADIKÖY Y.D. : 383 004 9126 TEL : 0660 522 1990
 www.eylulceviril.com

İşbu belge orijinalinden
 aslına uygun olarak
 BOŞNAKÇA Lisansından
 TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
 Yeminli Tercüman: SABIHA TÜRKER
 Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairemiz
 yeminli tercümanlarından
 SABIHA TÜRKER
 tarafından tercüme edildiğini
 onaylım.



GAYRİMENKULÜN İNŞA DEĞERİ

"Federal İstatistik Enstitüsü'nün (Bosna Hersek Federasyonu) 2022/Q4 ait duyurusuna göre, konut alanı metrekaresi başına inşaat maliyetleri şöyle:

2. SATILAN/SATILAN YENİ DAİRELERİN ORTALAMA FİYATI, 2022 IV. ÇEYREK.

AVERAGE PRICES OF SOLD NEW DWELLINGS, IV QUARTER 2022

	Daireler Dwellings		1 m2 başına ortalama fiyat, KM Average price per 1 m ² , KM			
	Sayı number	Alan useful floor are m ²	Toplam total	İnşaat alanı building land	İnşaat maliyetleri ve yüklenicinin karı construction cost and profit margin	diğer maliyetler ve KDV other costs and VAT
Toplam	232	13.040,0	2.424,0	231,9	1.671,1	521,0
Saraybosna	77	4.321,0	3.197,6	278,7	2.184,0	734,9
Diğer belediyeler	155	8.719,0	2.040,6	208,7	1.416,9	415,0
						Total Sarajevo Other municipalities



Binanın yeni inşaat değeri; hazırlık işleri, hafriyat işleri, binanın inşaatı ile ilgili çalışmalar, el sanatları, bitirme işleri ve bu tesislerin işleviyle ilgili ilgili ekipmanlarla birlikte bir dizi montaj işinin değerini içerir. Yeni inşaat değeri aynı zamanda mühendislik çalışmalarını, tasarımı, denetimleri, denetimleri ve benzerlerini de içermektedir. Bosna Hersek'teki daha büyük inşaat şirketlerinden elde edilen bilgi ve veriler ve Bosna Hersek'teki ortalama bir lokasyondaki tipik binalara yönelik standart iş hesaplamalarına ve söz konusu lokasyondaki eşdeğer binaların inşaat fiyatlarına göre, eşdeğer yeni inşaat değeri 2022 yılı için "Federal İstatistik Bürosu Bosna Hersek Federasyonu" basın açıklamasına göre, yeni inşa edilen bir binanın 1 m2'si için metrekaresi başına inşaat maliyeti şu şekilde:

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABIHA TÜRKER
Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarımızdan
SABIHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyoruz.

Pozisyonlar

Toprak işleri ve arsa hazırlığı	Maliyet (KM)/m2	%	Alan m2	Toplam (KM)	Tamamlanma derecesi	Kalan maliyet	Toplam (KM)
Temeller ve döşeme levhası	254,00	10,00%	10.077,45	2.559.672	100%	0,00	2.559.672
Asma kat yapısı ve merdiven	177,80	7,00%	10.077,45	1.791.771	100%	0,00	1.791.771
Cephe ve bölme duvarları	254,00	10,00%	10.077,45	2.559.672	100%	0,00	2.559.672
Çatı konstrüksiyonu ve kaplaması (çatı katmanları)	457,20	18,00%	10.077,45	4.607.410	100%	0,00	4.607.410
Lisans çalışmaları	76,20	3,00%	10.077,45	767.902	100%	0,00	767.902
Kapılar ve pencereler	228,60	9,00%	10.077,45	2.303.705	100%	0,00	2.303.705
Boyama ve boyama işleri / cepheler	381,00	15,00%	10.077,45	3.839.508	100%	0,00	3.839.508
Su temini, kanalizasyon ve ısıtma	203,20	8,00%	10.077,45	2.047.738	100%	0,00	2.047.738
Elektrik tesisatları	152,40	6,00%	10.077,45	1.535.803	100%	0,00	1.535.803
Telekomünikasyon tesisatları	279,40	11,00%	10.077,45	2.815.640	100%	0,00	2.815.640
Çeşitli işler + dış dekorasyon	50,80	2,00%	10.077,45	511.934	100%	0,00	511.934
Toplam doğrudan maliyetler	2.540,00	100%	10.077,45	25.596.723	100%	0	25.596.723

ZK/KPU ek numarası: 4348, 4349 ve garaj alanları- kat ZK ek numarası 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153 olarak tanımlanan işyerlerinin mevcut inşaat değeri/Kadastral belediye: SP SARAYBOSNA MAHALA LIII/ Kadastro parseli: 2249/ E30, 2249/E31 ve apartman garaj parselleri: 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, tutar 25.597.000 KM

Bu değere arsa değeri dahil değildir. Bu değer sigorta poliçesinin değerinin hesaplanmasında kullanılır. Belirtilen tutar, sigorta poliçesinin uygun şartlarına göre dairenin tamamen hasar görmesi durumunda tazmin edilmesi gereken değeri temsil etmektedir. Özellikle- Nesnenin altyapısı: Nesnenin ayrı ayrı dikkate alınması gereken belirli unsurları yoktur, ancak bunlar nesnenin ayrılabilir ve ayrılabilir bir parçasını temsil eder.

*EVS 2020- EVGN 3 Valuation for Insurance Purposes

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.evlulceviridani.com

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafdından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarımızdan
SABİHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.



Gayrimenkulün Faydalı Alanı							Değer Analizi		
Ofis binası									
ZK kartuşu	KO	Kimlik numarası/zemin ünitesi	Kat	Alan	%95 net alanda ticari alan	Araç kapasitesi	M2/pm başına kira	Aylık kira	Yıllık kira
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Zemin	620,70	589,67		34,64	20.427,32	245.127,79
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 1	356,50	338,68		34,64	11.732,46	140.789,52
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 2	605,20	574,94		34,64	19.917,21	239.006,50
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 3	611,00	580,45		34,64	20.108,09	241.297,05
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 4	610,90	580,36		34,64	20.104,80	241.257,56
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 5	594,81	565,07		34,64	19.575,27	234.903,27
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 6	597,30	567,44		34,64	19.657,22	235.886,62
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 7	592,70	563,07		34,64	19.505,83	234.069,98
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 8	591,84	562,25		34,64	19.477,53	233.730,35
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 9	606,20	575,89		34,64	19.950,12	239.401,42
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 10	605,60	575,32		34,64	19.930,37	239.164,47
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 11	605,30	575,04		34,64	19.920,50	239.045,99
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 12	604,90	574,66		34,64	19.907,34	238.888,03
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 13	602,20	572,09		34,64	19.818,48	237.821,74
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 14	604,20	573,99		34,64	19.884,30	238.611,58
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Düz çatı	205,21	194,95				
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	trafo merkezi	18,85					
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120	Garaj alanları - 2 bodrum	9.033,41	8.563,83				
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	garaj alanları-1 bodrum	511,85	511,85	40,00	114,79	4.591,67	55.100,00
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	garaj alanları - ekstra	267,19	267,19	21,00	114,79	2.410,63	28.927,50
				265,00	265,00	21,00	57,40	1.205,31	14.463,75
			Toplam	1.044,04	1.044,04		Toplam		98.491,25
				10.077,45	9.607,87	82	TOPLAM		3.577.493,12

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.
 MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
 Ateşoğlu Apt. A Blok No 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
 İNGİLTERE RIHTIM OMURANIYE ANKARA
 KADIKÖY V.D. 383 004 9126 TEL. 0850 532 1990
 www.eylulceviri.com

İşbu belge orijinalinden
 aslına uygun olarak
 BOŞNAKÇA Lisanından
 TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
 Yeminli Tercüman: SABIHA TÜRKER
 Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairimiz
 yeminli tercümanlarımızdan
 SABIHA TÜRKER
 tarafından tercüme edildiğini
 onaylım.

Piyasa değerinin hesaplanması- gelir yöntemi/yönetim

Toplam alanı	9.033,41	m2
Toplam kira- yıllık	3.479.001,87	KM
Bakım maliyetleri=>	5%	
Boşluk oranı	5%	
Toplam kira kaybı maliyetleri	347.900,19	KM
Toplam kira net- yıllık=>aylık	3.131.101,68	KM
Sermayelendirme oranı	7,50%	@
Çıkış verimi	8,33%	@
Market değeri	41.748.022,44	KM
Birim Fiyatı KABUL EDİLDİ	4.621,51	KM/m2
Alan	9.033,41	m2
Piyasa değeri	41.748.022,44	KM
Kalan yatırımlar	-	KM
PIYASA DEĞERİ	41.748.022,44	KM
	41.748.000,00	KM



Piyasa değerinin hesaplanması - gelir yöntemi/garaj

Toplam alanı	1.044,04	m2
Toplam kira- yıllık	82,00	parking mjesti
Bakım maliyetleri=>	98.491,25	KM
Boşluk oranı	3%	
Toplam kira kaybı maliyetleri	4%	
Toplam kira net- yıllık=>aylık	6.894,39	KM
Sermayelendirme oranı	91.596,86	KM
Çıkış verimi	3,78%	@
Market değeri	4,06%	@
Birim Fiyatı KABUL EDİLDİ	2.423.197,42	KM
Alan	2.320,98	KM/m2
Piyasa değeri	1.044,04	m2
Kalan yatırımlar	2.423.197,42	KM
PIYASA DEĞERİ	-	KM
Toplam alanı	2.423.197,42	KM
	2.423.000,00	KM

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM LTD.ŞTİ.

MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL

ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA

KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviriltd.com

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak

BOSNAKÇA Lisansından

TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER

Dosya No.: S-2024-01181



Gayrimenkulün faydalı alanı										Değer analizi	
ZK kartuşu	KO	Kimlik numarası/zemin ünitesi	Kat	Alan	%95 net alanda ticari alan	Araç kapasitesi	M2 başına değer	Toplam değer			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Zemin	620,70	589,67		4.927,78	2.905.736,46			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 1	356,50	338,68		4.927,78	1.668.914,21			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 2	605,20	574,94		4.927,78	2.833.174,97			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 3	611,00	580,45		4.927,78	2.860.327,01			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 4	610,90	580,36		4.927,78	2.859.858,87			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 5	594,81	565,07		4.927,78	2.784.535,37			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 6	597,30	567,44		4.927,78	2.796.192,02			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 7	592,70	563,07		4.927,78	2.774.657,64			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 8	591,84	562,25		4.927,78	2.770.631,65			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 9	606,20	575,89		4.927,78	2.837.856,36			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 10	605,60	575,32		4.927,78	2.835.047,53			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 11	605,30	575,04		4.927,78	2.833.643,11			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 12	604,90	574,66		4.927,78	2.831.770,56			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 13	602,20	572,09		4.927,78	2.819.130,81			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Kat 14	604,20	573,99		4.927,78	2.828.493,59			
4348	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E30	Düz çatı	205,21	194,95						
4349	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/E31	Trafo merkezi	18,85							
				9.033,41	8.563,83						
3940-3979	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120	Garaj alanları-2 bodrum	511,85	511,85	40,00	47.500,00	1.900.000,00			
4059-4079	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220,	Garaj alanları-1 bodrum	267,19	267,19	21,00	47.500,00	997.500,00			
4133-4153	SARAJEVO SP SARAJEVO MAHALA LIII	2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294	Garaj alanları-ekstra	265,00	265,00	21,00	23.750,00	498.750,00			
				1.044,04	1.044,04						
			Toplam	10.077,45	9.607,87		TOPLAM	44.636.220,15			

46

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 KADIKÖY/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY Y.D: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABIHA TÜRKER
Dosya No.: S-2024-01181

Sabiha Türk

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarımızdan
SABIHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyoruz.

GAYRİMENKULÜN PİYASA DEĞERİNİN ÖZETLENMESİ

GELİR YÖNTEMİ

Birim fiyat	4.383,17	KM/m2
Değerlendirilecek nesnenin toplam alanı:	10.077,45	m2
SATIŞ DEĞERİ	44.171.219,86	KM

KARŞILAŞTIRMALI YÖNTEM

Birim fiyat	4.429,32	KM/m2
Değerlendirilecek nesnenin toplam alanı:	10.077,45	m2
SATIŞ DEĞERİ	44.636.220,15	KM

SONUÇ: Gayrimenkulün kabul edilen piyasa değeri- Zmaja od Bosne 47c caddesinde bulunan iş binası / apartman blokları, Yeni Saraybosna Belediyesi, Saraybosna Kantonu / Bosna Hersek Federasyonu/Bosna Hersek Federasyonu, şu şekilde belirlenmiştir: ZK/KPU ek parça numarası: 4348, 4349 ve garaj alanları- zemin ZK ek parça no. 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153
Kadastro belediyesi: SP SARAYBOSNA MAHALA LIII
Kadastro parseli: 2249/E30, 2249/E31 ve apartman garaj parseli: 2249/EZ1U1J81-2249/EZ1U1J120, 2249/EZ1U1J200-2249/EZ1U1J220, 2249/EZ1U1J274-2249/EZ1U1J294, şu anlama gelir:

KABUL EDİLEN PİYASA DEĞERİ:

Gelir Yöntemine Göre PİYASA DEĞERİ	44.171.219,86	KM
PİYASA DEĞERİ ortalama/yuvarlama	44.171.000,00	KM

Paylaştırma

ZK/KPU uç numarası: 4348, 4349	41.748.022,44	41.748.000
ZK 3940-3979, 4059-4079, 4133-4153 numaralarını ekler	2.423.197,42	2.423.000

Gayrimenkulün mikrolizasyonu, yeterli kira piyasası ve binanın doluluk ve potansiyeli göz önünde bulundurularak değerin daha kesin bir göstergesi olan Gelir Yöntemine dayalı değer benimsenmiştir.

Saraybosna, 16.01.2024 tarihi

Adnan Mehmedagic, REV
Mimarlık mesleğinde mahkeme bilirkişi/Değerleme Uzmanı
Sipariş No: 01-06-3-187-427/15
REV-RS-NAVS-2023-1

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
BOŞNAKÇA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: SABİHA TÜRKER
Dosya No.: S-2024-01181

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
SABİHA TÜRKER
tarafından tercüme edildiğini
onaylarım.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com