

Bilirkişi raporu

Yer altı otoparkında 17 araçlık park yeri bulunan bir ofis binasıyla
oluşturulan mülkün BauGB (İnşaat Yasası) madde 194 uyarınca piyasa değeri

hakkında

Myliusstr. 14
60323 Frankfurt am Main, Frankfurt Bölge18'de

değerleme tarihi 21.11.2023 ve
21.11.2023 tarihindeki güncel değeri



Piyasa değeri: 11.200.000 EUR
İpoteksiz piyasa değeri: 11.200.000 EUR

Bilirkişi raporu no: 23-100307

Bilirkişi:

Sibylle Marx MSN ortaklık şirketi
CIS HypZert (F)

İkinci bilirkişi:

Sigfried Steinfurth MSN ortaklık şirketi
CIS HypZert (F), MRICS

15 Ocak 2024 tarihinde oluşturulmuştur

Bu bilirkişi raporu, kapak sayfasıyla birlikte, belgesiz olarak 54 sayfadan oluşmaktadır, ve 3 nüsha olarak hazırlanmıştır, 1 nüshası dosyalarımızda kalmıştır.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

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



İçindekiler

1	Yaklaşımlara ve sonuçlara genel bakış	4
2	Görev, son tarih ve amaç	6
3	Değerlemenin esasları	7
3.1	Keşif randevusu ve denetimi	7
3.2	İmar ve Dayanaklar	7
4	Tapu sicili, haklar ve yükümlülükler	9
4.1	Tapu kütüğü, malikleri ve bölüm II	9
4.2	Eski yükümler	10
4.3	İnşaat vergileri	10
5	Konum tarifi	11
5.1	Makro konumu	11
5.2	Mikro konum	12
6	Arsa tanımı	13
7	Hukuki durumların planlanması	14
7.1	Anıt koruması	14
8	Arsa değerlemesi	15
8.1	Arazinin toprak değeri	15
9	Gerçek değer belirlenmesi	16
9.1	Geçici gerçek değer	20
9.2	Gerçek değer	20
10	Gelir değerinin belirlenmesi	21
10.1	Temel Bilgiler	21
10.2	Brüt kar / hedef kira seviyesi	25
10.3	Gelir değeri hesaplaması	26
11	Piyasa değeri	27
11.1	Değerleme tarihindeki piyasa durumu	27
11.2	Piyasa değeri	30
12	Varlıklar Dizini	31
12.1	Mülkiyetle ilgili belgeler	31
	Kısaltmaların listesi	53



İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

15.01.2024

Sayfa 2 / 54

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 532 199
www.eylulcevir.com

**SONUÇ**

Değerlendirme konusu 37/6 numaralı parsel olup, 799 m2 büyüklüğünde, beş katlı ve ilave olarak asma katlı bir ofis binasından oluşmaktadır. Mülkün toplam büyüklüğü yaklaşık 1.595€/m² kullanım alanı civarındadır ve ağırlıklı olarak sahibi tarafından kullanılmaktadır ve 48.000€/yıl tutarında bir dahili kira sözleşmesi ile bir banka şubesine kiralanmaktadır. 4.kat şu anda kirada olup, kira sözleşmesi 31 Aralık 2023 tarihinde sona ermektedir.

Bina ilk olarak 1976 yılında inşa edilmiş ve 2018/2019 yıllarında kapsamlı bir şekilde yeniden inşa edilmiş ve modernize edilmiştir. Zemin ve birinci katlar tamamen yıkılarak yeniden inşa edildi. 2. ve 3. katlardaki alanlar yenilendi ancak mevcut bina önemli ölçüde etkilenmedi. 4'üncü katta kiralanana alanda herhangi bir değişiklik yapılmadı Değerlendirmede ilgili yenileme maliyetleri dikkate alınacaktır.

Denetim sırasında mülk iyi durumda ve bakımlıydı ve dekor ortalama olarak derecelendirildi.

Tesis, Frankfurt/M şehrinin Westend bölgesinde, şehir merkezine yaklaşık 1 km uzaklıkta aranan bir konumda yer almaktadır.

Planlanan bir satış nedeniyle, mülk sahibi henüz mülkü yeniden kiralamak için herhangi bir adım atılmamıştır. Bu nedenle boş kalma ve pazarlama maliyetleri değerlemeye dahil edilmemiştir.

Not: Faiz oranlarındaki artışın devam etmesi nedeniyle pazarlama süreleri uzayabilir. Frankfurt am Main'de satış fiyatları %0,4 civarında hafif bir düşüş gösterse de metropol bölgelerde satış fiyatları aynı seviyede seyrediyor. Aynı zamanda kiralık mülklere olan talep de artıyor; bu da 2023'ün ilk yarısında istenen kiralarn bir önceki yılın kiralarnndan daha yüksek olduğu anlamına geliyor. İnşaat faaliyetlerindeki düşüş bu durumu giderek daha da kötüleştiriyor. (Kaynak: vdp-Research, JLL Research).

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGÖ
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGÖ
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

15.01.2024

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 532 199
www.eylulcevir.com

Sayfa 3 / 54



1 Yaklaşımlara ve sonuçlara genel bakış

Tapu kayıtlarına genel bakış

Sahip(leri)
Asliye Hukuk Mahkemesinin
tapu sicilinden alındı
Tapu kaydı:

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim
Sirketi (Ziraat GYO A.Ş.) Sahrayı Cedit Mahallesi
21.08.2019
Frankfurt am Main
Frankfurt Bezirk 18
Alan

Güncel No:	Ada	Parsel	Alan
1	258	37/6	799.00 m ²

Arazinin referans numaraları

Alan:	Arsa değeri / m ² :	Gelir sağlayan kısmı:	Arsa değeri:
Parsel 37/6	799 m ²	Evet	8.928.825 EUR
Burada değerlendirilecek arazi alanı:	11.175,00 EUR / m ²		799.00 m ² 799.00 m ²

Bina özellikleri

Yapım yılı:	Toplam faydalı ömür:	Toplam faydalı ömür:	Bina boyutları / sayısı:
Ofis binası	1976	60 yıl	36 yıl
			2.352,87 m ² Brüt taban alanı

Kullanıma genel bakış

Yaşam alanı:	Kullanılabilir alan:
Ofis binası	0 m ²
	1.645,4 m ²
	Σ 0 m ²
	Σ 1.645,4 m ²
Yaşam Alanı (toplam)	1.645,4 m ²
Arsa değeri	8.928.825 EUR
Gerçek değer	12.915.076 EUR
Kazanç değeri	11.323.679 EUR
	14.000
Kira kaybı	% 0,13 EUR
4. kattaki alanların yenilenmesi	152.250
	% 1,35 EUR

İnşaat Yasasının 194.
maddesine göre
Piyasa değeri

Gelir değerinden kalan

11.200.000 EUR

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

15.01.2024

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

Sayfa 4 / 54

Karşılaştırma parametreleri	Yaşam alanı	6.810 EUR / m ²
	Yıllık kiranın x katı	22,90
	RoE (Brüt getiri) Konut/Ticari	% 0 %100
	Brüt getiri (RoE/x)	% 4,38
Kiralık alan	Net getiri (RoE/x)	% 3,84
	Yaşam alanı	0 m ²
	Kullanılabilir alan	1.645,4 m ²
	Σ	1.645,4 m ²
Getiri	Yıllık brüt getiri	490.075 EUR
	Yıllık net getiri	430.539 EUR
Gayrimenkul faizi	Konut	
	İş yeri	% 3,50
	Ø	% 3,50
Yönetim maliyetleri	Konut	
	İş yeri	% 12,14
	Ø	% 12,14



SWOT analizine ilişkin bilgiler

a) Olumlu mülk özellikleri (artı yönler / fırsatlar)

- Westend-Süd bölgesindeki konum
- Toplu taşıma ve karayolu taşımacılığına iyi ulaşım bağlantıları
- Ofis alanı katlara göre ayrı ayrı kullanılabilir
- Devam eden bakım/modernizasyon nedeniyle iyi bakım durumu
- Yer altı otoparkındaki araç park yerleri

b) Olumsuz mülk özellikleri (eksi yönler/riskler)

- Enerji standardı mevcut gereksinimlere yalnızca sınırlı ölçüde karşılık gelir
- Kamusal alanlardaki araç park yerleri ciddi şekilde sınırlıdır

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
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 ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

15.01.2024

Sayfa 5 / 54

**2 Görev, son tarih ve amaç**
Görev hakkında bilgiler

Görevin dayanağı: 03.11.2023 tarihli görev
07.12.2023 tarihli görev onayı

Talep eden, adres: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Finanskent Mahallesi Finans Caddesi Finans Caddesi A Blok No: 44/A Ümraniye İstanbul

Görevin içeriği: Ekonomik birim olarak mülk(ler)in değerlemesi ile İnşaat Yasasının 194. Maddesi uyarınca piyasa değeri takdirinin hazırlanması.

Kullanım amacı: Planlanan satışa ilişkin gayrimenkulün piyasa değerinin belirlenmesi

Değerleme ve kalite tarihi: Kalite ve değerlendirme tarihleri genellikle aynıdır ve inceleme gününe karşılık gelir, bkz. kapak sayfası

Değerlendirme konusu: Mülk ve adresi için kapak sayfasına bakınız,
Mülk, bölge, ada, parsel(ler) için tapu bilgilerine bakınız

Değerlendirme durumu: Değerleme tarihlerindeki fiili durum için kapak sayfasına bakınız

özel varsayımlar: yok

Değerlemenin esasları: Piyasa değeri aynı zamanda rayiç değer veya dönemsel değer olarak da bilinir. Bu, bir satıcı ile alıcı arasında olağan pazarlama döneminden sonra, işlerin normal akışı içinde, uzmanlıkla, ihtiyatla ve zorlama olmaksızın hareket edilerek elde edilebilecek bir mülkün tahmini fiyatıdır. Rayiç değer, mülkün konumu, yasal koşulları ve fiili özelliklerinin yanı sıra arz ve talepten de etkilenir.
Değerleme; "Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği 2021"-ImmoWertV21'e uygun olarak gerçekleştirilir. Burada model uygunluğu ilkesi ve sabit model yaklaşımları düzenlenmiştir. "ImmoWertA-ImmoWertV uygulama talimatları" taslağı buna ait eklemeler içermektedir.
Bu gayrimenkul değerlemesinin temeli, mevcut ve elde edilen belgeler, yerinde incelemeden elde edilen bilgiler ve değerlemenin olduğu tarihteki emlak piyasasındaki genel değer koşullarıdır.

Not: 2022 yılı başından bu yana Avrupa Merkez Bankasının faiz artırımları ve reel gelirlerdeki düşüş nedeniyle finansman koşulları devamlı bir şekilde kötüleşti. Sonuç olarak emlak piyasalarında şu anda çok düşük işlem hareketliliği yaşanıyor. Satın alma fiyatları ve emlak piyasası üzerindeki etki şu anda yalnızca düşük işlem hacmiyle kanıtlanıyor. Bu nedenle değerlemenin sonucu icabında yüksek oranda belirsizlik içerebilir. Değerlendirmede, etkiler mevcut piyasa verileri ve piyasa gözlemlerinde kaydedildiği ölçüde dikkate alınır.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

15.01.2024

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.eylulceviri.com

Sayfa 6 / 54

3 Değerlemenin esasları

Aşağıdaki bölümde öncelikle bu değerlemenin hangi esaslara göre yapıldığı açıklanmaktadır.

3.1 Keşif randevusu ve denetimi

Mülkü inceleme günü:
İncelemenin kapsamı:

21.11.2023
İç ve dış keşif



Değerleme konusu gayrimenkul 21.11.2023 tarihinde aşağıda imzası bulunan kişi tarafından Sn. Turan Zafer (sahibin yetkili temsilcisi olarak) ile birlikte incelendi. Mülk tamamen ve kapsamlı olarak incelenebilmiştir. Denetim, riskle ilgili bir perspektiften bakıldığında, uygun bir değerlendirme için yeterlidir.

Bakım durumu değerlendirmesiyle ilgili olarak imza sahibi, bunun bir piyasa değerinin tespiti olduğunu ve bir inşaat veya başka bir özel uzmanın bilirkişi görüşü olmadığını belirtir. Aşağıdaki tespit ve değerlendirmeler tüm yapının genel durumu ve sahiplerinin vermiş olduğu bilgiler esas alınarak yapılmıştır.

İmzalayan kişi, binanın veya ahşap yapının gizli, bağımsız olmayan veya kolayca erişilemeyen kısımlarını incelememiş veya başka herhangi bir yıkım gerektiren araştırma yapmamıştır. Bu nedenle bu kısımların iyi durumda veya kusursuz olduğu doğrulanamaz. Ayrıca yangın ve ses yalıtımı kontrolleri veya teknik veya elektrik sistemlerine ilişkin fonksiyonel testler yapılmamıştır. Aksi belirtilmedikçe işlevsellik varsayılır. Bunlar ayrıntılı belirtilmedikçe saha ziyareti sırasında inşaat kusurları ve hasarları tespit edilememiştir. Bitki ve hayvan zararlıları veya sağlığa zararlı yapı malzemelerine yönelik araştırmalar yapılmamıştır.

3.2 İmar ve Dayanaklar

Değerlendirilen mülk, ilk olarak 1976 yılında inşa edilmiş bir ofis binasıdır. Altı tamamen bodrum katı olan bina, iki katlı olarak inşa edilmiş olup ayrıca çatı katı (kademeli kat) bulunmaktadır. Bodrum katında ayrıca 17 araçlık yer altı otoparkı bulunmaktadır.

Bina 1997 yılında modernize edilmiştir, 2018/2019'da zemin ve birinci katların tamamen boşaltılmasıyla kapsamlı yenileme ve modernizasyon çalışmaları yapıldı, zemin katta banka şubesi yapıldı ve bir banka şubesinin gereksinimlerine uygun olarak sunucu odaları, acil durum güç kaynağı ve güvenlik teknolojisi kuruldu.

Binanın sıhhi odaları, radyatörleri ve elektrik tesisatları yenilendi.

Toplamda yaklaşık 1.595 m² kullanım alanı olan ofis alanı, 50 m² bodrum depolama odası ve yer altı otoparkında 17 park yeri (bunlardan 12'si çift park yeri) bulunmaktadır.

Taslaklaştırma

Alan ayrımı şu şekildedir:

BODRUM KATI:	Yer altı otoparkı, 17 park yeri (bunlardan 12'si çift park yeri), depolama alanları, kiracı kileri
ZEMİN KAT:	Fuaye, görüşme odalarına sahip banka şubesi, kasa alanı, ofis kasası, tuvaletli sosyal odalar (kadın/erkek), çay ocağı
1. KAT-4.KAT:	Fuaye, görüşme odalarına sahip banka şubesi, kasa alanı, ofis kasası, tuvaletli sosyal odalar (kadın/erkek), çay ocağı
Asma kat:	Ofis, tuvaletli sosyal odalar (kadın/erkek), çay ocağı

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

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

İç erişim bir merdivenle veya alternatif olarak bir asansörle sağlanır. Her katın merkezinde sosyal alanlar, iç merkezin etrafında ise ofis odaları yer alıyor.

Kat planları mevcut kullanıma göre uyarlanmıştır ve ortalama olarak derecelendirilmiştir.

Bina tanımı

Yapım yılı	1976
Modernizasyon	1997-kısmen Modernizasyon (pencerelerin yenilenmesi, asansör, ısıtma dahil), 2018/2019 Zemin kat ve 1. katın boşaltılıp yeniden yapılması, zemin kattaki banka şubasının genişletilmesi, ofis alanının yeniden tasarlanması 2. ve 3. katlardaki odaların kısmen modernizasyonu, Asma katın genişletilmesi, evin cephesinin temizlenmesi
Çatı:	Folyo kaplamalı düz çatı, kısmen çatı yeşillendirmeli
Yapı tarzı /Cephe:	Betonarme duvarlar, betonarme kolonlar, betonarme tavanlar
Pencereler/gölgeleme:	Yalıtım camlı metal çerçeveli pencereler ve kapılar, elektrikle çalıştırılan harici güneş koruması
Kapılar:	Metal çerçeveli, ısıcamlı, çift kanatlı ana giriş kapısı. Kiralık alanlara erişim kapıları: Cam dolgulu metal çerçeveli kapılar, iç kapılar, orta ve yüksek kalitede ahşap kapılar, cam kapılar
Isıtma:	1997 yılında inşa edilen gazlı merkezi ısıtma, radyatörler aracılığıyla ısı dağıtımı
Sıcak su:	Elektrikli anlık su ısıtıcıları aracılığıyla merkezi olmayan sıcak su temini
Sihhi tesisatlar:	her katta bir tuvalet (kadın/erkek)
Merdivenler:	Doğal taş kaplamalı beton merdivenler
Zeminler:	Çeşitli zemin kaplamaları (fayans, doğal taş zeminler, endüstriyel halılar), sihhi odalar, çay odaları: Fayanslar
Duvarlar:	Sihhi odalarda boyalı duvar kağıdı: Fayanslar
Tavanlar:	Izgara tavanlar, duvar kağıdı, boyalı
Dış donanım:	Yeşillik, çit, yer altı otoparkına erişim
Garaj/park yerleri:	Yer altı otoparkındaki 17 araç park yerleri
Özel donanım:	Asansör, alarm sistemi, kısmen klimalar
Hasar/kusurlar:	Keşif sırasında görülmedi.

Mülk kalitesinin değerlendirilmesi ortalama

Genel olarak, ortalama kat planı tasarımları ve büyük ölçüde endüstriden bağımsız kullanılabilirlik ile iyi bir genel konsept var. Ekonomik bağımsızlık mevcuttur.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

15.01.2024

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kosuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataoglu Apt A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATASEHIR IZMIR
INGiltere RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

Sayfa 8 / 54

4 Tapu sicili, haklar ve yükümlülükler

Aşağıdaki bölümde, değerlemesi yapılan mülkün temel hukuki özelliklerini açıklanmaktadır.

4.1 Tapu kütüğü, malikleri ve bölüm II

Aşağıda belirtilen tapu sicil verilerinin temeli 21.08.2019 tarihli tasdiksiz tapu sicil özettir.

Frankfurt am Ana Bölge Mahkemesindeki belgelere göre, değeri belirlenecek mülk Frankfurt 18. Bölge tapu siciline kayıtlıdır.

Envanter aşağıdaki gibidir:

Cilt	Sayfa	Güncel no env.	Bölge	Ada	Parsel	Alan m ²
	1074	1	1	258	37/6	799,00

Toplam alan

799,00 m²

değerlendirilecek olan:

799,00 m²

Değerlendirme konusu

Değerlemesi yapılan taşınmaz 37/6 parsel olup ofis niteliğinde inşa edilmiştir.

Değerlendirilecek arazinin kimliği

Değerlendirmeye konu olan arazinin kimliği, 3.6.2022 tarihli ön rapordaki bilgiler, arazi haritası ve keşife dayanılarak şüpheye yer bırakmayacak şekilde belirlendi. Mülkün büyüklüğü Boris Hessen kadastro verileri kullanılarak uygunluk açısından kontrol edildi.

Hakim mülk notları

Tapu kütüğü envanterinde herhangi bir hakim mülk notu bulunmamaktadır.

Değerleme tarihine ilişkin belgelere göre, tapu sicilinin **Birinci Bölümünde** malik olarak aşağıdaki kişiler kayıtlıdır:

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Ziraat GYO A.Ş.) Sahrayı Cedit Mahallesi

Mevcut tapu kütüğü özetine göre, değerlendirme tarihinde tapu sicilinin **İkinci Bölümünde** aşağıdaki kayıt bulunmaktadır:

Cilt / Sayfa	Güncel no Bölüm II	Güncel no env.	Parsel	Kayıt	Not	Değer EUR
1074	1	1	37/6	İrtifak hakkı – kullanımın kısıtlanması, 24 Şubat 1924 tarihli sözleşmenin 4. maddesinin daha ayrıntılı hükümleri uyarınca, pafta 258, parsel 23/6 (Cilt I, sayfa No. 40) mülkün ilgili sahibi lehine kullanımının sınırlandırılması.	açıklamalara bakınız	
1074	2	1	37/6	İrtifak hakkı – kullanımın kısıtlanması, 24 Şubat 1924 tarihli sözleşmenin	açıklamalara bakınız	

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisanından TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz yeminli tercümanlarından BAHADIR ARGO tarafından tercüme edildiğini onaylım.

15.01.2024

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No: 1/6 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

Sayfa 9 / 54



			4. maddesinin daha ayrıntılı hükümleri uyarınca, pafta 258, parsel 23/6 (Cilt I, sayfa No. 40) mülkün ilgili sahibi lehine kullanım sınırlandırılması.		
--	--	--	--	--	--

Toplam yükümlülükler ve kısıtlamalar:

EUR

Güncel no 1 ve 2'deki haklar 1924 tarihli bir sözleşmeye dayanmaktadır ve bundan kuzeye sınır olan 23/6 numaralı parsel yararlanmaktadır. Değerleme konusu gayrimenkul, bir ofis binası ve yer altı otoparkı ile yararlanan parsel yeterli sınır mesafesine sahip olarak inşa edilmiştir. Tescilli haklar sonucunda mevcut yapı envanterinde herhangi bir kullanım kısıtlaması olmadığı açıktır; haklar nötr değerle değerlendirilmektedir. Bu değerlendirme mevcut bina envanterini ifade etmektedir.

Kayıt izinleri mevcut değildir.

4.2 Eski yükümler

Eski yükümler kayıtlarından değerlendirme için hiçbir bilgi mevcut değildir. Mülkün tarihi kullanımı ve konumu nedeniyle eski yükümlerden şüphe edilmesi pek olası görünmüyor. Mevcut bilgilere dayanarak, incelemenden değerle ilgili herhangi bir ekleme varsayılmamaktadır.

4.3 İnşaat vergileri

Frankfurt am Main şehrinin bina borcu kayıtlarından 18.12.2023 tarihine kadar elde edilen bilgilere göre değerlendirme mülküne ilişkin herhangi bir giriş bulunmamaktadır.



İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR-ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR-ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

15.01.2024

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No: 1/5 KADIKÖY/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT, ATASEHIR, IZMIR
INGiltere, RIHTIM, ÜMRANİYE, ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

Sayfa 10 / 54



5 Konum tarifi

5.1 Makro konumu

Bağımsız Frankfurt am Main şehri, Darmstadt idari bölgesinde yer almaktadır. Şehir yaklaşık 773.000 nüfusa sahiptir ve Frankfurt/Ren-Main metropol bölgesinin merkezini oluşturur ve Güney Hessen planlama bölgesi içerisinde bölgesel bir merkez işlevini üstlenir. Frankfurt aynı zamanda bir üniversite ve uluslararası ticaret merkezi yeridir. Ayrıca Main nehri, Frankfurt'un kentsel alanı içerisinde de çalışır.

30.06.2022 itibarıyla Federal İstatistik Ofisi, Frankfurt'ta ikamet ettikleri yerde sosyal sigorta primine tabi toplam yaklaşık 329.000 çalışanın veya iş yerlerinde sosyal sigorta primine tabi yaklaşık 616.000 çalışanın bulunduğunu ve bunların işe gidip gelen kişi sayısının 286.975 kişi olduğunu bildirmektedir. Yukarıda belirtilen referans tarihi itibarıyla 26.038 yerel işletme olduğu anlaşılmıştır. Frankfurt'un ekonomik yapısı, bilgi teknolojisi ve iletişim endüstrisi kümesinin yanı sıra, biyoteknoloji ve genetik mühendisliği ve ayrıca finans endüstrisinden de önemli ölçüde etkilenmektedir.

Hessen Ekonomik Kalkınma Enstitüsü'ne göre, 2017 endeks yılına kıyasla 2035 yılında Frankfurt için %12,3 oranında güçlü bir nüfus artışı öngörülmüyor. Frankfurt'taki Federal İş Kurumu'na göre işsizlik oranı şu anda %6,0'dır (karşılaştırma için: Ekim 2023 itibarıyla Hessen: %5,3 ve Almanya: %5,7). Federal ve eyalet istatistik ofisleri şu anda Frankfurt için 103,5 puanlık bir satın alma gücü endeksi yayınlıyor; bu da neredeyse ulusal ortalama olan 100 puan seviyesinde.

Bertelsmann Vakfı'nın belediye sınıflandırmasının bir parçası olarak Frankfurt, heterojen sosyo-ekonomik dinamiklere sahip büyük bir şehir veya üniversite lokasyonu olarak sınıflandırılmaktadır (demografik tip 7). Prognos Zukunftsatlas'ın mevcut baskısına göre, makro lokasyonun gelecek beklentileri çok yüksek. Özet konum sıralamasında Frankfurt şehri toplam 400 yer arasında 20. sırada yer alıyor.

Yukarıda belirtilen faktörlerden dolayı, genel makro durum çok iyi olarak değerlendirilmektedir.

Resmi Bölge kodu	064120000000
Bölge adı	Frankfurt am Main
Bölge türü	Bağımsız şehir (büyük şehir)
Dernek topluluğu	Frankfurt am Main
Yönetim bölgesi	Darmstadt
Eyalet	Hessen
İşbirliği alanı	Frankfurt/Ren-Main metropol bölgesi (merkez)
Merkezi yerel bağlı olduğu yer	Güney Hessen planlama bölgesi
Merkezi yerel işlevi	Üst merkez
Üniversite konumu	✓
Uluslararası Fuar merkezi	✓
Nüfus	773.068 (31.12.2022 itibarıyla)
Yüzölçümü	248,31 km ² (31.12.2022 itibarıyla)
Nüfus yoğunluğu	3.113 kişi/km ² (31.12.2022 itibarıyla)
Nüfus gelişimi	%8,3 (dönem: 2011 -2015)

İşbu belge orijinalinden
aşlına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

15.01.2024

Sayfa 11 / 54

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kocuyolu Cad. Lambacı Sokak
Atasehir Apt. A Blok No: 1/6 KADIKÖY/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATASEHIR İZMİR
INGİLTERE RİHTİM ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

Nüfus tahmini	%12,3 (dönem: 2017 - 2035)
İşsizlik oranı - şehir	%6,0 (Ekim 2023 itibarıyla)
İşsizlik oranı - eyalet	%5,3 (Ekim 2023 itibarıyla)
İşsizlik oranı - ALMANYA	%5,7 (Ekim 2023 itibarıyla)
Satın alma gücü-endeks	103,5 € (2021 itibarıyla)
Satın alma gücü-kişi başı	25,271 € (2021 itibarıyla)
Sigortalı çalışan-iş yerine göre	616.293 (30.06.2022 itibarıyla)
Sigortalı çalışan-yerleşim yerine göre	328.794 (30.06.2022 itibarıyla)
işe gidip gelenler	286.975 (30.06.2022 itibarıyla)
İş yerleri	26.038 (30.06.2022 itibarıyla)
Ana endüstri kümeleri	Finans, bilgi teknolojisi ve iletişim, biyo ve genetik teknolojisi
Demografik tip	7 (heterojen sosyo-ekonomik dinamiklere sahip büyük şehir veya üniversite lokasyonu)
Gelecek Atlası - Sıralama	400 arasından 20
Gelecek Atlası - Profil	gelecek beklentileri çok yüksek
Sonuç	Çok iyi



5.2 Mikro konum

Değerleme konusu gayrimenkul, Frankfurt şehir merkezinin yaklaşık 1,7 km kuzeybatısında, karma bir alanda 'Westend-Süd' bölgesinde yer almaktadır. Karma bir alandaki konuma uygun olarak, çevredeki gelişme ağırlıklı olarak kısmen açık, kısmen kapalı yapıdaki karma kullanım özellikleriyle karakterize edilmektedir. Birkaç gıda marketinin (örneğin 'Rewe') yanı sıra, değerlendirilen mülkün yaklaşık 500 m yarıçapında çok sayıda restoran ve kafe de bulunmaktadır. Ayrıca 'Skyline Plaza' alışveriş merkezi mülkün yaklaşık 1,3 km güneybatısında yer alıyor. Böylece dönemsel talep daha geniş bir alanda karşılanabilir. Konutların bulunduğu bir cadde üzerindeki konumuna rağmen, genel merkezi lokasyon nedeniyle halka açık caddelerdeki park durumu sıkıntılı. Bununla birlikte, değerlendirme mülkünde 17 adet ilişkili yeraltı otoparkı bulunmaktadır.

Mevcut kullanım için mikrolokasyon genel olarak çok iyi olarak derecelendirilmiştir.

Ulaştırma altyapısına ilişkin açıklamalar

Almanya'nın Big7 şehirlerinden biri olan Frankfurt, çok iyi gelişmiş bir bireysel ulaşım ağının merkezinde yer alır ve ona çeşitli federal yollar (örn. B8, B44) ve otoyollar (örn. A66, A648, A5) üzerinden bağlanır. Söz konusu A648 otoyoluna mülk konumundan en yakın erişim yaklaşık 3,2 km batıda (yol mesafesi) 'Frankfurt-Katharinenkreisel' kavşağındadır. 'Westend' otobüs durağı veya metro istasyonu (U6 ve U7 hatları) yürüme mesafesindedir ve kapsamlı bir şekilde geliştirilmiş olduğundan kolayca erişilebilen ulaşım araçlarıyla tüm şehir alanına daha fazla bağlantı sunmaktadır. En yakın bölgeler üstü toplu taşıma merkezlerine olan mesafeler, IC(E) tren istasyonu 'Frankfurt (Main)' ana tren garına yaklaşık 1,4 km ve 'Frankfurt am Main' uluslararası havaalanına yaklaşık 12 km'dir.

Bahsedilen faktörler dikkate alındığında ulaşım altyapısı oldukça iyidir.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK 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.eylulceviri.com

6 Arsa tanımı

Tapu örneğine, mülk haritasına veya konum planına ve incelemeye dayanarak, değerlendirilen mülkün kimliği şüpheye yer bırakmayacak şekilde belirlendi. Mülkün büyüklüğü Boris Hessen kadastro verileri kullanılarak uygunluk açısından kontrol edildi.

Arsanın büyüklüğü

Parsel 37/6: 799 m² (Avlu ve bina alanı)

Değerlendirilecek mülk neredeyse düzenli bir şekle sahiptir. Ayrıntılar için lütfen ekte yer alan konum planına bakın. Myliusstrasse boyunca uzunluk yaklaşık 26,5 m, ortalama derinlik ise yaklaşık 30 m civarındadır. Arabayla erişim Myliusstrasse üzerinden yapılmaktadır. Entlang der öffentlichen Straßen sind Parkmöglichkeiten stark eingeschränkt vorhanden. Arsa düzdür.

Görünürlük

Değerlendirilen mülk sokaktan rahatça görülebilmektedir.

Çevresel yapılanma

Değerleme konusu gayrimenkul, Frankfurt'un Westend bölgesinde, şehir merkezine yaklaşık 1 km uzaklıkta bir yerleşim caddesi üzerinde yer almaktadır. Çevredeki yapılanma, tipik şehir içi konut, restoran ve ofislerin karma kullanımıyla karakterize edilmektedir.

Geliştirme

Taşınmaz ulaşım ve sosyal hizmet açısından tamamen gelişmiş durumdadır. Şehir yönetiminden ödenmemiş geliştirme maliyetlerine ilişkin bilgi alınmadı. Denetimin izlenimine göre, erişim yolu tamamen gelişmiş bir yoldur, dolayısıyla değerlendirmede BauGB (İnşaat Yasası) ve KAG (Kolektif Yatırım Kuruluşları Kanunu) uyarınca geliştirme maliyetlerinin ve vergilerin hesaplanıp ödendiği varsayılmaktadır.

Araçla erişim/yaya erişimi

Araç ve yaya erişimi "Myliusstrasse" adresinden sağlanmaktadır.

Yapı zemini

Görüldüğü kadarıyla yerel bölgede yapı altı durumu normal ve sürdürülebilirdir. Görünürde sel veya toprak kayma riski yoktur.

Zemin araştırması bu değerlemenin bir parçası değildir.

Sınır koşulları/üstyapı

Bina içerisinde herhangi bir sınır yapılaşma mevcut olmayıp, iki taraftan mülkiyet sınırına kadar bodrum veya yer altı otopark çıkışı yapılmıştır. Üst yapı mevcut değildir.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952



İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylarım.



15.01.2024

Sayfa 13 / 54

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.
MERKEZ Kocuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/6 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE ALIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevi.com

7 Hukuki durumların planlanması

Çevrimiçi yayınlanan imar planlarına göre, değerlendirilecek mülk, 9.05.1978'den bu yana aşağıdaki hükümlerle yasal olarak bağlayıcı olan B320 "Westend I" yasal olarak bağlayıcı imar planı alanında yer almaktadır:

Genel yerleşim alanı şekli	Genel yerleşim alanı
Kat durumu	V-katı şeklinde
Yüzey alanı sayısı	GRZ 0,84
Kat alanı kat sayısı	GFZ 1,6



Değerlendirilecek mülkün bulunduğu alan için aşağıdaki yasalar oluşturulmuştur: İnşaat Yasası madde 172 Paragraf 1 No. 1'e göre koruma alanı (kentsel gelişim karakterinin korunması) ve İnşaat Yasası madde 172 Paragraf 1 No. 2'e göre koruma alanı (çevre koruma).

Yasal bir alan içindeki konum, esas olarak, inşaat ve modernizasyon tedbirlerinin yanı sıra kullanım kısıtlamaları bağlamında sorumlu makâmın gerekliliklerini gerektirir. Buna göre binaların sökülmesi, değiştirilmesi veya kullanım şeklinin değiştirilmesi izin gerektirmektedir. Mevcut kullanım itibarıyla mevcut mevzuattan dolayı gözle görülür bir değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

İnşaat ruhsatları değerlendirmeye sunuldu. Mevcut yapılanma ve kullanımın resmi ve maddi yasallığı varsayılmaktadır.

7.1 Anıt koruması**Anıt koruması**

DenkXweb portalında yer alan bilgilere göre, değerlendirilen mülk için herhangi bir anıt koruması bulunmuyor. Aynı şekilde, değerlendirme nesnesi alanında arkeolojik anıtlara veya topluluk korumasına dair hiçbir belirti yoktur.

Sınır yapılanması /üstyapı

Sınır yapılanması yok, üst yapı mevcut değil.

Kamu finansmanı/kullanım hakları

Kamu finansmanı yoktur.

Sıhileştirme bölgesi

Mevcut tapu kayıt bilgilerine göre, mülk resmi olarak belirlenmiş bir sıhileştirme alanında yer almamaktadır.

Toprak kayması muafiyeti

Taşınmaz maden sahası içerisinde yer almamaktadır.

Su baskını riski

Tesis taşkın bölgesinde yer almamaktadır.

Tapu sicilinin dışında başka herhangi bir hak, yükümlülük veya kısıtlama bilinmemektedir.

Mevcut bilgilere dayanarak yapılan değerlemede, tapu sicilinin dışındaki haklar, takyidatlar ve kısıtlamaların; mülkün değeri üzerinde hiçbir etkinin olmadığını varsaymaktadır.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

15.01.2024

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 ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

Sayfa 14 / 54

8 Arsa değerlemesi

Kılavuz değer uyarlaması:

1 parsel 37/6 için

Arazi kılavuzu değeri: 19000.00 EUR / m²

Kaynak: Boris Hessen / durum: 01.01.2022

Frankfurt/M şehrinin uzman komitesine göre farklı yapısal kullanım seviyelerine uyarlama

belirleyici değerle ilgili kat alanı: 5; Dönüşüm katsayısı: 2,907

gerçek değerle ilgili kat alanı: 2,3; Dönüşüm katsayısı: 1,71

uyarlanmış arazi kılavuzu değeri: 11176.47 EUR / m²**8.1 Arazinin toprak değeri**

Arazi değeri genellikle satın alma fiyatı koleksiyonundan uygun karşılaştırılabilir satış durumları kullanılarak fiyat karşılaştırmaları yoluyla belirlenir. Emsal mülk fiyatlarına ek olarak veya yerine, bilirkişi heyetinin satın alma bedeli tahsilatının değerlendirilmesi sonucu belirlenen uygun arsa değerleri de kullanılabilir.

"Boris Hessen" portalında yer alan bilgilere göre, değerlendirme mülkünün alanı için standart arazi değeri 10.000,00 Euro/m² (inşaata hazır arazi, konut inşaatı alanı, çok aileli binalar kat alanı sayısı 1,8). Mevcut ofis ve ticari bina olarak kullanım, konut inşaatı alanı olarak belirlenen kullanıma karşılık gelmemektedir.

Değeri belirlemek için, karma bina alanı olarak kullanılan en yakın arazi değeri bölgesi, değerlendirme mülkünün batısında rapor edilen arazi değeri 19.000 Euro/m² (kat alanı sayısı 5.0) olan ofis binaları kullanılır.

Değerleme mülkünün kat alanı sayısı yaklaşık 2,3'tür (bodrum ve kademeli kat dahil) ve bu nedenle ilgili karşılaştırma mülkünden daha az kullanılmaktadır. Bu nedenle standart arazi değeri, Frankfurt/M şehrinin uzman komitesi tarafından gösterilen dönüşüm katsayılarına göre ayarlanır.

Ayarlamanın ardından, değerlemede arazi değeri 11.175,00 €/m² olarak dikkate alınır.

Değerlendirilecek arazinin **arsa değeri** aşağıdaki gibidir:

Arsa parçası No. Tanımlama	Ana alan		Yan alan 1		Yan alan 2		Gelir sağlayan*	Arsa değeri EUR
	m ²	EUR / m ²	m ²	EUR / m ²	m ²	EUR / m ²		
1 Parsel 37/6	799	11.175,00					Evet	8.928.825

* Gelir getiren kısmında "Hayır" olarak işaretlenen alanlar değerlendirmede bağımsız olarak kullanılabilen alanlar olarak dikkate alınmış olup aşağıda gelir getirmeyen olarak gösterilmiştir.

Arsa değeri (toplam)

kazanç değerinin %79'una karşılık gelir

8.928.825 EUR

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak

ALMANCA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO

Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından

BAHADIR ARGO

tarafından tercüme edildiğini
onaylarım.

15.01.2024

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

Sayfa 15 / 54

9 Gerçek değer belirlemesi

Gerçek değer şeması ve açıklaması

Gerçek değer prosedürünün seyir şeması

Normal üretim maliyetleri (NHK)

- Brüt taban alanıyla çarpımı
 - Gerekirse, tespit edilmeyen değerli bireysel bileşenler için ek ücret
 - İnşaat fiyat endeksi ile dönüşüm
- = yapıların ortalama üretim maliyetleri
- İcabında Bölgesel faktöre göre ayarlama (modele uygunluk)
 - Yaş amortisman faktörü (yaş amortismanı için kesinti)
- = Dış donanımı olmayan binaların geçici gerçek değeri

dış donanımlar ve diğer donanımlar için ortalama üretim maliyetleri/deneyim oranları/tahminler

- İcabında yaşa bağlı amortisman

= dış donanımın ve diğer donanımların geçici gerçek değeri

Toplam, hala piyasaya ve mülkün özel özelliklerine göre ayarlanması gereken geçici gerçek değeri verir.

Emlak piyasasına yönelik ayarlama genellikle § 39 ImmoWertV21 uyarınca mülke özel gerçek değer faktörü ile çarpılarak gerçekleştirilir.

Geçici işlem değeri, taşınmazın özel nitelikleri değerlendirilmeden, emlak piyasasındaki genel değer koşullarına göre ayarlanan gerçek bir değerdir.

Mevcut özel mülke özgü mülkiyet özellikleri (BOG) dikkate alınmalıdır:

- standart pazar özelliklerinden önemli sapmalar
- Temel model yaklaşımlarından sapmalar

Sonuç, değerlendirilmesi yapılacak mülkün gerçek değeridir.



yapısal donanımların geçici gerçek değeri
+
= dış donanımın ve diğer donanımların geçici gerçek değeri
+
Arsa değeri
=
arazinin geçici gerçek değeri
X
[1] madde 35 Paragraf 3'e göre piyasa ayarlaması.
=
piyasaya göre ayarlanmış geçici gerçek değer
+ / -
Gerektiğinde özel mülkiyete özgü mülkiyet özelliklerinin (boG) dikkate alınması
=
Gerçek değer

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisanından TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz yeminli tercümanlarımızdan BAHADIR ARGO tarafından tercüme edildiğini onaylım.

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM HİZMETLERİ LTD.ŞTİ.
 MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
 Ateşoğlu Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER: LEVENT ATASEHIR IZMIR
 INGILTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
 KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
 www.eylulcevir.com

15.01.2024

Sayfa 16 / 54

Gerçek değer yöntemindeki bireysel parametrelerin açıklamaları**Normal üretim maliyetleri 2010 (NHK 2010) ve bina standardı**

Başlangıç noktası olarak, kural olarak farklı bina türleri ve standartları için €/m² BGF (brüt taban alanı) olarak verilen normal üretim maliyetleri - NHK2010 temel olarak kullanılacaktır.

NHK 2010 maliyet göstergeleri DIN 276'nın 300 ve 400 maliyet gruplarını kapsar: 2006, başka bir ifadeyle, bina inşaatları ve teknik sistemler. Bunlar satış vergisini ve olağan ek inşaat maliyetlerini (planlama, inşaat, resmi denetimler ve izinler için maliyetler) içerirler. Uygun parametrelerin seçimi için gayrimenkulun son kalite günündeki kullanımı belirleyicidir. Değerlemesi yapılacak binaya yeterli düzeyde karşılık gelen bir maliyet türü seçilir ve değerlendirme nesnesi standart özelliklerine göre nitelendirilir. Bireysel yapı bileşenleri standart piyasa ek ücretleri aracılığıyla dikkate alınabilir.

Konjunktörel fiyat gelişimine yönelik ayarlama, 2010 = 100 temel yılı olan mevcut federal inşaat fiyat endeksi (BPI) kullanılarak gerçekleştirilir. Sorumlu uzman komite tarafından yerel bina fiyat seviyesine uyum sağlamak için model parametre olarak belirlenmiş olması koşuluyla, ortalama maliyetler bölgesel bir faktörle çarpılmalıdır. NHK (normal üretim masrafları) model değerlerdir ve inşaat maliyetlerini hesaplamak için kullanılamaz.

Tek ve iki aileli evlerin çatı katlarındaki brüt taban alanı hesaplanırken, kullanılmayan çatı katları (brüt taban alanı olarak sayılmaz ve düz çatılı bina tipine atanır) ve kullanılabilir çatı katları (düz çatılı bina tipine atanır) arasında bir ayırım yapılır. Çatı katı dönüştürülmüş binalarda ekonomik kullanılabilirlik, çatı eğimine, üçgen çatı genişliğine ve pervaz yüksekliğine bağlı olan mevcut yaşam alanı tarafından belirlenir. Bu nedenle eksik bir kiremit altı çatısı, genellikle değerinde bir azalma olarak dikkate alınmalıdır. Dönüştürülmüş bir çatı katı (çatı katında ilave kat) ek ücret karşılığında dikkate alınabilir. Çatı katının kısmi genişlemesi veya kısmi bodrum katı yapımı, farklı bina türleri için orantısız maliyet göstergeleri kullanılarak dikkate alınır (karma hesaplama).

AGVGA.NRW, ayrıca ek ücretler ve indirimlerin yanı sıra BGF'ye (brüt alan) dahil olmayan bileşenler için "Gerçek değer faktörlerinin türetilmesi için model", ek 1 ve 8'de oryantasyon değerlerini yayınlamıştır.

Yaş amortismanını azaltmak için endekslenmiş ve icabında bölgeselleştirilmiş maliyetler azaltılmalıdır, aşağıdaki "Yaş amortismanı" maddesine bakın.

İnşaat yılı, toplam faydalı ömür (GND) ve kalan faydalı ömür (RND)

Yapım yılı, inşaatın tamamlandığı veya kullanıma başlandığı yılı ifade etmektedir.

GND bir model boyutudur. ImmoWertV21 Ek 1 farklı bina türlerine yönelik model yaklaşımlarını içermektedir.

Geriye kalan faydalı ömür, yapıların uygun şekilde yönetilmesi durumunda muhtemelen ekonomik olarak kullanılabileceği yıl sayısıdır.

Bazı durumlarda, yapılan modernizasyonlar nedeniyle, gerçek inşaat yılından farklı olan hayali bir inşaat yılı varsayılmaktadır. Bu durum hesaplama modelinde, kalan kullanım ömrünün uzamasına yol açar. Bu yaklaşım, ihtiyaç mevcutsa ve model uygunluğu korunuyorsa uygundur, bkz. ImmoWertA madde 4.

Bakımın yapılmaması, inşaat kusurları veya yapısal hasarlar, genel olarak özel mülkiyete özgü mülkiyet özellikleri olarak dikkate alınmalıdır.

Yaş bağlı amortisman

Hesaplama modelinin üretim maliyetleri yeni bir binaya karşılık gelir ve binanın yaşına göre uyarlanması gerekir. Yaş değerindeki bu azalma, yaş azaltma faktörü (AWMF) kullanılarak ifade edilir ve kalan faydalı ömür RND / toplam faydalı ömür GND model değişkenlerinden hesaplanır.

Modernizasyonlar gerçekleştirilirken Im-moWertV21, Ek 2'ye uygun olarak kalan kullanım ömrünün belirlenmesine yönelik model kullanılmalıdır. Modernizasyon derecesinin değerlendirilmesi bir uzman görüşünü gerektirir.

Dış donanımın ve diğer donanımlar

Dış donanımın ve diğer donanımlar, halihazırda arazi değerine (standart arazi değeri) dahil edilmedikleri ölçüde ayrı olarak dikkate alınacaktır.

Yaygın uygulamada, yapısal ve diğer dış donanımların değer payı, (geçici) bina değeri üzerinden sabit oranlı bir ek ücret ile dikkate alınır. Bu değer yaklaşımı, dış donanım değerinin, binanın (geçici) değeriyle ilişkili olduğu fikrine

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

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

15.01.2024

Sayfa 17 / 54



dayanmaktadır. Kullanılacak gerçek değer faktörleri düzenli olarak bu temelde türetildiği için genel ampirik oranlar da kullanılır. Dış donanımlar için ek ücretler, proje ne kadar karmaşık, büyük ve yeniyse o kadar yüksektir. Çok katlı binalarda kat sayısı arttıkça kat oranı azalmaktadır. Yeni bir ve iki aileli evler için sabit ödeme oranları daha yüksek olabilir, bkz. Kleiber 2019, "3.4.4.1 Deneyimsel oranlara dayalı olarak dış mekan tesislerinin değer payının sabit oran belirlenmesi".

Pazar düzenlemesi

"Bölgesel inşaat fiyat koşulları da dahil olmak üzere emlak piyasasındaki durumu dikkate almak için, esasen maliyet odaklı, geçici gerçek değerinin emlak piyasasındaki genel değer koşullarına göre ayarlanması gerekir." Gerçek piyasa faaliyeti ve dolayısıyla piyasa değerinin gerçek değere oranı, gerçek değer faktörü (SW-F) olarak adlandırılan bir faktör kullanılarak belirlenebilir. Gerçek değer faktörünü etkileyen ortak faktörler:

Öncelikle, satın alma fiyatları esas alınarak mülk değerleri için yerel bir değerlendirme komitesi tarafından türetilmesi gereken gerçek değer faktörleri uygulanmalıdır.

Gerçek değer faktörleri uygulanırken model uygunluğunun sağlanması gerekmektedir.

Değerleme komitesi tarafından değerlendirilmesi yapılan mülkle karşılaştırılabilecek mülkler için belirlenen herhangi bir gerçek değer faktörü mevcut değildir. Bu değerlemenin bir parçası olarak, hesaplanan gerçek değer mevcut piyasa durumuna göre ayarlanmaz. Gerçek değer piyasa ayarlaması yapılmadan belirlendi.

Mülkün türü ve piyasa davranışı nedeniyle piyasa değeri, yalnızca ilgili gelir değerinden elde edilir.

Özel mülkiyete özgü mülkiyet özellikleri (boG)

ImmoWertV21 (Gayrimenkul değerlendirme Yönetmeli) madde 8 par. 3: "Özel mülke özgü mülk özellikleri, değeri etkileyen ve tür veya kapsam açısından ilgili emlak piyasasında olağan olandan veya kullanılan modellerden veya model yaklaşımlarından önemli ölçüde sapan mülk özellikleridir. Özel mülke özgü mülk özellikleri, bunun yanı sıra, özel gelir koşulları, inşaat ayıpları/hasarları, ekonomik açıdan kullanılamaz hale gelen ve yıkılmak üzere olan yapılar ile hak ve takyidatlardan oluşabilir. Mülkün bağımsız olarak kullanılabilen veya diğer kısımları da genellikle bu kapsama dahildir. Bakımın yapılmaması da genellikle özel mülke özgü mülk özellikleri olarak dikkate alınır, bkz.[2] ile madde 4 4.(3).4. Ayrıca, özelliklerle piyasaya dayalı ek ücretler ve indirimler yoluyla özel mülke özgü mülk özelliklerinin yalnızca usul değerlerinin belirlenmesinde (sonunda) dikkate alınacağı da düzenlenmiştir.

Alan yaklaşımları

Brüt taban alanı (GFA), Bauen + Wohnen firmasının mevcut alan hesaplamalarından alınmış ve mevcut planlama belgeleri kullanılarak uygunluk açısından kontrol edilmiştir.

Yaş bağlı amortisman

Hesaplama modelinin üretim maliyetleri yeni bir binaya karşılık gelir ve binanın yaşına göre ayarlanması gerekir. Yaş değerindeki bu azalma, yaş azaltma faktörü (AWMF) kullanılarak ifade edilir ve kalan faydalı ömür RND / toplam faydalı ömür GND model değişkenlerinden hesaplanır. Modernizasyonlar gerçekleştirilirken Im-moWertV21, Ek 2'ye uygun olarak kalan kullanım ömrünün belirlenmesine yönelik model kullanılmalıdır. Modernizasyon derecesinin değerlendirilmesi bir uzman görüşünü gerektirir.

Modernizasyonların RND (kalan faydalı ömür) üzerinde ancak belirli bir yaştan sonra etkisi vardır. Bu nedenle yukarıdaki formül yalnızca %10 ila 60 arasındaki göreceli yaş için geçerlidir (göreceli yaş = (yaş / GND) * %100). Modernizasyon noktalarına bağlı olarak göreceli yaş daha düşüğe aşağıdakiler geçerlidir: RND = GND - yaş. Modele göre RND, GND'nin maksimum %70'ine kadar uzatılabilir.

Bundan farklı olarak, tamamen yenilenmiş mülkler için RND, ilgili GND'nin %90'ına kadar çıkabilir.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

(Signature)

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarımızdan
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

15.01.2024

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No: 1/6 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATASEHIR IZMIR
INGiltere RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

Sayfa 18 / 54

İcabında değiştirilmiş kalan faydalı ömür (RND) ve yaş azaltma faktörü (AWMF)

Bina	Ofis binası	
Kalite referans tarihinin yılı:	2023	
Yapım yılı:	1976	
Orijinal yaşı:	47 yıl	
GND'ye göre % olarak bağlı yaş	% 78	
GND (GAA modeline göre)	60 yıl	
RND (Model [1] Ek 2):	36 yıl	
AWMF = RND / GND	40,00	

Bina 1976 yılında inşa edilmiş olup, toplam kullanım ömrü 60 yıl olarak varsayılmıştır ve binanın genel konsepti, gerçekleştirilen yenileme ve modernizasyon önlemleri ile inşaat ve ekipman standartları dikkate alınarak, bir değerlendirilmede kalan kullanım ömrü dikkate alınarak 36 yıl olarak belirlenmiştir.

Dış donanım

Dış donanım için üretim değerinin yüzdesi olarak %5 uygulanır. Buna ortalama (olağan) ekipman da dahildir. Her türlü ek masraf, mülke özgü özel mülk özellikleri olarak dikkate alınır.

NHK2010'a (Normal üretim koşulları) göre **üretim maliyetleri - 1 ofis binası** - için aşağıdaki şekilde türetilir:

Bina türü:	6.2 Ofis binası, betonarme çerçeve inşaatı
Ekipman seviyesi:	3,50
tablo halinde NHK*:	1.277 EUR /m ² Brüt taban alanı
Bazı yıldaki üretim maliyetleri*:	1.277 EUR /m ² Brüt taban alanı
Raporlama tarihi itibarıyla endeks değeri:	1.8180 (ofis binası (2010 tabanı), şu tarihten itibaren: 3. çeyrek 2023)
Raporlama tarihi itibarıyla üretim maliyetleri*:	2.321 EUR /m ² Brüt taban alanı
Bölgesel faktör:	0,9820 (BKİ 2023 itibarıyla)
bölgeselleştirilmiş üretim maliyetleri:	2.279 EUR /m ² Brüt taban alanı

*ek inşaat maliyeti olmadan

Binaların **brüt taban alanı (BGF)** DIN 277'ye göre aşağıdaki gibidir:

binada	miktar/kat	Uzunluk	Genişlik	Yükseklik	Alan	Brüt taban alanı
Açıklama		m	m	m	m ²	m ²
1 Bodrum katı	1,00	23,00	22,30		512,90	512,90
1 Zemin kat-4.kat:	5,00	17,00	20,00		1.700,00	1.700,00
1 Zemin kat	1,00	2,20	19,65		43,23	43,23
1 Tavan katı	1,00	7,00	13,82		96,74	96,74
Ofis binası toplam						2.352,87
Miktar (toplam)						2.352,87 m ²

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARĞO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARĞO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

15.01.2024

Sayfa 19 / 54

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 ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

9.1 Geçici gerçek değer

Değerlendirilecek mülkün geçici gerçek değeri aşağıdaki şekilde ImmoWertV madde 35 Paragraf 2 'e dayanmaktadır:

Bina No.	Arsa parçası		Yapı- Yıl	TOPLAM KALAN FAYDALI FAYDALI ÖMÜR ÖMÜR:		Yapıların üretim maliyetleri*			Yaşa bağlı amortisman		yaş değeri Üretim maliyetleri EUR
	Tanımlama	No.				Miktar	EUR	% BNK (Sürdürülebilir küçük ev inşaatı için derecelendirme sistemi)	Yaklaşım	%	
1	Ofis binası	1	1976	60	36	2.352,87 m ² Brüt taban alanı	2.279	18,00	Doğrusal	40,00	3.796.430

Σ
3.796.430

* İnşaat fiyat endeksi (1) ofis binaları (2010 bazında): 3. Çeyrek = 1,818)

Amortisman tabi tutulmuş üretim maliyetleri

+ Dış donanımların mevcut değeri

% 5.00

3.796.430 EUR

189.821 EUR

Yapısal ve diğer donanımların gerçek değeri

3.986.251 EUR

+ Arazi değeri

8.928.825 EUR

geçici gerçek değer

12.915.076 EUR

9.2 Gerçek değer

Değerlendirilecek mülkün geçici gerçek değeri aşağıdaki şekilde ImmoWertV madde 35 Paragraf 4 'e dayanmaktadır:

geçici gerçek değer

12.915.076 EUR

Gerçek değer

12.915.076 EUR

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak

ALMANCA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO

Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz

yeminli tercümanlarından

BAHADIR ARGO

tarafından tercüme edildiğini

onaylım.

10 Gelir değerinin belirlenmesi

10.1 Temel bilgiler

Gerçek değer şeması ve açıklaması

Gerçek değer prosedürünün seyir şeması

Piyasa standardı getiriler, ham verimin temelini oluşturur. Değerleme tarihindeki piyasa koşullarına göre bunlar, ilgili kullanımdan elde edilen karşılaştırılabilir gelirlerdir.

Uygun yönetim ve izin verilen kullanım için yapılan ve genellikle vergiler/maliyet varsayımları tarafından karşılanmayan düzenli harcamalar. Bunlar yönetim maliyetleri, bakım maliyetleri ve kira kaybı riskidir.

Değerleme tarihinde elde edilebilecek net gelirin, arsa değerindeki faiz tutarı kadar azaltılması gerekmektedir.

Arsa değerinin kalıcı bir kalan faydalı ömrü olduğundan, arsa değerinin genellikle imara tahsis edilen faizli kısmı düşülmektedir. Bağımsız olarak kullanılabilen veya satılabilen alanların değer payı hariç tutulur. Seçilen mülk faiz oranı (LZ), aktifleştirme faiz oranına eşittir.

Genellikle sabit ve gelecekte olacak olan yıllık net gelir, değerleme tarihine indirgenir. Aktifleştirme, yapıların kalan faydalı ömründen (RND) ve kullanıma yönelik tipik ve mülke uyarlanmış bir mülk faiz oranından hesaplanan bugünkü değer faktörleri olarak adlandırılan faktörlere dayanmaktadır.

Arsa değeri öncelikle karşılaştırmalı değer yöntemi kullanılarak belirlenecektir. Uygun arazi referans değerleri kullanılabilir. Bağımsız kısmı alanlar ayrı ayrı dikkate alınmalıdır.

Toplam, geçici gelir değerini verir.

Piyasa etkileri genellikle LZ'de yeterince kaydedildiğinden ve standart bir piyasa yaklaşımı kullanıldığından, ayrı bir piyasa ayarlaması genellikle gerekli değildir.

Değerleme nesnesinin olağandan önemli ölçüde sapan özellikleri, pazardan dolayı bağımsız bir etki katılırsa, ayrı ayrı ve pazara uygun olarak dikkate alınmalıdır.



Yıllık brüt gelir (ROE)
kesinti
Yönetim maliyetleri (BWK)
=
Yıllık brüt gelir (ReE)
kesinti
Arsa değeri faiz tutarı
=
Binaların net gelir payı
X
Nakit değer faktörü (Aktifleştirme)
=
yapısal donanımların geçici gelir değeri
artı
Arsa değeri (BW)
=
Geçici gelir değeri
gerektiinde ek pazar düzenlemesi
+ / -
Gerektiğinde özel mülkiyete özgü mülkiyet özelliklerinin (boG) dikkate alınması
=
Kazanç değeri

İşbu belge orijinalinden

aslına uygun olarak

ALMANCA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO

Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz

yeminli tercümanlarından

BAHADIR ARGO

tarafından tercüme edildiğini

onaylım.

15.01.2024

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 ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

Sayfa 21 / 54

Kiralama durumu

İnceleme sırasında mülk esas olarak sahibi tarafından kullanılıyordu. Grup içindeki mevcut kira sözleşmesinin temel kira bedeli 48.000 €/ay artı ek maliyetler ve yasal. KDV. KDV'dir. Şirket içi kira sözleşmesi nedeniyle değerlemede bu durum dikkate alınmamıştır.

4.kat şu şekilde kiralanmıştır:

Hukuk Bürosu	
Kiracı:	Bornheim hukuk firması ve ortakları
Kira sözleşmesi tarihi:	14/21 Şubat 2011 tarihli kira sözleşmesi ve tarihsiz zeyilname
Kiralık mülk:	Ofis alanı 4. kat; bodrum katındaki arşiv odaları; Yer altı otoparkında 2 araçlık park yeri
Kiralama süresinin başlangıcı:	01.01.2011
Kiralama süresinin bitimi:	31.12.2023
Kira	Kira, Haziran 2018'den bu yana aylık 6.046,65 € artı KDV ve ek maliyetlerdir.
Değer koruması:	Endeksin %5'ten fazla değişmesi durumunda VPIX'te ayarlama
İşletme giderleri:	İlgili işletme maliyetleri düzenlemelerine göre
Kozmetik onarım/bakım:	Kira süresi boyunca iç mekanın kozmetik onarımı ve bakımı kiracının sorumluluğundadır.
Kirasız dönem:	Bölge mahkemesinin 12.07.2021 tarihli kararına göre, uzlaşma kapsamında kiracıya 1 Temmuz 2021'den 31 Aralık 2023'e kadar kirasız süre verildi. Bu süre zarfında kiracının herhangi bir işletme veya ek masraf ödemesi gerekmemektedir.

Alan takibi (kiralık alan)

Başlangıçtaki kullanılabilir alanlar mevcut belgelerden alınmış, uygunluk açısından kontrol edilmiş ve değerlendirme için yeterli doğrulukta oldukları görülmüştür.

Kiralama alanları aşağıdaki gibidir:

Konum	Alan
Bodrum odaları	50 m ² kullanım alanı
Zemin kat	311,60 m ²
1.kat-4.kat (4 x 304,60 m ² kullanım alanı)	1.218.40 m ² kullanım alanı
Asma kat	65.40 m ² kullanım alanı
Toplam:	1.645.40 m ² kullanım alanı

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisanından TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz yeminli tercümanlarından BAHADIR ARGO tarafından tercüme edildiğini onaylım.

15.01.2024

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

Sayfa 22 / 54

**Kiranın uygulanması**

Mülkün ve binanın durumu dikkate alınarak kiralara aşağıdaki şekilde belirlenir:

Konum: Frankfurt City - ana kira 24,00 €/m² kullanım alanı

Değerlendirmede bodrum katındaki park yerleri 8,00 €/m² kullanım alanı üzerinden ve yer altı otoparkındaki araç park yerleri 150€/8,00 kira bedeliyle değerlendirilmede dikkate alınır.

Belirtilen kiralara, bölgede alışlagelmiş olan ve piyasaya uygun olarak elde edilebilecek, konum ve mülk parametreleri dikkate alınarak, ek maliyetler hariç ve KDV olmadan karşılaştırmalı kiralardan elde edilen net kiralardır.

Yönetim maliyetleri

Yönetim maliyetlerine ilişkin bireysel maliyet tahminleri, Ek 1 EW-RL uyarınca yönetim maliyetlerine dayanmaktadır; 2023 yılına endekslidir.

Bakım maliyetleri, yapının kullanım ömrü boyunca amaçlanan kullanımını sürdürmek için aşınma, eskime ve hava koşullarının bir sonucu olarak üstlenilmesi gereken maliyetlerdir. Bunlar yapının devam eden bakımını ve düzenli onarımlarını içerir, ancak modernizasyonunu kapsamaz. Bakım maliyetleri ofis binası için 13,50 €/m² NfL, garajdaki park alanı için ise 102 EUR/park eri olarak tahmin edilmektedir.

İşletme maliyetleri, mülkü yönetmek için gereken işçilik ve tesis maliyetlerini içerir ancak bunlarla sınırlı değildir, muhasebe, denetim, ödeme işlemleri ve yıllık mali tablolara ilişkin maliyetlerin yanı sıra kira sözleşmelerinin yapılması ve değiştirilmesi ile sigorta taleplerinin işleme alınmasına ilişkin maliyetler. Değerlemede yıllık brüt kârın %3'ü oranında yönetim giderleri dikkate alınır; araç park yerleri için miktar 45 €/park yeridir.

Kira kaybı riski, geri dönüşü mümkün olmayan kira borçlarından veya kiraya verilmesi planlanan yerin boşluğundan kaynaklanan gelir azalması riskidir. Aynı zamanda bir kiracılığın veya tahliyenin ödenmesi veya iptali için yasal işlem masraflarını da karşılamaya yarar. Ticari mülklerde, mülkün büyüklüğü, kullanımı ve türü dikkate alındığında, yıllık brüt kârın %4'ü oranında kira kaybı riski yeterli kabul edilmektedir.

Gayrimenkul faizi

Frankfurt/M 2023 şehrinin emlak piyasası raporunda, bankacılık bölgesi/Westend'deki 2021/2022 satın alma sözleşmelerine dayalı ofis kullanımına yönelik emlak faiz oranları %2,1 (+/- %0,8) olarak gösterilmektedir. Şehir merkezinde konut faiz oranı ortalama %1,8 olarak belirtilmiştir, standart sapma ise %0,8 olarak verilmiştir.

IMB 2022'de brüt kar faktörünün +/- 6,7 standart sapması ile ortalama 26,5 yıllık brüt kar olduğu belirtiliyor.

Piyasa değerini belirlemek için kullanılan gayrimenkul faiz oranı kendi değerlendirmelerimize ve piyasa gözlemlerimize dayanmaktadır ve özel satışlarda, diğer hususların yanı sıra, kullanım türü, lokasyon, mal sahibinin mevcut durumu, binanın durumu ve varsayılan kalan faydalı ömür, talep, ekonomik durum ve mevcut piyasa durumu dikkate alınır.

Enerji durumu

Enerji sertifikası mevcut değildir. Bina özellikleri ve inceleme sırasındaki bulgular dikkate alındığında, ortalama bir enerji tüketiminin olduğu varsayılmaktadır. Seçilen değerlendirme parametrelerinde bu durum dikkate alınır.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak

ALMANCA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO

Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz

yeminli tercümanlarından

BAHADIR ARGO

tarafından tercüme edildiğini

onaylanmıştır.

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



C02 fiyatlandırması

1 Ocak 2023'ten bu yana, 5 Aralık 2022 tarihli C02KostAufG (Karbon dioksit Maliyet Tahsis Yasası), bina sektöründe kalorifer yakıtı, doğal gaz ve bölgesel ısıtma ile ısıtmaya ilişkin C02 maliyetlerinin bir kısmının, kiraya veren tarafından nasıl karşılanacağını düzenlemiştir. Bunun temeli bir binanın C02 emisyonlarıdır. C02'nin neden olduğu ek maliyetleri paylaştıran konut binaları ve konut dışı binalar arasında bir ayrım yapılır.

Konut dışı binalar için maliyetler kiracı için %50 ve ev sahibi için %50 olarak bölünür. Konut dışı binalara yönelik aşamalı bir modelin 2025 yılı sonunda uygulamaya konması planlanıyor.

Kullanım	İş yeri	(Mülk özelliklerinin aktarımı)
Enerji kaynağı	Doğalgaz	
Nihai enerji ısısı	125,0 kWh/(m ² a)	
C02-yükü kg/m ² a	25,20	(Seçilen enerji kaynağı için EBeV/GEG'ye - (Emisyon Raporlama Yönetmeliği Bina Enerji Yasası) göre ısı enerjisi x dönüşüm faktörü)
Ev sahibi payı	% 50	(C02 KostAufG tablosuna göre ev sahibi payı)
Ev sahibi maliyetleri EUR/m ² a cinsinden	0,90	(C02 yükünün t/m ² cinsinden dönüştürülmesi x KDV dahil 71,40 EUR/t emisyon fiyatı x Ev sahibi payı = BWK'ye göre, "Diğer" EWT'de.

Yönetim masraflarında C02 vergisinin ev sahibinin ödeyeceği pay dikkate alınır. Açıklama: Değeri belirlemek için maliyetler, enerji sertifikasındaki (tüketim veya talep sertifikası) ısı/sıcak su için nihai enerji değerinden yeterli doğrulukla türetilir. C02 emisyonları, EBeV'ye (ısıtma yakıtı, doğal gaz ve sıvı gaz için) göre emisyon faktörleri kullanılarak hesaplanır ve bölgesel ısıtma için Alman ortalama değeri kullanılır. (Enerji sertifikasındaki C02 parametreleri EBeV'nin hesaplama spesifikasyonlarına uymuyor). m2 başına C02 emisyonlarına dayanarak, ev sahibi tarafından karşılanacak C02 vergisinin payı tahmin edilebilir. BEHG (Yakıt Emisyonları Ticaret Kanunu)'na göre C02 maliyetleri 2026 yılına kadar artacak. Sertifika fiyatlarının daha sonra piyasada belirlenmesi gerekmektedir. Tahmin 60 €/t (ortalama değer 2026) artı KDV'ye dayanmaktadır.

Özel mülkiyete özgü mülkiyet özelliklerinin (boG) dikkate alınması

ImmoWertV'nin 4. Maddesine göre, inşaat kusurları ve yapısal hasarlar veya ortalamanın üzerinde iyi veya kötü bakım durumu gibi mülke özgü özellikler, piyasaya dayalı ek ücretler ve indirimler yoluyla veya başka uygun bir yöntemle dikkate alınmalıdır.

Bu ön rapora göre 4'üncü katta kiracı ile yaşanan hukuki anlaşmazlık uzlaşma yoluyla sona erdi. Buna göre kiracı, kira sözleşmesinin bitimine (31.12.2023) kadar herhangi bir kira veya ek masraf ödemez.

Kalan vadenin kısa olması nedeniyle, iki aylık kira artı 14.000 € sabit oran tutarındaki ek masraflar bu incelemede deri düşüren bir unsur olarak dikkate alınacaktır.

Bu alanlar 2018/2019'daki yenileme tedbirlerinden etkilenmedi; kiracı buraya itirazda bulunmuştu. Kiracı taşındığında bu katın yeniden kiraya verilmeden önce yeniden düzenlenmesi gerekir. -Maliyetlerin yaklaşık 500€/m² kullanım alanı olduğu tahmin ediliyor ve 152.250€ değerlendirilme değeri düşüklüğü olarak dikkate alınacaktır.

Mülkün getirisi

Net başlangıç getirisi (brüt kar eksi nakitle ilgili yönetim maliyetleri / piyasa değeri) yaklaşık %4,38'e karşılık gelir (piyasa değerine göre) ve karşılaştırılabilir mülklerin olağan aralığı dahilindedir.

Sonuçların tutarlılık kontrolü

Frankfurt/M şehrinin değerlendirme komitesi, ofis mülkleri için ortalama brüt kar faktörünün 6,7 standart sapması ile 26,5 katı (16,7 katı ile 35,4 katı aralığında) olduğunu belirtmektedir. Kullanılabilir alan ortalama 6.811 €/m² NfI olarak belirtiliyor. 2022'nin ilk yarısı ile ikinci yarısı arasındaki fark, yıllık brüt kar faktörünün 26,6 kat, yılın ikinci yarısında ise 29,5 kat olmasına

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

15.01.2024

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, ÜMRANİYE, ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

Sayfa 24 / 54

neden oluyor.Bu değerlendirme yalnızca 4 satın alma örneğine dayanmaktadır ve bu nedenle eleştirel olarak değerlendirilmesi gerekir. Kazanç değerine göre belirlenen piyasa değeri yaklaşık 6.810 €/m² kullanım alanına ve yıllık net kiranın yaklaşık 22,9 katına karşılık geliyor. Piyasa ve mülk parametreleri dikkate alındığında bu, bir mülk için tipik aralık dahilindedir.

10.2 Brüt kar / hedef kira seviyesi

Belgelere göre **yıllık brüt kar** ve mülkteki birimlerin büyüklükleri şu şekilde özetlenebilir:

Bina No.	Tanımlama	Konut Yüzölçümü (m2)	Özkaynak kârlılık oranı (EUR)	İş yeri Yüzölçümü (m2)	Özkaynak kârlılık oranı (EUR)
1	Ofis binası			1.645,4	490.075
		Σ	Σ	Σ 1.645,4	Σ E 490.075

Yaşam alanı. (toplam)	1.645,4 m ²
Yaşam alanının toplam alana oranı	0%
İş yerlerinin toplam alana oranı	% 100
Yıllık brüt getiri (toplam)	490.075 EUR

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisanından TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz yeminli tercümanlarından BAHADIR ARGO tarafından tercüme edildiğini onaylım.

15.01.2024

Sayfa 25 / 54

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 ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

Aşağıda, mülkün kullanılabilirliği dikkate alınarak gelir değerini belirlemek için **yıllık brüt kar (ROE)** ImmoWertV madde 31, Paragraf 2 aşağıdaki şekilde uygulanmıştır:

Kullanım			KALAN FAYDALI ÖMÜR	Faiz	Birim	Alan	Kira [EUR/m ² adet]]		Yıllık brüt kar	Arsa faizi
binada							IST	uygulanan		
		Kullanım / Açıklama								
g	1	Ofis / Zemin kat- Asma kat	36	3,50	1	1.595,40	24,00	459.475	292.997	
g	1	Ofis / Bodrum kat - arşiv odaları	36	3,50	1	50,00	0,00	0		
g	1	Park yerleri iç taraf (iş yeri) / yer altı otoparkı park yerleri	36	3,50	17		150,00	30.600	19.513	
w = Konut, g = İş yeri			Ø 36	Ø 3,50	Σ 2	Σ 1.645,40		Σ 490.075	Σ 312.510	

Bu, yıllık brüt kârın (ROE) %0'lık konut kullanım payı ve %100'lük ticari kullanım payı ile sonuçlanır.

Gelir değerini belirlemek için, yıllık **yönetim maliyetleri** ImmoWertV madde 32'e dayalı olarak ampirik değerlerden ve mevcut değerlendirme literatüründen türetilen aşağıdaki şekilde hesaplanır:

Kullanım			Bakım		Yönetim		MAW	Diğer		Toplam	
	binada		EUR / m ²					EUR / m ²			
		Kullanım / Açıklama	/Adet	Is. mal.%*	EUR/ad.	% yıllık brüt kar	% yıllık brüt kar	/Adet	% yıllık brüt kar	% yıllık brüt kar	
g	1	Ofis / Zemin kat- Asma kat	13,50	0,35	13.784,25	3,00	4,00	0,90	0,31	12,00	
g	1	Ofis / Bodrum kat - arşiv odaları	13,50	0,35	0,00	3,00	4,00				
g	1	Park yerleri iç taraf (iş yeri) / yer altı otoparkı park yerleri	102,00		45,00	2,50	4,00			12,16	
w = Konut, g = İş yeri			* Üretim maliyetleri, inşaat yan giderleri dahil							Ø 12,16	

* Üretim maliyetleri, inşaat yan giderleri dahil

10.3 Gelir değeri hesaplaması

Değerlendirilecek mülkün **gelir değeri** gelir ve maliyet yaklaşımlarına göre aşağıdaki şekilde hesaplanır:

Kullanım			Brüt kar	yönetim masraflar	Net gelir	Arsa faizi	Bina- net gelir	Nakit değer- faktor	Nakit değer
	binada	Kullanım / Açıklama							
g	1	Ofis / Zemin kat- Asma kat	459.475	55.138	404.337	292.997	111.340	20,2904	2.259.133
g	1	Ofis / Bodrum kat - arşiv odaları	0	675	-675		-675	20,2904	-13.697
g	1	Park yerleri iç taraf (iş yeri) / yer altı otoparkı park yerleri	30.600	3.723	26.877	19.513	7.364	20,2904	149.418
w = Konut, g = İş yeri			Σ 490.075	Σ 59.536	Σ 430.539	Σ 312.510	Σ 118.029		Σ 2.394.854

Binaların net gelir payı

2.394.854 EUR

Kullanım başına nakit değerler (RoE - yönetim maliyetleri - arsa değeri faizi) x nakit değer faktörü

Σ

+ Arsa değeri

8.928.825 EUR

Kazanç değeri

11.323.679 EUR

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR-ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR-ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

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 ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com

15.01.2024

Sayfa 26 / 54

11 Piyasa değeri

11.1 Değerleme tarihindeki piyasa durumu

Piyasa koşulları

Şu anda kısa ve orta vadeli piyasa gelişmelerinin güvenilir bir değerlendirmesini yapmayı çok daha zorlaştıran hem ekonomik hem de politik riskler mevcut. Mevcut Ukrayna savaşıyla bağlantılı olarak artan finansman faiz oranları ve inşaat maliyetleri piyasa katılımcılarını etkiliyor ve gelecekteki piyasa olaylarını da etkileyecek. Uzun süredir devam eden ve geniş çapta desteklenen piyasa yükselişinin devamı bu nedenle giderek daha sorgulanabilir görünüyor.

Çatışmanın öngörülemezliği, küresel etkisi ve çatışmanın çözülmesine kadar geçen sürenin belirsiz olması, değerlendirme kaleminin değerinin bu koşullar altında artan oynaklık riskine tabi olduğu anlamına gelmektedir. Bu nedenle değerlendirme tarihinin önemine dikkat çekiyoruz.

Değerleme sırasında raporlama tarihinde mevcut olan piyasa verileri kullanılmakta ve mevcut durum dikkate alınarak gayrimenkul bazında değerlendirilmektedir.

Ofis piyasası - Genel

Frankfurt ofis piyasası, yavaş ekonomik gelişme nedeniyle artan olumsuzluklara rağmen, 2023 yılında oldukça istikrarlı. İlk üç çeyrekte, 285.000 m² (gif pazar alanında 259.000 m²) tutarında bir alım kaydedildi; bu nun 95.000 m² üçüncü çeyreğe düşmektedir. Diğer ofis merkezlerinde olduğu gibi, kiralama faaliyeti son zamanlarda ortalamanın altında seyretti; bunun temel nedeni >10.000 m² büyük anlaşmaların olmamasıydı. Bu büyüklük sınıfında, Frankfurt'ta ilk üç çeyrekte yaklaşık 12.400 m² ile yalnızca bir işlem kaydedildi. Ekonomik açıdan zorlu zamanlarda, genellikle daha uzun bir zaman ufkunu denetlemek zorunda olan özellikle büyük kullanıcılar, daha uzun karar alma süreçlerine sahip oluyor ve bu da buna göre bir gecikmeye yol açıyor. Yeni işyeri konseptlerine yönelik eğilim ve en iyi çalışanlar için verilen mücadele, mekansal değişim için nedenler sunmaya devam ediyor; bu nedenle şu anda piyasada bazı büyük ölçekli talepler var ve bunlar kira rakamları üzerinde olumlu bir etki yaratabilir. Şu ana kadar finans metropolünde 10 yıllık ortalamaya %19 civarında, önceki yılın iyi sonucuna ise %21 oranında ulaşamadı.

Frankfurt'un önde gelen sektörleri bu zorlu zamanlarda bile ofis pazarına yön veriyor. Danışmanlık şirketlerinin yanı sıra bankalar ve finansal hizmet sağlayıcıların her biri yaklaşık 50.000 m² yer kaplıyor. Kiralama davranışları özellikle premium alana yönelik eğilimi etkileyici bir şekilde yansıtıyor: Bankaların kiraladığı alanların %39'u yeni bina, ilk kullanım standartındadır. Ortalamanın biraz altında bir hacimle lük-teknoloji şirketleri %11'lik iyi bir pazar payına sahiptir.

Boş kontenjanlardaki artış üçüncü çeyrekte de devam etti. Şu anda kısa süreli kiralamaya uygun yaklaşık 1,4 milyon m² ofis alanı bulunmaktadır ve bu da %9,2'lik bir boşluk oranına karşılık gelmektedir. Frankfurt pazarı için alışıldık derecede yüksek bir seviye. Şu anda dikkat çeken şey, Frankfurt'un en önemli lokasyonlarında, bankacılık bölgesinde ve Westend'de yeni inşa edilmiş, ilk oturulacak alanın bulunmaması ve aynı zamanda tüm pazar alanında bu alanların genel olarak bulunmamasıdır. Bu kalite segmentinde kısa sürede yalnızca 51.000 m² mevcuttur. Boşluğun büyük bir kısmının toplamda yaklaşık 900.000 m² [up] ile yoğunlaştığı Frankfurt'un merkezi olmayan lokasyonlarında bile, yüksek kaliteli boş alan nadirdir (kenar mahallelerdeki boş alan hacminin yalnızca %4'ü, ikincil konumlar ve çevre bölgeler).

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylarım.

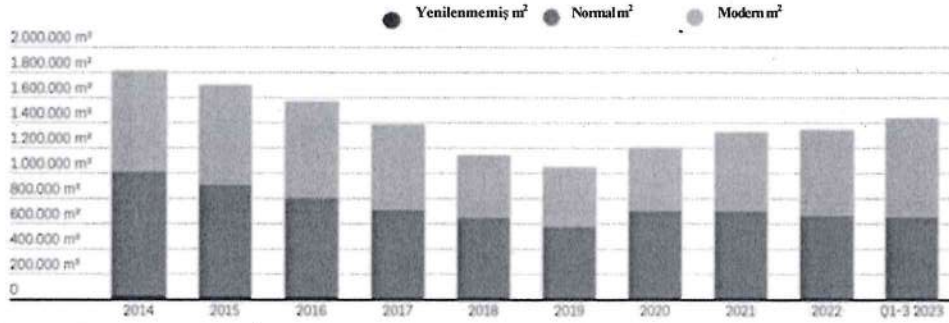
15.01.2024

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.eylulceviri.com

Sayfa 27 / 54



Frankfurt'ta boş yerlerin oluşumu

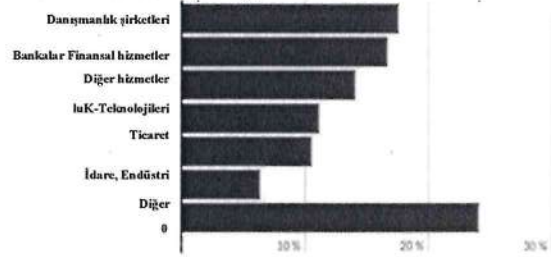


İnşaat halindeki 723.000 m² ile Ana metropoldeki inşaat faaliyeti, zorlu koşullara rağmen oldukça yüksek düzeyde olmaya devam ediyor. Bir önceki çeyreğe göre hafif bir düşüş olmasına rağmen inşaat hacminin önceki yılın seviyesinin neredeyse %7 üzerinde olması, geliştiricilerin finans metropolüne duyduğu temel güveni güzel bir şekilde ortaya koyuyor. Pazar bölgesinde ön kiralama oranı sadece %35 olmasına rağmen üst lokasyonlarda bu oran oldukça yüksek.

Frankfurt'ta alan cirosunun ve maksimum kiralardan gelişimi



Frankfurt'ta sektörlere göre alan cirosu



Emlak gazetesinin 14.12.2023 tarihli yayınlarına göre Frankfurt şehir merkezindeki ofis kuleleri çevresinde satış çalışmaları artıyor. Yeniden finansman bağlamında değişen faiz oranı ortamı, ÇSY gereklilikleri ile birleştiğinde, sahipleri giderek daha fazla satış yapmaya itiyor. Çevre ve iklimin korunmasına yönelik artan gereksinimler nedeniyle, enerji verimliliği açısından yenilenmemiş mülklerin inşaat maliyetleri yalnızca sınırlı bir ölçüde hesaplanabildiğinden, piyasada ticaretinin yapılması şu anda zordur.

Kaynak: BNP Paribas Real Estate

Frankfurt Şehri uzman komitesi, 2023 emlak piyasasına ilişkin yarı yıllık raporunda, 2022 ortasından bu yana yaşanan ve 2023 yılının ilk yarısında da devam eden fiyat düşüşlerinden bahsediyor. Uzmanlar komitesi daha fazla fiyat düşüşü beklemiyor ancak pazarın konsolidasyona uğraması ve istikrar kazanması gerekiyor; bu durum 2024 ortasına kadar sürecek. Ticari alt pazar 2021 yılından bu yana şu şekilde gelişti:

• Ticari alt pazar						
Yapılandırılmış ticari mülkler	Adet			Satışlar [milyon €]		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Ticaret	0	11	2	0,0	130,1	17,6
Ofis ve Yönetim	13	18	7	685,0	737,4	42,9
Ticari mülkler (klasik)	6	9	2	8,5	24,2	1,4
Ticari mülkler (karışık kullanım)	8	4	7	42,3	8,3	17,6
Endüstriyel arsalar	0	0	0	0,0	0,0	0,0
Otel, restoran/eglenme mekanları	5	0	4	125,1	0,0	11,9
Toplam	32	42	22	860,9	899,9	91,4

İşbu belge orijinalinden

aslına uygun olarak

ALMANCA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO

Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz

yeminli tercümanlarından

BAHADIR ARGO

tarafından tercüme edildiğini

onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERKEZ Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
 Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/6 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER LEVENT ATASEHİR İZMİR
 İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
 KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
 www.eylulcevir.com

15.01.2024

Sayfa 28 / 54

Frankfurt/M 2023 şehrinin emlak piyasası raporunda, 2022'deki satın alma vakalarına göre ofis mülkleri ve idari binalar için ortalama getiri faktörleri, yıllık brüt kârın 26,5 katı (JROE'nin 16,7 ila 35,4 katı) tutarındadır; Orta lokasyondaki ofis mülklerinin net ilk getirisi iyi lokasyonlarda %3,3, çok iyi lokasyonlarda ise %2,5 olarak belirtiliyor.

Kaynak: GAA Frankfurt Şehri 2023



İşbu belge orijinalinden

aslına uygun olarak

ALMANCA Lisanından

TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.

Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO

Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz

yeminli tercümanlarından

BAHADIR ARGO

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 ATASEHIR IZMİR
INGiltere RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D..383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

15.01.2024

Sayfa 29 / 54

11.2 Piyasa değeri

Özetle, aşağıda imzası bulunan kişi, BauGB (inşaat yasasının)'nin 194. Maddesine uygun olarak mülkün piyasa değerini (piyasa değerini)

Myliusstr. 14 60323 Frankfurt am Main'da

konum, büyüklük, kesit, inşa edilebilirlik, geliştirme, kiralama durumu gibi değeri etkileyen tüm faktörlerin dikkate alınmasının yanı sıra **mevcut piyasa durumu altında satılabilirlik de dikkate alınarak gelir değerinin 21.11.2023 tarihi itibarıyla**

11.200.000 EUR olarak tahmin etmektedir.

Rapor bilginiz dahilinde hazırlanmış olup, yalnızca müşterilere ve raporda belirtilen kullanım amacına yöneliktir. Raporun üçüncü şahıslara iletilmesi, imza sahibinin önceden yazılı onayını gerektirir. Yetkisiz ifşa durumunda üçüncü şahıslara karşı sorumluluk kabul edilmez.

Frankfurt/M, 15 Ocak 2024

**Gayrimenkul değerlendirme uzmanı HypZert
Siegfried Steinfürth**

**mali amaçlar için
Mühür/İmza**

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı HypZert

**HypZert GmbH
Sibylle Marx**

Sertifika no 13/12/21280

**CIS HypZert (F)
mali amaçlar için
Mühür/İmza**



MRICS Siegfried Steinfürth
MSN ortaklık şirketi
CIS HypZert (F)

Sibylle Marx
MSN ortaklık şirketi
CIS HypZert (F)

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarımızdan
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

15.01.2024

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

Sayfa 30 / 54

12 Eklerin listesi

Fotoğraf dokümantasyonu

Harita seti

Ada haritası



İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No: S-2024-00952

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylarım.

15.01.2024

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

Sayfa 31 / 54