

Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS HypZert (F),
MRICS

Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuooyuna atanan yeminli uzman

Değerlendirme

Pazar Değeri, İnşaat Kanunu 194. Maddesi



Posta Kodu, Yer	60323 Frankfurt am Main
Sokak	Myliusstraße 14
Eyalet	Hessen
Mülkün türü	Ofis Binası
Bina İnceleme Tarihi	09.11.2020
Değerlendirme Tarihi	09.11.2020
Kalite için son tarih	09.11.2020
Pazar Değeri, İnşaat Kanunu 194. Maddesine göre 13.900.000 EUR	

EIMERMACHER Immobilienbewertungen GmbH
Bockenheimer Landstraße 17 - 19 • 60325 Frankfurt am Main
e-Mail: info@sv-eimermacher.de • www.sv-eimermacher.de

Telefon 069 / 6315 2437
Faks 069 / 3535 0823
Cep 0160 / 9663 8244

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANİYE
ATAŞEHİR
RIHTIM-KADIKÖY

ANKARA - GOP İZMİR - BAYRAKLI

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569



İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel:0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulcevir.com
Tic. Sic. No.:21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586
Mail : info@eylulcevir.com Kadıköy V.D. : 3830049126

İçindekiler

1	Değerlendirme ile İlgili Genel Bilgiler	3
	1.1 Görevlendirme	3
	1.2 Değerlendirmenin Temelleri, Varsayımlar ve İstisnalar	3
	1.3 Bina İncelemesi ile İlgili Açıklamalar	3
	1.4 Kullanılan Belgeler	4
2	Yer ve Konum	5
	2.1 Konumun Açıklaması	5
	2.2 Plan ve İmar Durumu	5
	2.3 Kiralama ve Yatırım Pazarı	6
	2.4 Arazinin Tanımı	7
3	Değerlendirme Metodolojisi	9
	3.1 Arazi Değerinin Tanımı	9
	3.2 Değerlendirme Prosedürünün Sunumu	9
	3.3 Değerleme Prosedürünün Seçimi	10
4	Binanın tanımı	11
5	Tapu Kaydı ve Masraflar	14
	5.1 Tapu Kaydı	14
	5.2 Tapu Kaydı Dışında Haklar, Yükümlülükler ve Kısıtlamalar	14
	5.3 Kontamine Alanlar/Kontaminasyon	15
6	Arsa Değeri	16
	6.1 Arsa Değerinin Hesaplanması	16
	6.2 Arsa Değeri ile İlgili Açıklamalar	16
7	Kazanç Değeri Belirleme	18
	7.1 Kazanç Değeri	18
	7.2 Değerlendirme Parametreleri	18
8	Kazanç Değerinin Özellikleri ve Mantıklılık Kontrolü	24
	8.1 Özellikler	24
	8.2 Değer Karşılaştırma Yoluyla Mantıklılık Kontrolü	24
9	Mülkiyet Riskleri	26
	9.1 Üçüncü Şahıslar Tarafından Kullanılabilirlik / Üçüncü Şahıslar Vasıtasıyla Kullanım	26
	9.2 Rantabilite	26
	9.3 Pazarlanabilirlik (Kullanılabilirlik)	26
	9.4 Mülk Risklerinin Değerlendirmesi	27
10	Pazar Değeri	28
11	Ekler	29

1 Değerlendirme ile İlgili Genel Bilgiler

1.1 Görevlendirme

İşveren:	T.C. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sahibi:	T.C. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerlendirme Görevi:	İnşaat Kanunu 194. Maddesi uyarınca değer belirleme
Değerlendirme Amacı:	Varlık Değerlendirmesi
Yükümlülük:	Bu değerlendirme yalnızca yukarıda belirtilen işveren için yukarıda belirtilen amaçlar için yapılmıştır. Bilirkişinin yükümlülükleri bu işverene karşı bu amaçlar ile kısıtlanmıştır. Üçüncü şahıslara karşı yükümlülükler bu kapsamın dışındadır.

1.2 Değerlendirmenin Temelleri, Varsayımlar ve İstisnalar

Bilirkişinin uzmanlık alanı yapı hasarı ve yapı eksikliklerini değerlendirmek olmadığından, bu konularla ilgili beyanlar çıplak gözle tanımlanabilecek hasarlarla ilgili olacaktır. Bu konuda eksiksiz beyanlar için başka bir uzmanın görüşü alınmalıdır. Bu hükümler örneğin kira sözleşmeleri gibi sözleşmelerin usulüne uygunluğunun yanı sıra kurallara uyum soruları - sırasıyla binanın doğru yönetimi, binanın istikrarı ve yangına karşı korunma için de geçerlidir.

Ayrıca, tesisat üzerinde hiçbir çalışma testi yapılmamıştır. Bilirkişi incelemesinden elde edilen tüm bulgular sadece görsel inceleme sonucu edinilmiştir. Binanın görülemeyen kısımları veya görülemeyen yapı malzemeleri ile ilgili beyanda bulunulamamıştır.

Binanın modernizasyonu sırasında binanın herhangi bir kısmında veya inşaat yapılan arazide kirletici madde (örneğin toprağı kirleten maddeler) veya bitkilerden veya hayvanlardan kaynaklanan herhangi bir zarar bulunmadığı varsayılmaktadır. Daha detaylı açıklamalar 5.3 bölümünde verilmiştir. Bu tür bir kirliliğin veya hasarın saptanması durumunda bunun inceleme altına alınan malın değeri üzerinde önemli etkileri olacaktır. Kirleticiler veya zararlılarla ilgili değerlendirme talep edildiği takdirde, bunun için özel raporlar istenmelidir.

Olası çevresel riskler bu değerlendirmenin kapsamı dışındadır. Çevresel risklerin arasında örneğin sel riski, toprak kayması, toprak çökmesi, arazinin sağlam olmayışı v.b. bulunmaktadır. Bu tür risklerin binanın değeri ve mevcudiyeti üzerinde etkisi olacaktır. Bu değerlendirmede, bu tür risklerin bulunmadığı varsayılacaktır. Yukarıda belirtilen risklerle ilgili daha ayrıntılı bir değerlendirme istendiği takdirde, bunun için özel raporlar istenmelidir.

Bilirkişi değerlendirmesi sırasında, işveren tarafından sağlanan tüm bilgilerin - özellikle sunulan resmi belgelerdeki bilgilerin - ve yetkililerden alınan tüm bilgilerin gerçek ve doğru olduğu varsayılır. Bilirkişi, bu verileri ve bilgileri yalnızca değer belirleme görevinin bir parçası olarak inandırıcılık açısından kontrol etmiştir.

Aksesuarlar, mutfak donanımları, mobilyalar ve bina ekipmanları değerlendirme kapsamı dışındadır.

Ziraat Bankası Kira Sözleşmesi ile ilgili özel not:

Bu değerlendirme için Ziraat Bank International AG ile yapılan kira sözleşmesinin İngilizce çevirisi esas alınmıştır.

1.3 Bina İncelemesi ile İlgili Açıklamalar

Bina incelemesi 09.11.2020 tarihinde gerçekleşmiştir. İncelemeye uzman Dieter Eimermacher ve Ziraat Bank International AG'den Gültekin Aycıl katılmıştır. Binanın incelenebilen kısımları giriş katta yer alan banka şubesi, giriş katındaki ve 1. kattan 3. kata kadar katlarda ve çatı katında yer alan ofisler, yeraltı otoparkı, bina teknik odaları, merdiven boşluğu ve açık alanlardan ibarettir.

Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS
HypZert (F), MRICS
Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 4

1.4 Kullanılan Belgeler

Bu değerlendirme aşağıdaki belgelere dayanmaktadır:

İşverenin ibraz ettiği belgeler:

- Ziraat Bankası ofis alanının mevcut vaziyet planı
- Ziraat Bankası'nın kira sözleşmesi (Türkçe aslı ve İngilizce çevirisi ile)
- Gelecekteki inşaat maliyetleri ile ilgili 26.11.2020 tarihli e-posta
- Kiracı Bornheim ve Ortakları'nın kira zammı
- 21.08.2019 tarihli onaylanmamış tapu sicili
- Zemin katın banka şubesi olarak kullanılabilmesi için verilen 28.01.2020 tarihli bina ruhsatı
- Yapılan inşaat işlerinin faturası

Bilirkişi tarafından sunulan belgeler ve bilgiler:

- 29.11.2020 tarihli arazi değeri bilgisi
- 10.11.2020 tarihli satın alma değeri ile ilgili bilgi
- 01.12.2020 tarihli inşaat yükü bilgisi
- Anıt koruması ile ilgili bilgiler
- İnşaat hukuku ile ilgili bilgiler
- Pazar verileri
- Emlak haritası



2 Yer ve Konum

2.1 Konunun Açıklaması

2.1.1 Değerlendirme Nesnesinin Konumu

Değerlendirme konusu olan mülk, Frankfurt am Main şehrinin (nüfus: yaklaşık 758.000) bir ilçesi olan Frankfurter Westend'de (nüfus: yaklaşık 29.700) bulunmaktadır. Değerlendirme konusu olan mülk, Westend'in güneyindeki Feuerbachstraße adlı sokakta yer almaktadır. Frankfurt şehir merkezi yaklaşık 1,0 km uzaklıktadır.

Günlük ihtiyaçları karşılayacak mağazalar, doktorlar, bankalar, okullar ve diğer sosyal altyapı tesisleri yürüme mesafesindedir.

2.1.2 Demografik Yapı

Hessen Eyalet İstatistik Dairesi, Hessen için 14. koordineli nüfus projeksiyonunu temel alan bölgesel bir nüfus projeksiyonu oluşturmuştur Buna göre, Hessen nüfusu 2018 ve 2040 arasında% 1,5 artarak 6,35 milyon kişiye ulaşacaktır. Öngörülen nüfus gelişimi, bölgeden bölgeye büyük farklılıklar göstermektedir. Vogelsberg bölgesinde 2040 yılına kadar nüfusun %23 azalması öngörülmekte, Frankfurt am Main şehrinde %15,7 nüfus artışı beklenmektedir. Bu nedenle Frankfurt şehrinin, genel nüfus artışından ortalamadan üzerinde fayda sağlayacağı öngörülmektedir.

2.1.3 Temel Ekonomik Veriler

Frankfurt am Main Ren-Main bölgesinin merkezi olup geleneksel olarak Almanya'nın ekonomik açıdan en güçlü bölgeleri arasında yer almaktadır. Bu durumun temelinde bu şehrin bir bankacılık merkezi olması ve Avrupa Merkez Bankası'na, Almanya'nın en büyük havaalanına ve uluslararası önemi olan bir fuar merkezine ev sahipliği yapması yatmaktadır. 2020 Kasım ayında işsizlik oranı %7,1 olarak hesaplanmıştır.

2.1.4 Trafik Durumu

Toplu taşıma bağlantısı olarak Westend metro istasyonu ve Taunusanlage S-Bahn istasyonu bulunmaktadır. Bunun dışında Bockenheimer Landstraße'den düzenli olarak kalkan otobüsler mevcuttur. Frankfurt am Main tren garı yaklaşık 1,2 km mesafede yer almaktadır.

A 648 otoyoluna Seckenberg bağlantısı ve Theodor-Heuss-Allee üzerinden yaklaşık 1,5 km mesafededir. A 66 otoyolu Zeppelinallee ve Miquelallee üzerinden yaklaşık 2,0 km mesafededir.
Hem toplu taşıma ağına hem de otoyol ağına ulaşım bağlantıları iyi olarak sınıflandırılabilir.

2.1.5 Çevredeki Binaların Kullanım Durumu

Yakınlardaki binalar tipik şehir içi karma kullanım özellikleri gösteren konutlar, perakende mağazaları, lokantalar ve ofislerden ibarettir.

2.1.6 Kirlilik

Arazi, Myliusstraße'nin trafik kirliliğine maruz kalmaktadır. Myliusstraße tek yönlü bir sokak olup mahallenin gelişimine katkıda bulunmaktadır Bu nedenle trafik emisyonları nispeten düşüktür.

2.1.7 Ofis Alanının Kalitesi

Ofis alanının kalitesi çok iyi olarak sınıflandırılabilir.

2.2 Plan ve İmar Durumu

İnşaat Hakkı

Arazi Almanya İnşaat Yasası'nın 30. maddesine uygun hazırlanan imar planının kapsamındadır. Almanya İnşaat Yasası'nın

30. Maddesinin 1. Fıkrası şöyledir:

"Yapı türleri ve kullanım kapsamı, üzerine inşaat yapılabilecek arazi alanları ve yerel trafik yolları hakkında hükümler içeren bir imar planının uygulandığı bir bölgede, imar planına aykırı olmayan ve imarı güvence altında olan projelere izin verilir."

09.05.1978 tarihinde yürürlüğe giren mevcut geçerli imar planı B 320'de ("Westend I") arazinin değerlendirilmesi hususunda aşağıdaki kararlar alınmıştır:

İnşaat alanı - Genel yerleşim alanı

Arazi Alanı: 0,40

Kat Alanı: 1,60

Kat: V

Bina Kullanım Yönetmeliğine (BauNVO) ve geliştirme planının ayrıntılı metinsel açıklamalarına göre kararların açıklaması şöyledir:

- İnşaat alanı - Genel yerleşim alanı Bu bir genel yerleşim alanıdır. Genel yerleşim alanları çoğunlukla konut olarak kullanılır. Bu tür alanlarda istisna olarak konaklama hizmeti veren işletmeler, idari tesisler ve spor amaçlı kullanılan bölümler bulunabilir.

-Arazi alanı 0,4 Kat alanı numarası, mülkün metrekaresi başına kaç metrekare taban alanına izin verildiğini gösterir. Mevcut mülkte her bir metrekarelik alan başına 0,4 m² alana taban inşaat izni verilmiştir.

-Kat alanı 1,6 Kat alanı numarası, mülkün metrekaresi başına kaç metrekare kat alanına izin verildiğini gösterir. Mevcut mülkte her bir metrekarelik alan başına 1,6 m² alana kat inşaat izni verilmiştir.

-Katlar: Beş tam kat için inşaat izni bulunmaktadır.

Ek olarak, temelde mevcut yapıya karşılık gelen bir bina penceresini tanımlamak için bina hatları kullanılmıştır.

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk 0,48'lik arazi alanı ve 2,30'luk kat alanıyla imar planında izin verilen ölçüleri aşmaktadır. Ancak, değerlendirmeye tabi tutulan mülk, mevcut imar planı yürürlüğe girmeden önce inşa edilmiştir.

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk bunlar dışında 17.04.1990 tarihinde yürürlüğe giren E3 koruma statüsü ve 20.02.2020'de yürürlüğe giren bir park yeri tüzüğü kapsamındadır. Koruma statüsünün amacı, kentsel karakteri ve yerleşik nüfusun kompozisyonunu korumaktır. Bu tüzükteki hükümlere tabi olan yapıların yıkılması, bu yapılarda tadilat yapılması veya kullanımlarının değiştirilmesi özel izne bağlıdır.

Bu raporda, binaların yasal olarak geçerli bir yapı ruhsatı çerçevesinde ilgili yasalara göre inşa edildiği varsayılmaktadır. Bilirkişi, yasal olarak geçerli inşaat izinlerinin olup olmadığını veya inşaat ruhsatının olası koşullarının karşılanıp karşılanmadığını kontrol etmemiştir.

2.3 Kiralama ve Yatırım Pazarı

Kiralık Mülk Pazarı

Kiralık mülk pazarı, şu anda yılın ilk aylarında ve Kasım'dan itibaren toplu karantınayı gerekli kılan Koronavirüs salgınının etkisi altındadır. Frankfurt ofis pazarındaki boş mülklerin azalmasına yönelik uzun süredir devam eden eğilim tersine dönmüştür. 2020'nin üçüncü çeyreğinde Frankfurt'taki toplam kiralık ofis alanının 0,75 milyon m²'si (önceki yılda 0,70 milyon €) yani %6,5'u (önceki yıl %6,0) boştur.



Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS
HypZert (F), MRICS

Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 7

Koronavirüs salgınının yarattığı güvensizlik ortamında Frankfurt'ta ofis alanı başına elde edilen ciro yılın ilk üç çeyreğinde 211.000 m² azalmış olup bu azalma önceki yılda aynı zaman aralığında %45,5 değerinde bir azalmaya denk gelmektedir.

En üst kira değeri pazar katılımcılarına göre henüz olumsuz etkilenmemiş olup 2020 yılının üçüncü çeyreğinde m² başına 41,50 € değerindedir (Önceki yıl: m² başına 40,50 €) Kiralık mülk pazarında bundan sonraki gelişmeler büyük ölçüde krizin süresine ve hükümetin aldığı önlemlerin etkililiğine bağlı olacaktır (Kaynak: Jones Lang Lasalle, CBRE).

Kiralık ofis alanı pazarında Westend alt pazarı büyük bir pazar olarak sınıflandırılmaktadır. Kira ücret düzeyleri hakkında ayrıntılı açıklamalar Madde 8.2'de verilmiştir.

Yatırım Pazarı

Frankfurt am Main şehrinin uzman komitesi, 2019 yılında Frankfurt'ta yaklaşık toplam 2.677 milyon € ciro hacmine sahip toplam 50 ofis binasının işlem gördüğünü belirlemiştir (2018: toplam 3.230 milyon € ciro getiren 62 mülk). 2020 yılının ilk yarısında, Koronavirüs salgınının etkisiyle yalnızca 322 milyon € ciro sağlayan 9 ofis binası işlem görmüştür (2019 yılının 1. yarısı: 1.470 milyon € ciro sağlayan 21 ofis mülkü).

Koronavirüs salgını ayrıca yatırım pazarındaki satışları da olumsuz etkilemiştir. 2020'nin ilk üç çeyreğinde, Frankfurt'taki tüm mülk ve kullanım türleri için işlem hacmi, bir önceki yılın aynı döneminin yaklaşık % 17 altında, yaklaşık 4,65 milyar €'tmıştır (5,58 milyar €).

Frankfurt'ta ofis binalarından 2019'un üçüncü çeyreğinden 2020'nin üçüncü çeyreğine kadar elde edilen kâr bugüne dek kaydedilen en düşük değer olarak %2,85 olarak kalmıştır. Hatta diğer «Büyük Yedili» şehirlerinde birincil kârda daha büyük düşüşler gözlemlenmiştir. (Kaynak: Jones Lang Lasalle, CBRE).

Tahvillerin tarihi derecede düşük getirileri ve gayrimenkul kredilerindeki düşük faiz oranları nedeniyle, kurumsal yatırımcıların ofis gayrimenkullerine olan talebi hâlâ yüksektir. Bu olgu, yatırımcıların şu anda otel mülklerinden kaçındığı gerçeğiyle desteklenmektedir, zira bu tür mülkler için ayrılan fonların başka yatırımlarda kullanılması gerekmektedir.

Bilirkişiye, uzmanlar komitesi tarafından, 2019/2020 döneminde Westend / City alt pazarındaki 12 ofis binası ve ticari binanın satıldığı 8. maddede daha detaylı analiz edilen satış vakaları ile ilgili bilgi verilmiştir. Söz konusu satışların hepsi 2020'nin başındaki karantınadan önce gerçekleşmiştir. Bu olaydan sonra Frankfurt'ta çok az büyük ofis binası satışı yapılmıştır. En büyük hacimli satış Bockenheimer Landstraße'de yer alan Oddo-BHF Bank binasının satışı olmuştur. Sonuç olarak, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar katılımcılarının ağırlıklı olarak bekle ve gör tutumu benimsedikleri ve işlemleri erteledikleri unutulmamalıdır. Herhangi bir fiyat düşüşü tespit edilmemiştir.

2.4 Arazinin Tanımı

2.4.1 İmar

Değerlendirmeye tabi tutulan mülke Myliusstraße üzerinden erişilebilir. Arazinin içme suyu, atık su, elektrik, doğalgaz ve iletişim ağlarına erişimi mevcuttur.

İmar edilen bölümler İnşaat Kanunu gereğince sigortalıdır.

2.4.2 Yapının Şekli

Değerlendirilen arazi dikdörtgen şeklindedir. Mülkün genişliği yaklaşık 27,1 m, derinliği ise yaklaşık 29,5 m'dir.

2.4.3 Topografya

Arazi düzdür.

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTİM-KADIKÖY

ANKARA - GOP İZMİR - BAYRAKLI

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylarız.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD. ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-Izmir-Ankara
Tel:0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No:21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586
Mail : info@eylulceviri.com Kadıköy V.D. : 3830049126



Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS
HypZert (F), MRICS
Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için İHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 8

2.4.4 Toprak Dokusu

Toprak dokusu uzman tarafından incelenmemiştir.

2.4.5 Mahalle İçindeki Durumu

Bina, arazi üzerinde müstakil inşa edilmiştir. Bodrum ve yer altı otopark çıkışları mülk sınırına kadar iki tarafa yapılmıştır.

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTIM-KADIKÖY

ANKARA - GOP **İZMİR - BAYRAKLI**

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel: 0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No.: 21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586
Mail : info@eylulceviri.com Kadıköy V.D. : 3830049126

3. Değerlendirme Metodolojisi

3.1 Arazi Değerinin Tanımı

İnşaat Kanunu'nun 194. Maddesinde piyasa değeri aşağıdaki gibi düzenlenir ve tanımlanır:

"Piyasa Değeri (pazar değeri), olağandışı veya kişisel koşullara bakılmaksızın mülkün veya değerlendirmeye tabi tutulan diğer nesnelere normal sözleşmelerde yasal koşullara, mülkün somut özelliklerine, konumuna ve değerlendirmenin amacına göre fiyat tespitinin yapıldığı zamandaki fiyatı ile belirlenir."

Bu yasal tanımın anlaşılabilmesi için içindeki temel ifadeler şöyle tanımlanacaktır.

Piyasa değeri, raporlama tarihindeki değer olarak anlaşılmalıdır. Malın değerlendirme tarihindeki fiyatını yansıtır. Mülkün geçmişteki ya da gelecekteki değeri pazar değerine göre belirlenemez.

Pazar Değeri için ölçü olarak olağan sözleşmeler kullanılır. Olağan sözleşmelerin gerçekleşmesi için malını elden çıkarmaya razı bir satıcı ve mal için istenen meblağı satıcıya verecek bir alıcının bulunması gereklidir. Örneğin acil durumlarda yapılan satışlar ve hacizler olağan sözleşme kapsamına girmemektedir. Olağandışı veya kişisel koşullar olağan sözleşmelere etki etmemelidir. Bunların kapsamına başka şeylerin yanı sıra mülkün akrabalara veya araziye özel ilgi gösteren kişilere satılması da bulunmaktadır.

Piyasa değerini belirlerken yasal koşullara uyulması, mülkün türü ve kullanım kapsamını etkileyen tüm yasal gerekliliklerin göz önünde bulundurulması anlamına gelmektedir. Bu yasal koşullar arasında imar planları incelenerek yapılan tespitler ve tadilatlar, mülk devri ve kamulaştırma işlemleri ve aidatların toplanması yer almaktadır.

Değerlendirme esnasında ayrıca mülkün somut özellikleri ve konumu da dikkate alınmalıdır. Değerlendirmeye dâhil edilecek diğer hususlar ise arazinin somut özellikleri veya topoğrafyanın yanı sıra arazinin biçimi ve imar edilebilir özellikleri yer almaktadır.

3.2 Değerlendirme Prosedürünün Sunumu

İnşaat Kanunu'nun 194. Maddesine göre yapılan pazar değeri saptama süreci Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'ne göre yapılmıştır. Değerlendirme sonuçlarının desteklenmesi için değer karşılaştırma yönergesi ve kâr değeri belirleme yönergesinin yanı sıra tek tip ve pazar odaklı değerlendirme amacıyla pazar değeri belirleme üzerine notlar içeren değerlendirme yönergesi ile desteklenir.

Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nde yasal olarak standartlaşmış olarak kabul edilen üç farklı değerlendirme prosedürü yer almaktadır.

Değerlendirme Prosedürü	Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği
Karşılaştırma prosedürü	Madde 15 -16
Kâr değeri belirleme prosedürü	Madde 17 -20
Gerçek varlık yöntemi	Madde 21 -23

Bahsi geçen üç prosedür, uzmanlar tarafından kabul edilen değerlendirme prosedürlerini temsil etmektedir. Bu nedenle bu raporda göz önüne alınmakta olup aşağıdaki gibi tanımlanmaktadır.

3.2.1 Karşılaştırma prosedürü

Karşılaştırma prosedürü, değerlendirilecek mülk ile yeterince tutarlı olması gereken karşılaştırılabilir mülkler için satış fiyatlarının kullanımına dayanmaktadır. Değerleme yapılacak alanda yeteri kadar karşılaştırılabilir mülk bulunmadığı takdirde, karşılaştırılabilir alanlardaki yer alan mülkler de kullanılabilir.

Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS
HypZert (F), MRICS
Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 10

Arazi değeri belirlenirken standart arazi değerleri de kullanılabilir. Standart arazi değerleri belediye uzman komiteleri tarafından belirlenir.

Karşılaştırma prosedürü, öncelikli olarak, birbirleriyle kolayca karşılaştırılabilen özelliklere sahip olmaları koşuluyla, kat mülkiyeti veya müstakil evlerin arazi değerlerini ve değerini belirlemek için kullanılır.

3.2.2 Kâr değeri belirleme prosedürü

Kâr değeri belirleme prosedürü, esas olarak, fiyatı gelire dayalı olarak emlak piyasasında değerlendirilen gayrimenkuller için kullanılır. Bu tür mülklere örnek olarak kiralık apartman daireleri ve ticari amaçlarla kullanılan mülkler gösterilebilir.

Bu değer belirleme prosedüründe arazinin kullanım süresi ve binanın kullanım süresi farklı olduğundan arazinin değeri ve binanın değeri ayrı ayrı hesaplanır.

Bina değeri, yukarıda anlatılan karşılaştırma prosedürü ile belirlenir.

Mülkün değeri ise kullanım verimliliğine göre hesaplanır. Kâr değeri belirleme prosedürü, gelirin bir kısmının arazi gelirinin faizinden geldiği varsayımına dayanmaktadır. Bu bedel hesaplama sırasında net gelirden düşülür. Kalan miktar, yapılardan elde edilen net kârdır.

Bu değer, mülk faiz oranı ve kalan faydalı ömürden (toplam faydalı ömür eksi bina yaşı) hesaplanan bina kâr değerini belirlemek için bir katsayıyla çarpılır. Söz konusu katsayı, yapıların net getirisinin sermayeleştirme faktörünü temsil eder. Kalan kullanım süresinin belirlenmesi sırasında binanın zaman içinde kısalan kullanılabilirlik süresi de hesaba katılır.

Kâr değeri belirleme süreci sonucunda elde edilen mülk değeri arazi değerinin ve binaların kâr değerinin toplamıdır.

3.2.3 Gerçek varlık yöntemi

Gerçek varlık yöntemi, kullanımı esas olarak gelir edinmeye yönelik olmayan gayrimenkuller için kullanılır. Bu tür gayrimenkullerin, örneğin müstakil evlerin değerleri arazi değeri ve binanın maliyeti ile belirlenir.

Arazi değeri, yukarıda açıklanan karşılaştırma prosedürüne göre hesaplanır.

Binanın maliyeti, oda veya alan birimi başına normal üretim maliyetlerinin (normal üretim maliyetleri) ve değerlendirilecek binanın karşılık gelen referans değerinin (genellikle m² cinsinden brüt alan) çarpımı olarak belirlenir. Ek inşaat maliyetleri, uygun yüzde ek ücretler ile inşaat maliyetlerine eklenir.

Zamlar ve indirimler ve ayrıca düzeltme faktörleri incelenirken binanın emlak piyasasındaki yerinin yanı sıra amortismanları, eksiklikleri ve gördüğü hasar da göz önünde bulundurulur. Burada özellikle uzman komitesi tarafından belirlenecek bir piyasa ayarlama faktöründen bahsedilmesi gerekmektedir.

3.3 Değerleme Prosedürünün Seçimi

Değerlendirmeye tabi tutulan mülkün fiyatının belirlenmesi için söz konusu mülkün kâr geliri elde etmek için kullanılmasından ve elde edilebilir kâr temelinde piyasada işlem görmesinden ötürü **kâr değeri belirleme prosedürü** kullanılmıştır. uzman komitesi ofis binaları için herhangi bir gerçek değer faktörü (piyasa düzeltme faktörleri) üretmediği için **gerçek varlık yöntemi** kullanılmamıştır. Söz konusu faktörler gerçek varlık yöntemi için elzemdir. Uzman komitesi tarafından bilirkişiye sunulan satış fiyatları, kâr değerinin makul olup olmadığının kontrol edilmesi için kullanılır.

4 Binanın tanımı

Aşağıdaki bina tanımı, her durumda binanın yalnızca değer belirlemek için gerekli olan karakteristik özelliklerini yansıtmaktadır. Değerlendirme esnasında mülkün ziyareti kadar işveren tarafından ibraz edilen vaziyet planları da temel alınmaktadır.

Kullanılabilir alan listesi, 24.05.2017 tarihinde msm Mimarlık Ofisi'nin "V3 Flächen fall back" adlı alan listesinden alınmıştır.

İşaretler

Değerlendirme amacıyla aşağıdaki rakamlar kabaca belirlenmiştir:

Arazi Alanı = 0,48 (asfalt kaplı alan hariç)
Kat alanı = 2,30 (yığılmış zemin dâhil)

Bina verileri pratikte verilen bu değerlerden farklı olabilir.

Ofis alanlarında yapılan değişiklikler ve tadilatlar

2018/2019 yılları arasında değerlendirmeye tabi olan mülkte kapsamlı değişiklikler ve tadilatlar yapılmıştır. Zemin kat ve 1. kat tamamen boşaltılmış ve yeni iç donanımlar ve yeni tesisat kurulmuştur. Giriş katına bir banka şubesi yerleşmiştir. Sunucu odaları ve acil durum güç kaynağının yanı sıra güvenlik teknolojisi bankanın standartlarında tadil edildi. Doğal taş cephe temzilenmiştir. Sokak üstündeki dış aydınlatma elemanları yenilenmiştir.

İnşaat işi (inşaat gürültüsü) ile ilgili olarak 4. katta kiracı ile yaşanan hukuki anlaşmazlık nedeniyle 2. ve 3. katlardaki mevcut duvar pozisyonları korunmuştur. Isıtma birimleri, elektrik tesisatı ve su tesisatı yenilenmiştir. Mevcut vaziyette bazı alanlar klima ile soğutulmaktadır.

Söz konusu çalışmaların yaklaşık net bedeli (net) 1,3 milyon €'dur.

Kiracının 31.12.2023 tarihinde 4. kata taşınmasının ardından 2. ve 3. katlarda duvar konumlarının değiştirilmesi ve çatıya yerleştirilecek merkezi soğutma ünitesi ile kapsamlı soğutma yapılması planlanmaktadır. Ayrıca 4. kattaki alanların gayrimenkuldeki diğer alanlara benzer şekilde modernize edilmesi ve yığılmış zeminin üzerini kapayacak bir çatı teras eklenmesi planlanmaktadır.

Bu işlemlerin maliyetinin yaklaşık (net) 0,7 milyon olacağı tahmin edilmektedir. Geri kalan inşaat maliyetleri hedefe özgü emlak özellikleri olarak göz önünde bulundurulacaktır.

Temel Bina Verileri

Bina Türü:	Ofis Binası
Katlar:	Bodrum katı, giriş katı, 4 ara kat, yığılmış zemin
Kullanım türü	Ofis
Alan:	Yaklaşık 1595 m ² ofis alanı (tek kullanıcı tarafından kiralanmış); 50 m ² depo, 12'si çiftli olmak üzere 17 park yeri.
İnşaat yılı	1976 (Nihai kabul yılı) 1997 Tadilat (pencereler, asansör ve ısıtma birimleri yenilenmiştir). 2018/2019 Giriş katında ve 1. kattaki ofis alanlarında kapsamlı tadilat, 2. ve 3. katlarda kısmi tadilat.

Yük taşıyan bileşenler

İnşaat türü:	Karma İnşaat
Temel:	Planlara göre yapılmış şerit temeller ve nokta temeller.

Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS
HypZert (F), MRICS

Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından kamuoyuna atanan ve yemin edilen yeminli uzman Sayfa 12

Konstrüksiyon: Betonarme duvarlar ve betonarme kolonlar; Betonarme tavanlar
Merdivenler: Betonarme merdiven basamakları
Çatı: Bodrum sundurmasında folyo kaplamalı düz çatı: Yan tarafta şap konstrüksiyonlu düz çatı ve binanın arka tarafında yeşil çatı

Cephe

Duvar Yüzeyleri: Havalandırmalı doğal taş cephe (kabuk kireçtaşı); Bina girişi üzerinde cam kanopi
Pencereler/Kapılar: Metal çerçeveli, çift camlı pencereler ve kapılar. Elektrikle çalışan harici güneş koruması.

Bina İçi

İç duvarlar: Betonarme duvarlar alanında boyalı sıva ve duvar kağıdı; alçıpan alanında boyama ve duvar kağıdı. Duvarları seramik kaplı tuvaletler. Merdiven boşluğu: Boyalı alçı.
İç zeminler: Kiralık alanlarda, kiracı ihtiyacına göre orta ve yüksek kalitede zemin kaplamaları . Merdiven boşluğu ve fuayede doğal taş döşeme, doğal taş merdiven kaplaması.
Tavanlar: Giriş katında ve 1. katta asma taş yünü tavanlar, 2. ve 3. katta Çoğunlukla duvar kağıdı ve boya ile sıvalı tavanlar, kısmen asma tavanlar.
Kapılar: Kiralık ünitelerde: orta ve yüksek kalitede kısmen ahşap kapılar ve kısmen cam kapılı cam elemanlar; kiralık bölümlere giriş kapıları: Cam panelli, metal çerçeveli kapılar

Tesisat

Isıtma Doğalgazla çalışan merkezi ısıtma, kaloriferler yoluyla ısı dağıtımı, elektrikli ısıtma yoluyla merkezsiz sıcak su dağıtımı
Elektrik tesisatı: Pencere eşiği kanalları aracılığıyla elektrik ve internet kablo dağıtımı; orta ila yüksek kalitede ekipman
Su tesisatı Her katta erkekler ve kadınlar için ayrı tuvalet ve çay ocağı, orta ila yüksek kalitede malzeme
Soğutma: Ayrı cihazlar aracılığıyla alana göre soğutma
Asansör: Maks. 9 kişilik yolcu asansörü

Diğer Bina Verileri

Açık hava tesisatı: Sokak tarafında bir ön bahçe alanı ve bina girişine giden bir yol bulunmaktadır. Binanın arka tarafında bir yeşil alan bulunmaktadır. Binanın sağ tarafında bulunan açık alanda yan giriş erişim yolu ve çöp konteynırları yer almaktadır. Binanın sol tarafında yeraltı otoparkının girişi bulunmaktadır.
Dış alanda bulunan tesisat: Dış alanda mülkiyet hattına kadar su, kanalizasyon, gaz, elektrik ve haberleşme için giriş ve çıkış hatları bulunmaktadır.
Tadilat listesi Herhangi bir bakım listesi mevcut değildir
Enerji Değerlendirme Binanın 28.05. 2008 tarihinde Treureal Consulting firmasından alınmış bir enerji sertifikası bulunmaktadır. Isıtma enerjisi tüketim değeri 125 kWh / (m²a) 'dır.

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTİM-KADIKÖY

ANKARA - GOP İZMİR - BAYRAKLI

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisanından TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569



İşbu tercümenin dairemiz yeminli tercümanlarından AYŞEGÜL GÖR tarafından tercüme edildiğini onaylım.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel:0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No:21586 Kodköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586

Mail : info@eylulceviri.com

Kadıköy V.D. : 3830049126

Diğer Bina Verileri

- Hasar ve eksiklikler** Yeraltı otoparkının bir bölümünde park halindeki araçların üzerine çatının akmaması için çelik sac yerleştirilmiştir. Verilen bilgilere göre bu alanda son yıllarda çatı akna sorunu yaşanmamıştır.
- İnceleme sırasında bazı depolara ve 4. kattaki ofislere girilemediğinden bu alanlarda yalnızca kısmen inceleme yapılabilmektedir.
- Görsel inceleme dışında incelemeler, örneğin malzeme incelemeleri yapılamamıştır. Binadaki hasarların ve eksikliklerin ayrıntılı bir şekilde belgelenmesi yalnızca özel bir raporla mümkün olabilecektir ki, bu raporu yazan uzmanın bu tür bir denetim yapma kabiliyeti yoktur.

Kiralanan Alanlar

- Giriş Katı** Zemin kattaki kiralık alan toplam alanı yaklaşık 311 m² olup fuaye üzerinden ulaşılabilir. Sokak tarafında vezneleri, ATM'si ve danışman odaları olan bir banka şubesi bulunmaktadır. Arka tarafta ise ofislerin ve depoların bulunduğu bir hizmet alanı ve sunucu odası bulunmaktadır. İki orta kolonun arasında tuvaletler ve çay ocağı yer almaktadır. Bu alanın genel kullanılabilirlik durumu iyidir.
- 1. Kat** 1. Katta yönetim ofislerinin yer aldığı bir yönetici alanı (304,6 m²), büyük bir toplantı odası ve iki grup ofisi bulunmaktadır. İki orta kolonun arasında tuvaletler ve çay ocağı yer almaktadır. Bu alanın genel kullanılabilirlik durumu iyidir.
- 2. - 4. Katlar** 2. ve 4. Katların kullanım alanları temel olarak aynıdır. Her ikisinin de alanı yaklaşık 304 m² olup bu alanlara merdiven boşluğu üzerinden erişilebilir. İki orta kolonun arasında tuvaletler ve çay ocağı yer almaktadır. Buna ek olarak, bu alanlar açık düzene sahiptir. Değerleme tarihi itibarıyla 4. kat planı bulunmamaktadır. Bu değerlendirme kapsamında 4. katın planının 2. ve 3. katların planı ile aşağı yukarı aynı olduğu varsayılacaktır. Bu alanın genel kullanılabilirlik durumu iyidir.
- Çatı katı** Çatı katındaki kiralık alan yaklaşık 65 m² olup buraya merdiven boşluğundan erişim sağlanabilmektedir. Asansör bu kata kadar çıkmadığından buraya erişebilmek için 4. kattaki merdiven boşluğunun kullanılması gereklidir. Bu alan sosyal etkinlik odası olarak kullanılmaktadır.
- Bodrum katı** Bodrumda 17 araçlık yeraltı otoparkı bulunmaktadır (bunlardan 12'si çift otoparktır). Bunun dışında bodrum katında teknik odalar, depolar ve arşivler yer almaktadır.

5. Tapu Kaydı ve Masraflar

5.1 Tapu Kaydı

Frankfurt am Main Yerel Mahkemesi'nden 21.08.2019 tarihli onaylanmamış tapu sicili

Kayıt defteri

Tapu kaydı Frankfurt Bölge 18, Sayfa 1074		
Güncel No.1	İşaretleme 1, Alan 258 Parsel 37/6	799 m ²
	Avlu ve Bina alanı Myliusstraße 14	
	Değerlendirilen Alan	799 m²

Bölüm I. Malikler

Güncel No. 10 Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (Ziraat GYO A.Ş.) Sahrayı Cedit Mahallesi

Bölüm II Harçlar ve Kısıtlamalar

Bu raporda referans olarak gösterilen 24 Şubat 1924 tarihli sözleşmenin 4. Bölümünün ayrıntılı hükümlerine uygun olarak, 258. Harita Alanı 23/6 Parseli (Cilt I Sayfa No. 40) üzerindeki mülkün her bir maliki lehine Seri No. 1 irtifak hakkı (kullanım kısıtlaması).

Bu raporda referans olarak gösterilen 24 Şubat 1924 tarihli sözleşmenin 4. Bölümünün ayrıntılı hükümlerine uygun olarak, 258. Harita Alanı 23/6 Parseli (Cilt I Sayfa No. 40) üzerindeki mülkün her bir maliki lehine Seri No. 2 irtifak hakkı (Wich stopajı).

Bölüm II'deki kayıtların değerlendirmesi.

Bilirkişiye bu kayıtlar ve tasdikleri ile ilgili bilgi verilmemişti. Tapu sicilinde yapılan aramalar, bu izinlerin artık mevcut olmadığını göstermiştir. Mülkün bina potansiyeli, 1978'den beri yasal olarak bağlayıcı bir imar planı ile düzenlenmiştir. Değerlendirme kapsamında, bu nedenle, daha fazla inceleme yapılmadan, bu iki irtifanın bina üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı varsayılmaktadır. Bu hususta bilirkişinin sorumluluğu hariç tutulmuştur.

5.2 Tapu Kaydı Dışında Haklar, Yükümlülükler ve Kısıtlamalar

5.2.1 İnşaat yükümlülükleri

İnşaat yükümlülükleri Hessen İnşaat Yönetmeliği'nin 75. Maddesinde şöyle tanımlanmaktadır:

"Yapı denetleme makamına beyan ederek, mülk sahipleri, mülklerini etkileyen ve halihazırda kamu hukuku düzenlemelerinden (inşaat yükümlülükleri) kaynaklanmayan bir eylem, cevaz veya ihmal için kamu hukuku yükümlülüklerini üstlenebilir."

İnşaat yük kayıtlarında, değerlendirmeye tabi olan mülkle ilgili herhangi bir inşaat yüküne rastlanmamıştır.

5.2.2 Anıt koruması

Eyalet Anıtları Koruma Dairesi'nin Hessen'deki kültürel anıtlarla ilgili internet veri tabanından alınan bilgilere göre, değerlendirme konusu olan mülk bir anıt ya da bir anıt kompleksinin bir parçası değildir. Bitişigindeki Myliusstraße 16 ise bir anıttır.

5.2.3 Diğer Yükümlülükler ve Haklar

Mülkle ilgili diğer mevcut haklar ve yükümlülükler bilirkişiye gösterilmemiştir. Bu nedenle, bu mülke sahip olmanın getirdiği herhangi bir ek yükümlülüğün bulunmadığı varsayılmıştır. Talimatlar gereğince bilirkişi tarafından başka soruşturma yapılmamıştır.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel: 0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No: 21586 Kadıköy V.D. 3830049126

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTİM-KADIKÖY

ANKARA - GOP **İZMİR - BAYRAKLI**

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586
Mail : info@eylulceviri.com Kadıköy V.D. : 3830049126

Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS
HypZert (F), MRICS
Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 15

5.3 Kontamine Alanlar/Kontaminasyon

Mülkün önceki sahibinin talebiyle, 12.12.2017 tarihinde Trumfheller Gesellschaft für Umwelt-, Bau- und Geotechnik mbH firması tarafından "yönlendirici kontamine alan araştırması" gerçekleştirildi.

İnceleme sonucu kirlenici ve tehlikeli maddelerle ilgili bir rapor çıkarılmıştır. Bu rapor kapsamında, tadilat sırasında ilgili maddelerin bertaraf edildiği veya edileceği veya uygun şekilde emniyete alındığı ve belgelendiği varsayılmaktadır.

Gelen talep doğrultusunda kontamine alanlar üzerinde daha fazla araştırma yapılmamıştır. Bu değerlendirmede, mülkün ve binanın, yukarıda bahsedilen yönlendirici kontamine saha incelemesi inceleme sonuçlarının dışında kontamine alanlar ve kirleniciler içermediğini ve toprak ve yeraltı suyu üzerinde hiçbir zararlı etkisinin olmadığını varsaymaktadır. Mevcut herhangi bir kirlilik, mülkün değerini önemli ölçüde azaltabilir. Kirlilik durumuyla ilgili herhangi bir açıklama talep edildiği takdirde özel olarak bir rapor alınmalıdır. Bu raporu hazırlayan bilirkişinin kontamine alanlar, toprak ve yeraltı su kirliliği incelemesi yapma yetkinliği bulunmamaktadır.

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTIM-KADIKÖY

ANKARA - GOP **İZMİR - BAYRAKLI**

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569



İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZ. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel:0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No:21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586

Mail : info@eylulceviri.com

Kadıköy V.D. : 3830049126

6 Arsa Değeri

6.1 Arsa Değerinin Hesaplanması

Kat alanı no.	Tanımlama	Ana Alan		1. Yan Alan		2. Yan Alan		kiralananabilir mi? evet/hayır	Arsa değeri
		(m ²)	EUR / m ²	(m ²)	EUR / m ²	(m ²)	EUR / m ²		
1	Zemin kat toplam	799	8.280,00					Evet	6.615.720 €
Arazi Değeri (kiralananabilen alanlar)									6.615.720 €
Arazi Değeri (kiralanamayan alanlar)									0 €
ARSA DEĞERİ (toplam)									6.615.720 €

6.2 Arsa Değeri ile İlgili Açıklamalar

6.2.1 Standart arazi değerleri

Standart arazi değeri, sorumluluk alanı için yetkili uzmanlar komitesi tarafından elde edilir. Bu değer, İnşaat Kanunu'nun 196. Maddesine göre, sınırlandırılmış bir alandaki (genellikle standart bir arazi değeri bölgesi) arazi ortalama konum değerini temsil eder.

Değerlendirmeye tabi olan arsa ile ilgili arsa değeri haritasında yer alan bilgiler aşağıdaki gibidir:

9.500 €/m²

Kullanım türü Yerleşim bölgesi apartman

Gelişme durumu: inşaat için hazır arazi

Değere uygun kat alanı 1,8

Buna göre benzer bir arazide inşaat yapılabilecek alanın değeri m² başına 9500 €'dur. Arazi değeri en son 01.01.2020 tarihinde hesaplanmıştır.

6.2.2 Arazi Değerinin Türetilmesi

Projenin tipi ve büyüklüğü ile ilgili olarak, değerlendirme mülkü, standart arsa değeri bölgesinde apartman tipi yapıların imarına karşılık gelmemektedir. Bu bina, 2,3 taban alanına sahip saf bir ofis binası olarak, daha çok yakın çevredeki, özellikle de Bockenheimer Landstrasse'ye doğru giden ofis binalarıyla karşılaştırılabilir. O bölgede geçerli olan arsa değeri bilgileri şöyledir:

18.000 €/m²

Kullanım türü: karma, iskânlı ofis binaları

Gelişme durumu: inşaat için hazır arazi

Değere uygun kat alanı 5,0

Bu nedenle arazi değerinin türetilmesi için bu standart arazi değeri kullanılacaktır. Değerlendirme konusu olan mülkün değere uygun kat alanı, karşılaştırmaya tabi tutulduğu 5,0 değere uygun kat alanına sahip mülkten 2,3 daha azdır. Ticari etkinlik için kullanılan arazilerde, arazi değeri binanın kullanım ölçüsü ile doğru orantılıdır.

Buna göre değerlendirme konusu olan mülkün arazi değeri aşağıdaki gibi hesaplanabilir:

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel: 0850 532 1990
www.aylultercume.com info@aylulcevir.com
Tic. Sic. No: 21586 Kadıköy V.D. 3830049126

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTİM-KADIKÖY

ANKARA - GOP İZMİR - BAYRAKLI

İşbu belge orijinalinden
aşlına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586

Mail : info@aylulcevir.com

Kadıköy V.D. : 3830049126



Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS
HypZert (F), MRICS
Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından kamuoyuna atanan
yeminli uzman

Sayfa 17

$18.000 \text{ €/m}^2 \times 2,30 - 5,00 = 8.280,00 \text{ €/m}^2$

Yapısal kullanım kapsamına göre düzenlenmiş standart arazi değeri 8.280,00 € / m² olup bu değerlendirme bağlamında arazi değeri olarak kullanılmaktadır.

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTIM-KADIKÖY

ANKARA - GOP **İZMİR - BAYRAKLI**

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ

DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.

ŞUBELERİMİZ

Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara

Tel: 0850 532 1990

www.eylultercu.me.tr Info@eylulceviri.com

Tic. Sic. No: 21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586

Mail : info@eylulceviri.com

Kadıköy V.D. : 3830049126

7 Kazanç Değeri Belirleme

7.1 Kazanç Değeri

Kullanım / Açıklama	RND Yıl	Mülkiyet Faizi %	Alan/Rakam	EUR/m ² üzerinden kira		Öz Sermaye Getirisi (EUR yıllık)
				Gerçek Değer*	Alışılmış	
Ofis	39	2,50	1595,40 m ²	32,25	23,00	440.330 €
Arşivler Bodrum	39	2,50	50,00 m ²	7,40	8,00	4.800 €
Yeraltı otoparkı	39	2,50	17 Adet	131,03	135,88	27.719 €
	39	2,50	1.645,40 m ²			472.849 €

Yönetim maliyetleri (bireysel liste)

Kullanım / Açıklama	Bakım		Yönetim	Materyal Yönetimi	Diğer	Toplam	Toplam
	€/m ² /St.	% Özsermaye G.	% Özsermaye G.	% Özsermaye G.	% Özsermaye G.	% Özsermaye G.	EURO
Ofis	12,00		3,00	4,00	-	11,34	49.969 €
Arşivler Bodrum	12,00		3,00	4,00	-	19,50	936 €
Yeraltı otoparkı	88,00		3,00	4,00	-	12,39	3.437 €
						11,49	54.342 €

Mülkün yıllık brüt getirisi

paylaştırılmayan yönetim maliyetleri

% 11,49

472.849 €

- 54.342 €

Mülkün yıllık net getirisi

418.507 €

-Arsa değeri faiz tutarı

6.615.720 € x 0,025

165.393 €

Yapı sistemlerinin net kâr payı

x Mevcut değer faktörü (39 Yıl; 2,50 %)

24,7303

253.114 €

= Yapıların kâr payı

+ Arazi değeri

6.259.585 €

Ön kâr değeri

6.615.720 €

Mülke özel gelirler

12.875.305 €

+ Ziraat Bank International AG kira sözleşmesi değeri

1.665.150 €

+ Özel değerli bakım maliyetleri

74.896 €

- Bornheim ve Ortakları kira sözleşmesi değeri

48.441 €

- Ofis alanlarının tadilatı (4. Kat ve diğer işler)

632.800 €

- Kira kaybı ve tadilat dönemi işletme mealiyeti

28.811 €

Kazanılmış değer (yuvarlamadan önce)

13.905.299 €

KAZANILMIŞ DEĞER (yuvarlamadan sonra)

13.900.000 €

7.2 Değerlendirme Parametreleri

Kazanılmış değer yönetimi Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 17 ila 20. Maddelerine göre düzenlenmiştir. Genel kazanılmış değer yönetiminde binaların değeri kârın temelini belirlemek için arazi değerinden ayrılır. Binanın verim değerini belirlemek için, elde edilecek sürdürülebilir net getiri, mülk faiz oranı ve kalan faydalı ömürden kaynaklanan mevcut değer faktörü yardımıyla paraya dönüştürülür. Mülke özgü özelliklerin de bu hesap sırasında ayrıca dikkate alınması gerekmektedir.

Yıllık net gelir, yönetim giderlerinin yıllık brüt gelirden çıkarılmasıyla hesaplanır.

7.2.1 Yıllık Brüt Kâr

Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 18. Maddesi uyarınca, yıllık brüt kâr, uygun yönetim ve izin verilen kullanımla sürdürülebilir şekilde elde edilebilecek tüm geliri içerir. Bu gelirler arasında özellikle kiralar ve işletme kiraları bulunmaktadır. Kiracılar tarafından işletme maliyetlerini karşılamak için ödenen tahsisler dikkate alınmaz.

7.2.1.1 Mevcut Kira Durumu

Değerlendirmeye konu olan mülkün değerlendirme tarihi itibarıyla tamamını kiralamış olan iki kiracı bulunmaktadır, bunlar Bornheim & Ortakları Hukuk Bürosu ve Ziraat Bank International AG'dir. Kiralama sözleşmelerinin en önemli anahtar verileri aşağıda listelenmiştir.

Ziraat Bank	
Kiracı	Ziraat Bank International AG
Kira sözleşmesi tarihi	01.04.2019 tarihli kira sözleşmesi
Kiralanan Mülk	Bornheim hukuk bürosu tarafından 4. katta, bodrumda kiralanan odalar ve yer altı otoparkında bir park yeri dışında tüm bina. Hukuk bürosunun taşınmasının ardından bu alanlar da Ziraat Bank International AG tarafından devralınacaktır.
Kira sözleşmesi başlangıcı:	01.10.2019
Kira Sözleşmesi Sonu / Fesih Şartları	Kira sözleşmesi on yıllık bir süre için imzalanmıştır. Kiracının bu sözleşmeyi beşer yılına iki kez uzatma hakkı bulunmaktadır.
Kira	Aylık kira ücreti 48.000,00 €'dur (Ofis ve depo alanları için 46.000,00 € ve otopark yerleri için 2000,00 €) 31.12.2023 tarihinde Bornheim avukatlık bürosunun alanı devraldıktan sonra kira sözleşmesi ekinin bir parçası olarak kalan kiralama alanının koşullarına göre yeniden düzenlenecektir.
Değer koruması	Tüketici fiyat endeksinin yüzde 10'dan fazla değişmesi durumunda tüketici fiyat endeksinde göre düzenlemeler.
İşletme giderleri	İşletme Maliyetleri Yönetmeliğine Göre
Kozmetik onarımlar / Bakım	Kiraya Veren: Cepheler dahil olmak üzere "çatı" ve "yapı" kozmetik tadilatı ve onarımı Kiracı: Pencere dahil diğer tüm alanların kozmetik onarımları ve bakımı.

Hukuk Bürosu	
Kiracı	Bornheim ve Ortakları Hukuk Bürosu
Kira sözleşmesi tarihi	14./21.02.2011 tarihli kira sözleşmesi ve tarih atılmamış eki
Kiralanan Mülk	4. kattaki ofis alanı, bodrum katında arşiv odası ve yeraltı otoparkında 2 park yeri
Kira sözleşmesi başlangıcı:	01.01.2011
Kira Sözleşmesi Sonu / Fesih Şartları	31.12.2023
Kira	Haziran 2018'den beri kira bedeli aylık 6.046,65 €'dur.
Değer koruması	Tüketici fiyat endeksinin yüzde 5'ten fazla değişmesi durumunda tüketici fiyat endeksinde göre düzenlemeler.
İşletme giderleri	İşletme Maliyetleri Yönetmeliğine Göre
Kozmetik onarımlar / Bakım	Kiralama süresi boyunca kozmetik onarımlar ve iç bakım kiracıları ilgilendirir.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rıhtım-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel: 0850 532 1990
www.eylulceviri.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No: 21586 Kadıköy V.D. 3830049126

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTIM-KADIKÖY

ANKARA - GOP İZMİR - BAYRAKLI

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569



İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarımızdan
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586

Mail : info@eylulceviri.com

Kadıköy V.D. : 3830049126

Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS HypZert (F), MRICS

Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 20

7.2.1.2 Yıllık Brüt Kârın Türetilmesi

IHK Frankfurt (Frankfurt Gayrimenkul Borsası), değerlendirme konusu olan mülkün bulunduğu "Şehir" pazar alanı için ticari piyasa raporunda aşağıdaki ofis kiralarnı belirlemiştir:

Basit Standart:	11,50 €/m ² ve 17,50 €/m ² arası (Ortalama 15,00 €/m ²)
Orta Standart:	14,50 €/m ² ve 24,50 €/m ² arası (Ortalama 20,00 €/m ²)
Lüks Standart:	18,50 €/m ² ve 38,00 €/m ² arası (Ortalama 28,00 €/m ²)

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk "Orta Standart" ve "Lüks Standart" kategorileri arasında yer almaktadır.

Emlak komisyoncusu JonesLangLaSalle, değerlendirme konusu olan mülkün bulunduğu "Westend" pazar alanında aşağıdaki piyasa kira aralığını belirtmiştir:

16,00 €/m² ve 33,00 €/m² arası

Bilirkişinin araştırmasına göre, Westend alt pazarında aşağıdaki koşullarda ofis alanı sunulmaktadır:

Kısmen tadilatın geçmiş mevcut binalar:	16,50 €/m ² ve 24,50 €/m ² arası
Tamamen tadilatın geçmiş mevcut binalar:	23,00 €/m ² ve 27,00 €/m ² arası
Yeni binalar (2005'ten itibaren yapılmış):	28,50 €/m ² ve 36,50 €/m ² arası

İlanlarda yer alan kira bedelleri, nihai kira sözleşmelerinde bulunan kira bedellerinden farklı olabilir.

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk, bu kategorilerin ikincisi olan tamamen tadilatın geçmiş mevcut binalar kategorisinde yer almaktadır. Mülkün büyüklüğü, düzeni, ofis alanının donanımı, enerji özellikleri ve görünümü gibi değerle ilgili özellikleri ve mevcut piyasa koşulları (bkz. Madde 2.3) dikkate alındığında, aylık 23,00 € / m²lik bir değerlendirme kirası (net kira) uygun görülmüş ve değerlendirmede dikkate alınmıştır.

Bodrum katındaki depo ve arşiv alanlarının tahmini aylık kira bedeli 8,00 €/m² olarak belirlenmiştir. Yeraltı otoparkındaki tekli araç park yerleri için aylık 150,00 € 'luk pazar için normal kira bedeli belirlenmiştir. Yeraltı otoparkındaki ikili park yerleri için, düşük kullanım değeri nedeniyle aylık 130,00 € / saat kira belirlenmiştir.

Sözleşmeye bağlı olarak karşılaştırılan kira bedeli ile değerlendirme sonucu belirlenen kira bedeli arasındaki farklar, mülke özgü özellikler kapsamında özel bir kira değeri olarak dikkate alınır (bkz. Madde 7.2.4).

7.2.2 Yönetim Maliyetleri

Yönetim maliyetleri Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 19. Maddesinde ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Buna göre aşağıdaki türlerde yönetim maliyetleri mevcuttur:

1. Yönetim giderleri
2. İşletme giderleri
3. Bakım giderleri
4. Kira kaybı riski

Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin 2. Fıkrası uyarınca, bu giderler saptanamadıkları takdirde önceki aylardaki ödemelere dayalı olarak değerlendirileceklerdir.

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTİM-KADIKÖY

ANKARA - GOP **İZMİR - BAYRAKLI**

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisanından TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR Dosya No.: S-2020-13569



EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rıhtım-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel: 0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No.: 21586 Kadıköy V.D. 3830049126

İşbu tercümenin dairemiz yeminli tercümanlarından AYŞEGÜL GÖR tarafından tercüme edildiğini onaylım.

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586

Mail : info@eylulceviri.com

Kadıköy V.D. : 3830049126

7.2.2.1 Yönetim giderleri

Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği 19. Maddesi 2. Fıkrası uyarınca, yönetim giderleri temel olarak insan gücü ve idare, denetim için gerekli tesislerin maliyetlerini, mal sahibi tarafından gerçekleştirilen idari işin değerini ve bina yönetim maliyetlerini içerir.

Ofis binaları için emlak faiz oranlarının türetilmesi işinin bir parçası olarak uzman komitesi, brüt kâr üzerinden kazanç değeri kılavuzuna göre % 3,00 değerinde tahmini kira gideri belirlemiştir. Model uygunluğu ilkesine göre, bu yaklaşım aynı zamanda mevcut kazanç değeri tespiti bağlamında da kullanılmaktadır.

7.2.2.2 İşletme giderleri

İşletme maliyetleri kiracılara sirayet ettiğinden, işletme maliyetleri için değerlendirme yapılmaz.

7.2.2.3 Bakım giderleri

Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin 2. Fıkrasına göre bakım giderleri, değerlendirmenin dayandığı verim seviyesini korumak için yıpranma veya eskime sonucu kalan faydalı ömürleri boyunca harcanması gereken meblağlardır.

Ofis binaları için emlak faiz oranlarının türetilmesi işinin bir parçası olarak uzman komitesi, brüt kâr üzerinden kazanç değeri kılavuzuna göre ofis binası bakım bedeli yıllık 12,00 €/m² değerinde, her bir park yerinin bakım bedeli olarak da yılda 88,00 € tahmini kira gideri belirlemiştir. Model uygunluğu ilkesine göre, bu yaklaşım aynı zamanda mevcut kazanç değeri tespiti bağlamında da kullanılmaktadır.

7.2.2.4 Kira kaybı riski

Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 19. Maddesinin 2. Fıkrasına göre kira kaybı riski tahsil edilemeyen kira borçları veya mülkün boş olmasından dolayı edinilemeyen kira geliri olarak tanımlanmaktadır. Ayrıca, ödeme kovuşturmasından, kira sözleşmesinin feshinden veya tahliyeden kaynaklanan masraflar da kira kaybı riski kapsamına girmektedir.

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk için uzman komitesi apartman binaları için emlak faiz oranlarının türetilmesi işinin bir parçası olarak kâr rehberine göre ofis binaları için yaklaşık %4,0'lük değer belirlemiştir

7.2.3 Paraya Çevirme Faktörü (Mevcut Değer Faktörü)

Bugünkü değer faktörü, aşağıda türetilen gayrimenkul faiz oranı ve binanın kalan ömrü temel alınarak hesaplanır.

7.2.3.1 Emlak Faiz Oranı

Emlak faiz oranı (paraya çevirme faiz oranı), Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 14. Maddesinin 3. Fıkrasına göre gayrimenkulün piyasa değerinin ortalama piyasa faizine oranıdır. Bu faiz oranı uygun alış fiyatları esas alınarak belirlenecektir. Emlak faiz oranı, başka bir şekilde hesaba katılmadıkları sürece, emlak piyasasındaki genel değer ilişkilerini yakalamaya yöneliktir. Frankfurt am Main emlak değerleri uzman komitesi, değerlendirme konusu olan mülkün yer aldığı bankalar mahallesi, Westend, şehir içi bölgesi için aşağıdaki emlak faiz oranlarını hesaplamıştır:

Ortalama Emlak Faiz Oranı % 2,1

(Aralık: % 0,8 ila% 3,3, standart sapma% 0,8, kalan ortalama kullanım ömrü 37 yıl, kullanılabilir alan: 12,046 m²)

Değerlendirme, 2018 ve 2019'da yapılan 9 satışı temel almaktadır. Uzman komitesi emlak piyasası raporunda, değerlerin her zaman mevcut piyasa durumunu temsil etmediğine dikkat çekmektedir.

Bilirkişi, uzman komitesi tarafından sağlanan Westend ve bitişik şehir merkezindeki 2019 yılında ofis binalarının satış bilgilerini temel alarak aşağıdaki emlak faiz oranlarını elde etmiştir (ayrıca bkz. Madde 9.1):

Ofis Binası: Aralık: %-0,35 ile %4,9 arası; Orta değer %1,6

Kalan çalışmalar tamamlandıktan sonra, değerlendirme konusu olan mülk yenilenmiş ve modernize edilmiş durumdadır. Değerlendirme kira bedeli olarak cari piyasa kira bedeli kullanılmıştır. Değerlendirme konusu olan mülkün tamamı uzun vadeli olarak kiralanmıştır. Mutabık kalınan değer korumasının dışında, gelecekte öngörülebilir bir kira artışı potansiyeli yoktur. Modernizasyon ve kiralama ile ilgili tükenmiş potansiyel, değerlendirme konusu olan mülkün diğer özellikleri ve mevcut piyasa durumu dikkate alınarak, ortalamanın üzerinde piyasa aralığı içinde yer alan % 2,50'lik bir gayrimenkul faiz oranı uygun görülmekte ve kazanç değeri belirlenirken dikkate alınmaktadır.

7.2.3.2 Kalan Kullanım Süresi

Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 6. Maddesinin 6. Fıkrasına göre kalan kullanım süresi, binaların uygun bir şekilde bakımı ve idaresi yerine getirildiği takdirde ekonomik olarak kullanımda kalabilecekler süredir. Yapılan onarımlar kalan kullanım ömrünü uzatabilir, önlemlerin ihmal edilmesi kalan kullanım ömrünü kısaltabilir.

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk 1976 yılında inşa edilmiştir. İnşa edildiği günden bu yana, kalan kullanım ömrünün (gazla ısıtma, pencerelerin değiştirilmesi, asansörün değiştirilmesi vb.) uzamasına neden olan tadilat önlemleri alınmıştır. 2019 yılında ofis alanları baştan aşağı yenilenmiştir (ayrıca 4. maddeye bakınız; Kalan inşaat maliyetleri mülke özgü özel bir özellik olarak dikkate alınır). Kalan kullanım ömrü, yapılan tadilatlarla uzatılmış ve 2019 için (hayali inşaat yılı 1999 temel alınarak) 40 yıl olarak tahmin edilmiştir. 2020 yılında kalan kullanım ömrü 39 yıla tekabül etmektedir (40 yıl - 1 yıl).

7.2.3.3 Paraya dönüştürme faktörü

Değerlendirme paraya dönüştürme faktörü, % 2,50'lik emlak faiz oranı ve 39 yıllık kalan kullanım ömrü üzerinden hesaplanır. Bu faktör 24,7303'tür.

7.2.4 (Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 8. Maddesine göre) Mülke özel gelirler

Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 8 Maddesine göre mülklere özgü özellikler arasında inşaat kusurları ve yapısal hasarlar veya ortalamanın üzerinde bakımlılık ya da bakımsızlık durumu, piyasaya veya başka bir dizi kritere göre hesaba katılır.

1.Ziraat Bank International AG kira değeri

Ziraat Bank International AG'nin ödediği 35,46 € / m2 olan ofis alanı kirası, değerlendirme kirası olarak belirlenen 23,00 € / m2 piyasa kira değerinden önemli ölçüde yüksektir (ayrıca Ek 6'daki kira listesine bakınız). Mülk sahibi değerlendirme tarihine kadar Ziraat Bankası'nın kapladığı alanın tamamını kiracı ihtiyacına göre yenilemiştir. Değerlendirme tarihinde, 4. katta tadilatın Bornheim Hukuk Bürosu'nun boşaltacağı 31.12.2023 tarihinden sonra başlayacağı anlaşılmıştır. 2019 yılında ve 2014 yılında yapılan tadilatların toplam değerinin (net) 1,9 milyon € 'nun üzerinde olması beklenmektedir. Dolayısıyla, piyasa ortalamasının üzerindeki kira payı bir yatırım bedeli olarak algılanmalıdır Söz konusu ek kira (fazladan kira), en az 31.10.2029 kira süresinin sonuna kadar tahsil edilecektir. Değerlendirme tarihinde Bornheim Hukuk Bürosu'nun yerleştiği alanlar için ek kira, Ziraat Bankası'nın geri kalan mülkü ile aynı şekilde buraya taşınmasından ve alanının genişletilmesinden sonra yapılacaktır. Bilirkişi, taşınma işleminin 4 ay süreceğine dair bir tahminde bulunmaktadır. Ek kira bedelinin bugünkü değeri (fazla kira), değerlendirme kapsamında özel bir kira değeri olarak kabul edilecektir.

Özel kira değeri 1.665.150 € 'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 7'ye bakınız).

2.Özel değerli bakım maliyetleri



Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS
HypZert (F), MRICS
Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 23

Ziraat Bank International AG ile yapılan kira sözleşmesinde mülk sahibi, kira sözleşmesi gereğince sadece çatının, - pencereler dışında- dış cephelerin ve bacanın bakım masraflarını üstlenir. Bunun dışındaki bakım masrafları ise kiracının sorumluluğundadır. Bakım giderlerinin sorumluluğunun kiracıya verilmesinden ötürü mülk sahibinin edindiği kârın bugünkü değeri, değerlendirme sürecinde hususi bir değer olarak kabul edilir. Kiracıya aktarılan bakım giderleri tutarının, değişen kazanç değerinin hesaplanması bağlamında belirlenen yıllık 12,00 € / m²'nin %50'si, yani yıllık 6,00 €/m² olduğu kabul edilmektedir.

Özel değer 74.896 € 'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 8'e bakınız).

3. Bornheim ve Ortakları Hukuk Bürosu Kira Değeri

Bornheim hukuk firmasının kirası, değerlendirme kira bedeli olarak belirlenen piyasa kira değerinden farklıdır (ayrıca Ek 6'daki kira listesine bakınız). Ek kira bedelinin bugünkü değeri (az kira), değerlendirme kapsamında özel bir kira değeri olarak kabul edilecektir. **Negatif özel kira değeri -48.441 €** 'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 9'a bakınız).

4. Ofis alanlarının tadilatı (4. Kat ve diğer işler)

Değerlendirme tarihinde Bornheim hukuk bürosunun kullanmakta olduğu ofis alanı ancak 31.12.2023 tarihinde boşaltılıp kiracı Ziraat Bank International AG'ye teslim edildikten sonra tadilattan geçebilecektir. Bunun dışında bu tarihten sonra tüm binanın tabi olacağı birleşik soğutma ünitelerinin montajı gibi bazı işler yapılabilecektir.

Şimdiye kadar yapılan çalışmalara dayanarak, geri kalan tadilatın maliyetinin yaklaşık 632.800 € olarak tahmin edilmektedir. Bu meblağ bilirkişinin bakış açısına göre makuldür.

632.800 €'luk tadilat maliyeti, % 2,5 emlak faiz oranı kullanılarak 3 yıllık bir süre boyunca iskonto edilebilir.

$632.800 \text{ €} \times 0,9286 \text{ (3 Yıl/2,5 \%)} = 587.618 \text{ €}$
Yuvarlanmış 588.000 €

Kalan inşaat maliyetleri için **588.000 € iskonto** yapılacaktır (hesaplama için Ek 9'a bakınız).

5. Kira kaybı ve tadilat dönemi işletme maliyeti

Bornheim hukuk firmasının 31.12.2023'te taşınmasının ardından 4. kattaki yenileme çalışmaları sırasında kira geliri elde edilemeyecektir. Bu zaman aralığında işletme giderleri mülk sahibi tarafından karşılanacaktır. Bu süre zarfında mülk sahibinin kaybı ayda 2,50 €/m² olacaktır. Bilirkişi, taşınma işleminin 4 ay süreceğine dair bir tahminde bulunmaktadır.

Kira kaybının bugünkü değeri ve paylaşılamayan işletme maliyetleri, değerlendirme bağlamında özel bir değer olarak dikkate alınacaktır.

Kayıbın bedeli -28.811 € 'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 10'a bakınız).

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTİM-KADIKÖY

ANKARA - GOP **İZMİR - BAYRAKLI**

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rıhtım-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel: 0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No: 21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586
Mail : info@eylulceviri.com Kadıköy V.D. : 3830049126

8. Kazanç Değerinin Özellikleri ve Mantıklılık Kontrolü

8.1 Özellikler

Mülke özgü özellikleri hesaba katılmaksızın elde edilen kazanç değeri yaklaşık 12.875.000 € olup ve aşağıdaki parametrelerin belirlenmesine yol açmaktadır:

Gelir faktörü: Yıllık brüt kârın 27,22 katı (değerlendirilen ofis kirası: 23,00 € / m2)
Bina faktörü 8.072 €/m2 Ofis alanı
Net İlk Kazanç % 3,33

8.2 Değer Karşılaştırma Yoluyla Mantıklılık Kontrolü

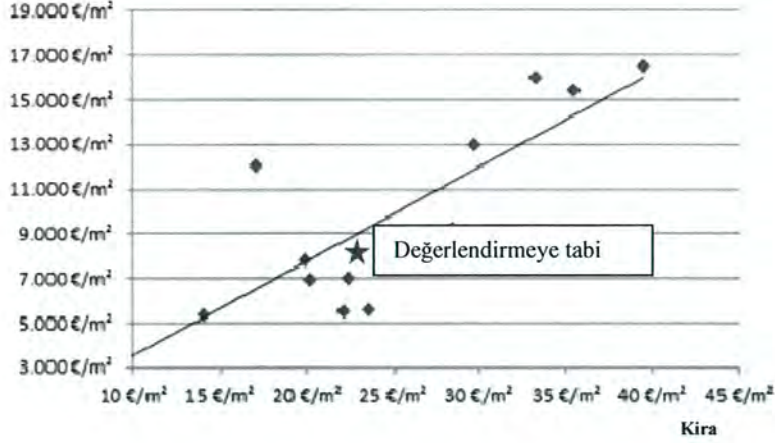
Bilirkişiye, uzmanlar komitesi tarafından, 2019/2020 döneminde Westend / City alt pazarındaki 12 ofis binası ile ticari bina satış vakası ile ilgili bilgi verilmiştir. Bu satış işlemlerinin özellikleri aşağıdaki gibidir:

No.	Satış Fiyatı	Kira	Brüt kâr çarpanı	Net İlk Kazanç (NIY)
1	7.013 €/m ²	22,39 €/m ²	26,1	%3,48
2	9.239 €/m ²	28,42 €/m ²	27,1	%3,35
3	6.906 €/m ²	20,18 €/m ²	28,5	%3,18
4	12.968 €/m ²	29,72 €/m ²	36,4	%2,50
5	12.016 €/m ²	17,06 €/m ²	58,7	%1,55
6	7.765 €/m ²	19,93 €/m ²	32,5	%2,80
7	5.371 €/m ²	14,02 €/m ²	31,9	%2,84
8	15.453 €/m ²	35,41 €/m ²	36,4	%2,50
9	15.997 €/m ²	33,22 €/m ²	40,1	%2,26
10	5.532 €/m ²	23,53 €/m ²	19,6	%4,63
11	5.501 €/m ²	22,09 €/m ²	20,7	%4,37
12	16.532 €/m ²	39,46 €/m ²	34,9	%2,60
Orta	10.024 €/m²	25,45 €/m²	32,7	% 3,00

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk, konumu ve yapısal durumu açısından özellikle 2. satış vakası ile karşılaştırılabilir. 8., 9., ve 12. satış vakalarına konu olan mülkler 10 yıldan kısa süre önce inşa edilmiş olup çok yüksek bir standarda tabidirler.

Aşağıdaki diyagramda, karşılaştırılan satış vakalarında elde edilen kira ile satış fiyatı arasındaki ilişki gösterilmektedir.

Satış Fiyatı / Kira ilişkisi



Satın alma vakaları kazanç değerini doğrulamaktadır.

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTİM-KADIKÖY

ANKARA - GOP İZMİR - BAYRAKLI

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ

DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.

ŞUBELERİMİZ

Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara

Tel: 0850 532 1990

www.eylultercume.com info@eylulcevir.com

Tic. Sic. No: 21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 – (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586

Mail : info@eylulcevir.com

Kadıköy V.D. : 3830049126

9. Mülkiyet Riskleri

Bir mülkün mülkiyet riski, esasen üçüncü şahıslarla kullanılabilirlik / üçüncü şahıslar yoluyla kullanılabilirlik, Rantabilite ve pazarlanabilirlik değerlendirme kriterlerini içeren mülke ilişkin genel riski temsil eder.

9.1 Üçüncü Şahıslar Tarafından Kullanılabilirlik / Üçüncü Şahıslar Vasıtasıyla Kullanım

Bir mülk, potansiyel bir alıcının onu başka amaçlarla ekonomik olarak kullanmasını sağladığı takdirde üçüncü şahıslar tarafından kullanılabilir olarak kabul edilir. Bir mülkün üçüncü şahıslar vasıtasıyla kullanılabilmesi, mülkün aynı amaç için üçüncü bir şahıs tarafından kullanılabilmesi anlamına gelir.

Bu ofis alanları esasen yalnızca ofis ve muayenehane olarak kullanılabilir. Alanın boyutu, düzeni ve inşası, (yaklaşık 1.595 m²'ye kadar) büyük bir alan gereksinimi olan tek bir kiracıya veya bir veya daha fazla kat kiralamak isteyen birkaç kiracıya kiralanmasına olanak tanımaktadır. Merdiven boşluklarının ve tuvaletlerin bina içindeki konumu sayesinde her bir kat ikişer kiracı arasında paylaşılabilir. Her biri yaklaşık 300 m² kiralık alana sahip katların boyutu, özellikle hizmet ve danışmanlık sektöründen geniş bir kullanıcı yelpazesi için uygundur.

İmar planındaki şartlar bunu mümkün kıldığından, bu alanlar konuta dönüştürülebilir. Ancak, ilgili dönüştürme maliyetleri hesaba katılmalıdır.

Üçüncü şahıslarla kullanılabilirliğin / üçüncü şahıslar vasıtasıyla kullanılabilirliğin normal olduğuna karar verilmiştir.

9.2 Rantabilite

Rantabilite, bir mülkün sürdürülebilir gelir üretip üretemeyeceğini ifade eder. Rantabilite için genel değerlendirme kriterleri konum, gayrimenkul özellikleri ve piyasa durumudur.

Kuzey Westend, hizmet sağlayıcıların ve danışmanların talep gösterdiği bir alandır. Bockenheimer Landstrasse'deki birkaç mülk haricinde, buraya küçük ölçekli binalar hakimdir. Bu bölge aynı zamanda finansal hizmet piyasasındaki şirketlerin rağbet ettiği bir adres olarak kendini kanıtlamıştır. Bunları temsil eden şirketlere örnek olarak KfW-Bank, Oddo BHF-Bank ve Allianz Sigorta gösterilebilir. Bu mülkün rantabilitesi şimdiye dek yapılan ve 4. katta yapılması öngörülen tadilatlardan olumlu yönde etkilenecektir.

Mülkün rantabilitesi iyi olarak sınıflandırılmıştır.

9.3 Pazarlanabilirlik (Kullanılabilirlik)

Pazarlanabilirlik, yatırımcıların potansiyel yatırım istekliliğini ve benzer mülkler için piyasa talebini tanımlar.

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk, bölgesel pazardaki ilgili taraflara olduğu kadar kurumsal yatırımcılara da hitap etmektedir. Mülkün büyüklüğü yerel pazarda herhangi bir hususiyet göstermemektedir. İyi adres konumu, kullanılabilirlik açısından faydalıdır. Bu mülk, bu alanları lüks konutlara dönüştürmek isteyen müteahhitler için de uygundur.

Mülkün pazarlanabilirliği iyi olarak sınıflandırılmıştır.

9.4 Mülk Risklerinin Değerlendirmesi

Aşağıdaki tabloda, mülkiyet riskinin alt kriterlerini ve değerlendirilen mülkün sınıflandırılması gösterilmektedir.

	çok iyi	iyi	normal	kısıtlı	ciddi	eksik
Üçüncü Şahıslar Tarafından Kullanılabilirlik / Üçüncü Şahıslar Vasıtasıyla Kullanım			X			
Rantabilite		X				
Pazarlanabilirlik (Kullanılabilirlik)		X				

Bu kriterler altında değerlendirmeye tabi tutulan mülkün toplam mülk riskinin normal olduğu sonucuna varılmıştır.

	az	normal	yüksek	çok yüksek
Toplam Risk		X		





Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS HypZert (F), MRICS
Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 28

10 Pazar Değeri

Piyasa değeri, kazanç değerinden türetilir. Mülkün gelir değerinin tespit edilmesi sırasında hesaba katılmayan özel durumlar, ek zamlar veya indirimler olarak kabul edilecektir. Mülkün değerini etkileyen tüm durumlar halihazırda kazanç değerine etki ettiği için, kazanç değeri piyasa değeri olarak kabul edilir.

Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main adresinde bulunan ofis binasının 09.11.2020'de yapılan inceleme sonucu hesaplanan pazar değeri:

13.900.000,00 €

(Yazıyla: On Üç Milyon Dokuz Yüz Bin Avro)

Frankfurt am Main, 09 Aralık 2020

[İMZA/MÜHÜR]

Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher
CIS HypZert (F), MRICS

Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Bilirkişi, hazırladığı raporların telif haklarına haizdir. Bu rapor yalnızca işverenin belirlediği amaç doğrultusunda hazırlanmıştır. Çoğaltılması yalnızca yazılı izin ile mümkündür.

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTIM-KADIKÖY

ANKARA - GOP **İZMİR - BAYRAKLI**

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel:0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulceviri.com
Tic. Sic. No:21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586

Mail : info@eylulceviri.com

Kadıköy V.D. : 3830049126

Diplomalı Mühendis, Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH) Dieter Eimermacher - CIS HypZert (F), MRICS
Yerleşik ve gelişmemiş mülkleri değerlendirmek için IHK Frankfurt am Main tarafından
kamuoyuna atanan yeminli uzman

Sayfa 29

11 Ekler

Ek Fihristi

- Ek 1- Genel bakış planı
- Ek 2- Şehir planı
- Ek 3- Emlak planı
- Ek 4- Kat planları
- Ek 5- Brüt alanın hesaplanması
- Ek 6- Kullanılabilir alan ve kiralama durumu
- Ek 7- Ziraat Bankası özel kira ücretinin hesaplanması
- Ek 8- Bakım giderlerinin hesaplanması
- Ek 9- Bornheim Hukuk Bürosu kira ücretinin hesaplanması
- Ek 10- 4. Katta yapılacak tadilat sırasında gerçekleşecek kira kaybının hesaplanması
- Ek 11- Fotoğraflar

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANIYE
ATAŞEHİR
RIHTIM-KADIKÖY

ANKARA - GOP İZMİR - BAYRAKLI

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: AYŞEGÜL GÖR
Dosya No.: S-2020-13569



İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
AYŞEGÜL GÖR
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ
DANIŞMANLIK VE YAYINCILIK HİZM. LTD.ŞTİ.
ŞUBELERİMİZ
Ataşehir-Koşuyolu-Rihtim-Levent-Ümraniye-İzmir-Ankara
Tel:0850 532 1990
www.eylultercume.com info@eylulcevirisi.com
Tic. Sic. No:21586 Kadıköy V.D. 3830049126

Tel : 0850 532 1990 - (216) 317 00 70 Ticaret Sicil No: 21586
Mail : info@eylulcevirisi.com Kadıköy V.D. : 3830049126