

Bilirkişi raporu

Pazar Değeri, BauGB (İnşaat Kanunu) 194. Maddesi



Posta kodu, Yer	60323 Frankfurt am Main
Sokak	Myliusstraße 14
Eyalet	Hessen
Mülkün türü	Ofis Binası
Bina İnceleme Tarihi	15.11.2022 v.s.
Değerlendirme Tarihi	15.11.2022
Kalite için son tarih	15.11.2022

Pazar Değeri, BauGB (İnşaat Kanunu) 194. Maddesine göre

14.000.000 EUR



İçindekiler

1	Bilirkişi Raporu ile İlgili Genel Bilgiler.....	3
1.1	Görevlendirme	3
1.2	Bilirkişi Raporunun Temelleri, Varsayımlar ve İstisnalar	3
1.3	Değerlendirme talimatı ile ilgili özel not	3
1.4	Bina İncelemesi ile İlgili Açıklamalar	4
1.5	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	8
3	Değerlendirme Metodolojisi	9
3.1	Pazar Değeri ve Değer belirleme Prosedürü	9
3.2	Değer belirleme Prosedürünün Açıklaması	9
3.3	Değer belirleme Prosedürünün Seçimi	10
4	Bina tanımı	12
5	Tapu Kaydı ve Masraflar	16
5.1	Tapu kaydı	16
5.2	Tapu Kaydı Dışında Haklar, Yükümlülükler ve Kısıtlamalar	16
5.3	Kontamine Alanlar/Kontaminasyon	17
6	Arsa değeri	18
6.1	Arsa Değerinin Hesaplanması	18
6.2	Arsa Değeri ile İlgili Açıklamalar	18
7	Kazanç Değeri Belirleme	19
7.1	Kazanç Değeri	19
7.2	Değerlendirme Parametreleri.....	19
8	Kazanç Değerinin Özellikleri ve Mantıklılık Kontrolü.....	26
8.1	Özellikler.....	26
8.2	Değer Karşılaştırma Yoluyla Mantıklılık Kontrolü.....	26
9	Alternatif değer hesaplanması	28
9.1	Kazanç Değeri (alternatif değer).....	28
9.2	Değerlendirme Parametreleri (alternatif değer)	28
9.3	Özet	30
10	Mülkiyet Riskleri.....	31
10.1	Üçüncü Şahıslar Tarafından Kullanılabilirlik / Üçüncü Şahıslar Vasıtasıyla Kullanım.....	31
10.2	Rantabilite	31
10.3	Pazarlanabilirlik (Kullanılabilirlik).....	31
10.4	Mülk Risklerinin Değerlendirmesi	32
11	Piyasa Değeri	33
12	Ekler	34

1 Bilirkişi Raporu ile İlgili Genel Bilgiler

1.1 Görevlendirme

İşveren:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Malikler:	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 Bilirkişi Raporunun 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 (statik) 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 kirleticisi 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 bilirkişi raporları istenmelidir.

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

Bilirkişi raporu 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, gömme dolaplar, 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 ve 8.10.2021 tarihli kira sözleşmesinin Almanca dilindeki eki esas alınmıştır.

1.3 Değerlendirme talimatı ile ilgili özel not

Talimata göre bilirkişi raporu, mevcut durum tespitine ek olarak, asıl kiracı Ziraat Bank International AG'nin mülkü değerlendirme tarihinde terk etmesi durumunda ortaya çıkacak farazi bir değeri göstermelidir. Bu ek değer, Bölüm 9'da (Alternatif değerin hesaplanması) gösterilmiştir.



1.4 Bina İncelemesi ile İlgili Açıklamalar

Mülk, 15.11.2022 tarihinde bilirkişi tarafından dışarıdan gözle incelenmiştir. 24.05.2022, 12.10.2021 ve 9.11.2020 tarihlerinde mülkün kapsamlı iç denetimleri önceki değerlendirmelerin bir parçası olarak gerçekleştirildi. Katılımcılar; bilirkişi, Sayın Dieter Eimemacher ve Sayın Gültekin Aycil'dir (Ziraat Bank International AG). 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.

1.5 Kullanılan Belgeler

Bu bilirkişi raporu aşağıdaki belgelere dayanmaktadır:

İşverenin ibraz ettiği belgeler:

- Ziraat Bankası ofis alanının mevcut vaziyet planı
- Ziraat Bankası'nın kira sözleşmesi (Türkçe; İngilizce çevirisi ile)
- 08.10.2021 tarihli kira sözleşmesi eki
- Bölge mahkemesinin 12.07.2021 tarihli kararından alıntı
- 21.08.2019 tarihli onaylanmamış tapu sicili
- Zemin katın banka şubesi olarak kullanılabilmesi için verilen 28.01.2020 tarihli bina ruhsatı
- Kış bahçeli çatı terası ve banka şubesi giriş kapısı yapımı için 6.04.2021 tarihli yapı ruhsatı
- Yapılan inşaat işlerinin faturası
- Endeks Kira Artış Kira Bildirimi Ziraat Bankası kira sözleşmesi

Bilirkişi tarafından sağlanan belgeler ve bilgiler:

- 25.11.2022 tarihli arazi değeri bilgisi
- 10.11.2022 tarihli satın alma değeri ile ilgili bilgi
- 25.11.2022 tarihli inşaat yükü bilgisi
- Anıt koruması ile ilgili bilgiler
- İnşaat hukuku ile ilgili bilgiler
- Pazar verileri
- Emlak haritası

2 Yer ve Konum

2.1 Konumun Açıklaması

2.1.1 Mülkün 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 Myliusstraße 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 Gelişme

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 öngörülmüşken, Frankfurt am Main şehrinde %15,7 nüfus artışı beklenmektedir. Bu nedenle Frankfurt şehrinin, genel nüfus artışından ortalamanın 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. 2022 Ekim ayında işsizlik oranı %5,9 olarak hesaplanmıştır.

2.1.4 Trafik Durumu

Toplu taşıma bağlantısı olarak Westend metro istasyonu ve Taunusanlage tren 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 Yasası

Arazi (BauB) 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

ARAZİ ALANI: 0,40

KAT ALANI: 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 sayısı, mülkün metrekaresi başına kaç metrekare taban alanına izin verildiğini gösterir. Mevcut mülkte her bir metrekaresine başına 0,4 m² alana taban inşaat izni verilmiştir.
- Kat alanı sayısı 1,6 Kat alanı numarası, mülkün metrekaresi başına kaç metrekare kat alanına izin verildiğini gösterir. Mevcut mülkte her bir metrekaresine başına 1,6 m² alana kat alanı 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 bilirkişi raporunda, 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 Kasımdan itibaren toplu karantınayı gerekli kılan Koronavirüs salgınının etkisi altındadır. Frankfurt ofis pazarındaki boş mülklerin azalmasına yönelik uzun süredir devam eden eğilim bu nedenle tersine dönmüştür. 2022'nin üçüncü çeyreğinde Frankfurt'taki toplam kiralık ofis alanının 1,02 milyon m²'si (önceki yılda: 0,82 milyon €) yani %8,7'si (önceki yıl %7,0) boştur.

Kiralama pazarındaki canlanma 2022 yılında da devam etti. 2022'nin ilk üç çeyreğinde toplam 322.000 m² ofis alanı kiralandı, bu da bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %19'luk bir artış anlamına geliyor. 2021'in ilk üç çeyreğinde yaklaşık 271.000 m² ofis alanı kiraya verildi.



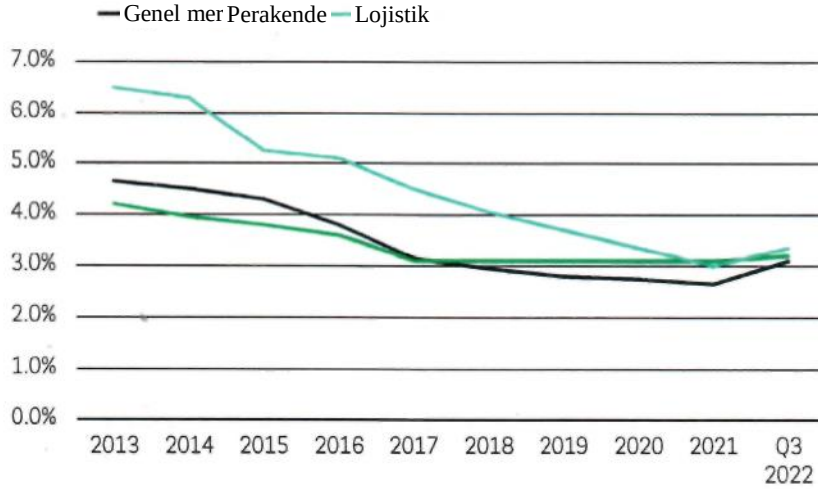
Frankfurt am Main'deki en yüksek kira daha da arttı ve 2024'ün 3. çeyreğinde 44,50 €/m² oldu (önceki yıl: 42,50 €/m²) Kiralama piyasalarındaki daha fazla gelişme, büyük ölçüde mevcut ekonomik toparlanmanın devam edip etmeyeceğine veya Ukrayna savaşının küresel ekonomi üzerinde büyük bir etkisinin olup olmayacağına bağlı (Kaynaklar: Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate). 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, 2021 yılında Frankfurt'ta yaklaşık toplam 1.945 milyon € ciro hacmine sahip toplam 36 ofis binasının işlem gördüğünü belirlemiştir (2020: toplam 1.856 milyon € ciro getiren 31 mülk). Ofis alanı kiralama piyasasına benzer şekilde, işlemlerde de toparlanma işaretleri görülüyor. Ancak Corona krizi öncesi seviyeye henüz ulaşılmış değil.

Uzun zamandır ilk kez, 2021'in üçüncü çeyreğinden 2022'nin üçüncü çeyreğine kadar Frankfurt am Main'deki ofis mülklerinin ana getirisi, tarihsel olarak düşük olan %2,80'den %2,85'e (Jones Lang Lasalle) veya %3,10'a (kaynağa bağlı olarak) BNP Paribas Gayrimenkul) olmuştur. Yüksek getirilerde benzer bir gelişme diğer "Big Seven" şehirlerinde de gözlemlendi (kaynak: BNP Paribas Real Estate).

Alman Pfandbrief (tahvil) Bankalar Birliği, ofis mülklerinin sermaye değerlerinin 2022'nin ikinci çeyreğine göre üçüncü çeyreğine göre yaklaşık %1,5 oranında düştüğünü belirledi (kaynak: vdp research).



Şekil: Frankfurt am Main'de birincil etirilerin gelişimi (Kaynak: BNP Paribas Research)

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. 2022 yılının başından bu yana istikrarlı bir şekilde yükselen faiz oranı seviyesinin, ofis amaçlı gayrimenkul yatırım piyasasını olumsuz etkileyip etkilemeyeceği ve ne ölçüde etkileyeceği henüz bilinmiyor. Maddi duran varlıklara yatırımı daha cazip hale getiren yükselen enflasyon, dengeleyici bir güç olarak görülebilir. Değerleme tarihi itibarıyla, Ukrayna savaşının emlak piyasaları üzerindeki olası sonuçları henüz öngörülebilir değildir.

Bilirkişiye, uzmanlar komitesi tarafından, 01-2021 ila 09-2022 arası döneminde Westend / City alt pazarındaki 19 ofis binası ve ticari binanın satıldığı 8. maddede daha detaylı analiz edilen satış vakaları ile ilgili bilgi verilmiştir.



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 Arsanın Şekli

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

2.4.3 Topografya

Arazi düzdür.

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.

3 Değerlendirme Metodolojisi

3.1 Piyasa Değeri ve Değerlendirme Prosedürü

Federal Bina Yönetmeliğinin 194. maddesinde piyasa değeri (piyasa değeri) aşağıdaki gibi tanımlanır:

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

Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği (ImmoWertV) ile federal hükümet, piyasa değerlerinin belirlenmesinde ve standart arazi değerleri de dahil olmak üzere değer belirlemesi için gerekli verilerin elde edilmesinde aynı ilkelerin uygulanmasına ilişkin düzenlemeler getiren bir kanuni yönetmelik çıkardı. Mevcut ImmoWertV, 1 Ocak 2022'de yürürlüğe girdi.

Piyasa değeri ve değerlendirme yöntemi aşağıda daha ayrıntılı olarak açıklanmaktadır.

Piyasa değeri, raporlama tarihindeki değer olarak anlaşılmalıdır. Malın değerlendirme tarihindeki fiyatını yansıtır. Değer belirleme, değerlendirme tarihindeki genel değer koşullarına ve kalite tarihindeki mülkün durumuna göre yapılacaktır.

Genel değer oranları, değerlendirme tarihindeki genel ekonomik durum, sermaye piyasasındaki koşullar ve bölgedeki ekonomik ve demografik gelişmeler gibi, gayrimenkulün olağan iş akışı içinde fiyatlandırılmasıyla ilgili koşulların bütününe dayanmaktadır (ImmoWertV madde 2 par. 2).

Mülkün durumu, yasal koşulların, fiili mülklerin, diğer mülklerin ve değerlendirme konusunun konumunun toplamından kaynaklanır (mülk özellikleri). Mülkün özellikleri, yapısal kullanımın türü ve kapsamını, mülkün büyüklüğünü, gelir durumunu veya yapısal tesislerin ekipman ve kalitesini içerebilir (ImmoWertV madde 2 par. 3).

Değerin belirlenmesinde karşılaştırmalı değer yöntemi, kazanç değeri yöntemi, varlık değeri yöntemi veya bu yöntemlerden birkaçı kullanılacaktır. Seçim gerekçelendirilmelidir (ImmoWertV madde 6 par. 1).

ImmoWertV'ye göre, değerlendirme yöntemlerinin her birinde genel değer koşulları ve ardından özel mülke özgü özellikler dikkate alınmalıdır. Sonuncusu, emlak piyasasında olağan olanlardan veya altta yatan modellerden veya model yaklaşımlarından önemli ölçüde sapma gösteren gayrimenkul özellikleri olarak anlaşılmalıdır. Bunun örnekleri arasında yapısal hasar, özel gelir koşulları veya mülkiyetle ilgili haklar ve yükümlülükler yer alır.

Değeri belirlemek için gereken verileri kullanırken, ImmoWertV madde 12 uyarınca model uygunluğu ilkesine uyulmalıdır. Bu, verileri belirlemek için kullanılan aynı model ve model yaklaşımlarının uygulanması anlamına gelir.

3.2 Değerlendirme Prosedürünün Açıklaması

ImmoWertV'nin 6 ila 23 arasındaki maddelerindeki genel değerlendirme ilkelerine ek olarak, üç değerlendirme yönteminin her biri için özel ilkeler belirlenmiştir:

Değerlendirme Prosedürü	ImmoWertV (Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği)
Karşılaştırma prosedürü	Madde 24 - 26
Kazanç değeri belirleme prosedürü	Madde 27 - 34
Gerçek varlık yöntemi	Madde 35 - 39

Üç değerlendirme yöntemi aşağıdaki bölümlerde kısaca açıklanmıştır.



3.2.1 Karşılaştırma prosedürü

Karşılaştırmalı değer yönteminde, karşılaştırmalı değer yeterli sayıda karşılaştırmalı fiyattan belirlenir. Karşılaştırma fiyatlarına ek olarak veya bunların yerine, mülke özel düzeltilmiş bir karşılaştırma faktörü kullanılabilir. Arazi değeri belirlenirken standart arazi değerleri de kullanılabilir.

Karşılaştırmalı fiyatlar, değerlendirilmesi yapılacak mülke yeterince karşılık gelen ve değerlendirme tarihine yeterince yakın zamanlarda satılan karşılaştırmalı mülklerin satın alma fiyatlarından elde edilir.

Karşılaştırmalı değer prosedürü, öncelikle, birbirleriyle kolayca karşılaştırılabilir özelliklere sahip olmaları koşuluyla, arazi değerlerini ve kat mülkiyeti veya müstakil evlerin değerlemesini belirlemek için kullanılır.

3.2.2 Kazanç değeri belirleme prosedürü

Kazanç değeri yöntemi, genel kazanç değeri yönteminin üç yöntem varyantını, yani basitleştirilmiş kazanç değeri yöntemini ve dönemsel kazanç değeri yöntemini bilir.

Genel kazanç değeri belirleme süreci sonucunda elde edilen mülk değeri arazi değerinin ve binaların kâr değerinin toplamıdır. Yapı işlerinin geçici kazanç değeri, yıllık net gelirin arsa değeri üzerindeki faiz tutarı kadar indirilmesinden kaynaklanmaktadır. Net gelir, brüt gelir eksi yönetim giderlerinden belirlenir. Brüt kar, uygun yönetim ve izin verilen kullanım ile normal piyasa koşullarında elde edilebilecek kazancı temsil eder. Yönetim giderleri, tahsislerle karşılanamayan olağan yönetim giderleridir. Yapı Kanununun 556. maddesi 1. par. kapsamında yönetim maliyetleri, bakım maliyetleri, kira kaybı riski ve işletme maliyetlerinden oluşur.

Mülke özgü mülk faiz oranı, arazi değeri faiz oranını ve yapısal tesislerin net gelir payının kapitalizasyonunu belirlemek için kullanılır. Kapitalizasyon süresi, yapıların kalan faydalı ömürlerine karşılık gelir.

Kazanç 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.

3.2.3 Gerçek değer yöntemi

Gerçek değer yönteminde, kullanılabilir ve diğer yapısal tesislerin geçici gerçek değeri ile arsa değerinden gerçek değer oluşturulur. Yapıların (dış mekan tesisleri hariç) geçici gerçek değerinin temeli, bölgesel faktör ve yaş bozulma faktörü ile çarpılan ortalama üretim maliyetleridir.

Ortalama üretim maliyetleri genellikle model maliyet parametrelerinden (normal üretim maliyetleri) bir alan, yer veya başka bir referans birim ile çarpılarak oluşturulur.

Piyasaya göre düzeltilmiş geçici gerçek değer, geçici gerçek değer ile ilgili özellik için ayarlanmış gerçek değer faktörü çarpılarak elde edilir.

Gerçek değer yöntemi, kullanımı esas olarak gelir edinmeye yönelik olmayan gayrimenkuller için kullanılır. Bu özellikle müstakil ve yarı müstakil evler için geçerlidir.

3.3 Değer belirleme 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 **kazanç değeri belirleme prosedürü** kullanılmıştır. Uzman komitesi ofis binaları için herhangi bir gerçek değer faktörü (piyasa düzeltme faktörleri) türetmediği için **gerçek değer yöntemi** kullanılmamıştır. Ancak söz konusu faktörler gerçek değer 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 (asma kat 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 boşaltıldı ve yeni iç donanımlar ve yeni bina teknolojileri ile donatıldı. Giriş katına bir banka şubesi yerleşmiştir. Sunucu odaları ve acil durum güç kaynağının yanı sıra güvenlik teknolojisi bankanın standartlarında tadil edildi. Doğal taş cephe temizlenmiştir. 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 4. kattaki daireyi 31.12.2023 tarihinde boşaltmasının ardından 2. ve 3. katlarda duvar konumlarının değiştirilmesi ve çatıya yerleştirilecek merkezi soğutma ünitesi ile kapsamlı soğutma yapılması planlanmaktadır. Ayrıca 4. kattaki alanların, mülkteki diğer alanlar ile uyumlu olarak modernize edilmesi ve kademeli katın çatı terası ile genişletilmesi planlanmıştır. Ayrıca zemin kattaki banka şubesine sokaktan direkt ulaşım sağlanacak.

Bu işlemlerin maliyetinin yaklaşık (net) 0,8 milyon olacağı tahmin edilmektedir. Geri kalan inşaat maliyetleri, değer belirlemesi kapsamında hedefe özgü emlak özellikleri olarak göz önünde bulundurulacaktır.

Temel Bina Verileri

Bina Türü:	Ofis Binası
Katlar:	Bodrum katı, giriş katı, 4 ara kat, asma kat
Kullanım türü:	Ofis
Alan:	Yaklaşık 1.595 m ² ofis alanı (tek kullanıcı tarafından kiralanmış); 50 m ² depo alanı, 17 araç park yeri (12'si çiftli park yeri olmak üzere).
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:	Karışık inşaat
Temel:	Planlara göre yapılmış şerit temeller ve nokta temeller.
Taşıyıcı bileşenler:	Betonarme duvarlar ve betonarme kolonlar; Betonarme tavanlar
Merdivenler:	Betonarme basamakları
Çatı:	Bodrum sundurmasında folyo kaplamalı düz çatı: Yan tarafta şap konstrüksiyonlu düz çatı ve binanın arka tarafında yeşil çatı

Cephe

Duvar Yüzeyleri:	Havalandırılmalı 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 kâğıdı; alçıpan alanında boyama ve duvar kâğıdı. 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 kâğıdı 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:	Bodrum katından 4. kata kadar 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 yeşillendirilmiş bir alan bulunmaktadır. Binanın sağ tarafında bulunan açık alanda yan girişe erişim yolu ve çöp konteynırları yer almaktadır. Binanın sol tarafında yeraltı otoparkının girişi bulunmaktadır.
Dış alanda bulunan teknik tesisat:	Dış alanda mülkiyet hattına kadar su, kanalizasyon, gaz, elektrik ve haberleşme için giriş ve çıkış hatları bulunmaktadır.

Diğer Bina Verileri

Tadilat listesi

Herhangi bir bakım listesi mevcut değildir

Hasar ve yapı eksiklikleri

Yeraltı otoparkının bir bölümünde park halindeki araçların üzerine çatının akmaması için çelik sac yerleştirilmiştir. Verilen bilgilere göre bu alanda son yıllarda çatı akma sorunu yaşanmamıştır.

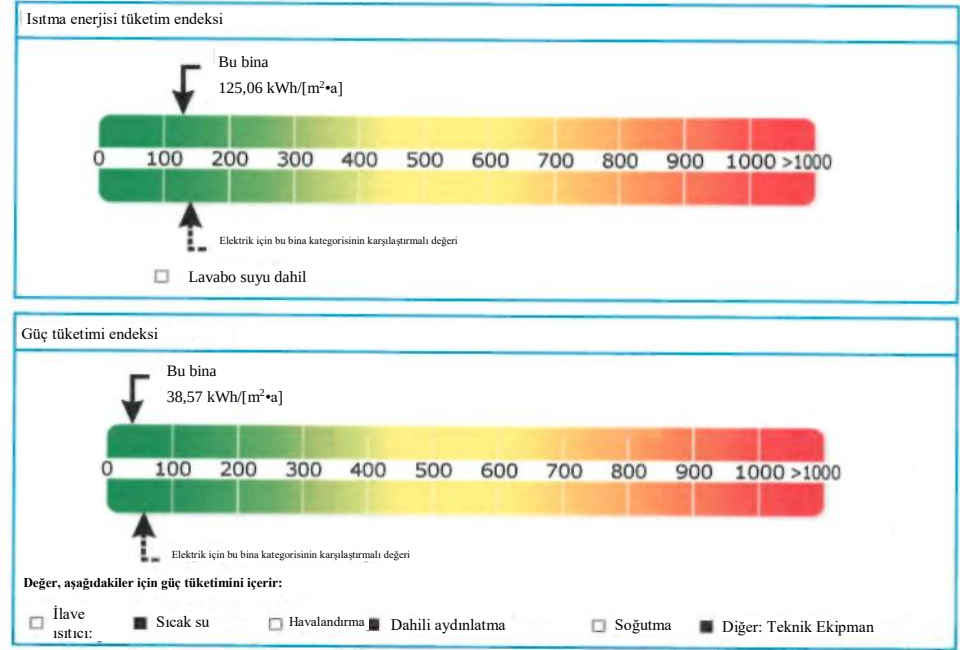
İnceleme sırasında bazı bodrum alanlarında ve 4. kattaki ofislere girilemediğinden bu alanlarda yalnızca kısmen inceleme yapılabildiği görülmüştür.

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 bilirkişinin bu tür bir denetim yapma kabiliyeti yoktur.

Enerji standardı ve sürdürülebilirlik

Enerji sertifikası:

Binanın 28.05. 2008 tarihinde Treureal Consulting firmasından alınmış bir enerji sertifikası bulunmaktadır. Enerji sertifikası 27.05.2018 tarihine kadar geçerliydi.



Isı için nihai enerji tüketim endeksi 125,06 kWh/(m²a)'dır ve enerji sertifikasına göre bina kategorisi için karşılaştırma değeri aralığındadır. Güç için nihai enerji tüketim endeksi 38,57 kWh/(m²a)'dır ve aynı şekilde enerji sertifikasına göre bina kategorisi için karşılaştırma değeri aralığındadır. Güç tüketimi söz konusu olduğunda, soğutmayı iyileştirmek için hiçbir girişimde bulunulmadı. Ancak bu arada soğutma cihazları takıldı, bu nedenle mevcut tüketim göstergesinin bu değerin üzerinde olması çok muhtemel.

Yenilenebilir enerjilerin kullanımı:

Mülkte üretilen hiçbir yenilenebilir enerji, enerji ihtiyacını karşılamak için kullanılmamaktadır (örn. fotovoltaiik, rüzgâr enerjisi veya güneş kolektörleri).

İçme suyu tasarrufu:

Gri su bulunmaz (örneğin açık hava tesislerinin sulanması veya tuvaletlerin sifonlanması için).

**Enerji standardı ve sürdürülebilirlik**

Engelsiz erişim:	Binaya bariyersiz girilebilir. Tüm kiralama alanları - kademeli kat hariç - yolcu asansörlerine bağlıdır ve bu nedenle engelsiz erişime sahiptir.
Elektro hareketlilik:	Elektromobilite için şarj seçenekleri (duvar kutusu) ile donatılmış hiçbir otopark alanı yoktur.
Şiddetli yağmur riski:	Tehlike haritasına göre, mülk için şiddetli yağmur riski orta olarak sınıflandırılmıştır (Kaynak: Alman Havacılık ve Uzay Merkezi). Taşkın riski çok düşük olarak sınıflandırılmıştır (kaynak: ZÜRS).
Sonuç:	Bina, enerji standartları açısından ortalama ve sürdürülebilirlik yönlerinin uygulanması (yenileyici enerji kullanımı, içme suyu tasarrufu, elektromobilite) açısından ortalamanın altında olarak sınıflandırılabilir. Binanın kapsamlı erişilebilirliği olumlu olarak değerlendirilecektir.

Kiralanan Alanlar

Giriş Katı	Zemin kattaki kiralık alan toplam alanı yaklaşık 311 m ² 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. Üst kat	1. üst katta yönetim ofislerinin yer aldığı bir yönetici alanı (304,6 m ²), 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 ila 4. Üst katlar	2. kat ila 4. kata kadar olan kiralık alanların kullanım alanları temel olarak aynıdır. Her ikisinin de alanı yaklaşık 304 m ² 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. 4. üst kat için değerlendirme tarihi itibarıyla bir plan bulunmamaktadır. Değerlendirme için 2. ve 3. katların planı ile aşağı yukarı aynı olduğu varsayılacaktır. Ofis alanlarının genel kullanılabilirlik durumu iyidir.
Asma kat	Asma kattaki kiralık alan yaklaşık 65 m ² 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, Ada 258 Parsel 37/6 Avlu ve Bina alanı Myliusstraße 14	799 m ²
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

- Güncel No. 1 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).
- Güncel No. 2 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 güncel no 1 ve 2 kayıt 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 hâlihazırda kamu hukuku düzenlemelerinden (inşaat yükümlülükleri) kaynaklanmayan bir eylem, cevaz veya ihmâl 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 kültürel 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.



5.3 Kontamine Alanlar/Kontaminasyon

Bu değerlendirmede, mülkün ve binanın, kontamine alanlar ve kirleticiler 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.

6 Toprak değeri

6.1 Arsa Değerinin Hesaplanması

Arazi alanı no.		Ana Alan		1. Yan Alan		2. Yan Alan		Kiralanabilir mi? evet/hayır	
	Tanımlama	(m ²)	EUR / m ²	(m ²)	EUR / m ²	(m ²)	EUR / m ²		Arsa değeri
1	Toplam arsa	799	8.740,00					Evet	6.983.260 €

Arazi Değeri (kiralanan alanlar)	6.983.260 €
Arazi Değeri (kiralanamayan alanlar)	0 €
ARSA DEĞERİ (toplam)	6.983.260 €

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:

10.000 €/m²

Kullanım türü: Çok katlı evlerin yerleşim alanı

Gelişme durumu: inşaat için hazır arazi

Değere uygun kat alanı (WGFZ): 1,8

Buna göre benzer bir arazide inşaat yapılabilecek, hazır bir arazi olan alanın değeri m² başına 10.000 €'dur. Arazi değeri en son 01.01.2022 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 yönelen ofis binalarıyla karşılaştırılabilir. O bölgede geçerli olan arsa değeri bilgileri şöyledir:

19.000 €/m²

Kullanım türü: karma, iskânlı ofis binaları

Gelişme durumu: inşaat için hazır arazi

Değere uygun kat alanı (WGFZ): 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:

$$19.000 \text{ €/m}^2 \times 2,30 - 5,00 = 8.740,00 \text{ €/m}^2$$

Yapısal kullanım kapsamına göre düzenlenmiş standart arazi değeri 8.740,00 € / m² olup bu değerlendirme bağlamında arazi değeri olarak kullanılmaktadır.

7 Kazanç Değeri Belirleme

7.1 Kazanç Değeri

Kullanım / Açıklama	Yıl olarak	Mülkiyet Faizi %	Alan/Rakam	EUR/m ² üzerinden kira		Öz Sermaye Getirisi (EUR yıllık)
				Gerçek değer	Alışılmış	
Ofis	37	2,50	1595,40 m ²	* 40,60	23,50	449,902 €
Arşivler Bodrum	37	2,50	50,00 m ²	*8,00	8,00	4.800 €
Yeraltı otoparkı	37	2,50	17 Adet	* 152,56	150,00	30,600 €
	Ø 37	Ø 2.50	1.645,40 m ²			485,302 €

* sadece Ziraat Bank International AG; Kiracının hukuk firması kirasızdır.

Yönetim maliyetleri (bireysel liste)

Kullanım / Açıklama	Bakım		Yönetim % Özsermaye G.	Materyal Yönetimi % Özsermaye G.	Diğer % Özsermaye G.	Toplam % Özsermaye G.	Toplam EURO
	€/m2/St.	% Özsermaye G.					
Ofis	12,20	4,32	3,00	4,00	0,50	11,82	53,209 €
Arşivler Bodrum	12,20	12,70	3,00	4,00	0,50	20,20	970 €
Yeraltı otoparkı	92,00	5,11	3,00	4,00	0,50	12,61	3,859 €
						11,95	58.038€

Mülkün yıllık brüt getirisi	485,302 €
-paylaşılmamayan yönetim maliyetleri	11.95%
Mülkün yıllık net getirisi	427,264 €
-Arsa değeri faiz tutarı	
6.983.260 € x 0,025	-174,582 €
Yapı sistemlerinin net kâr payı	252,682 €
x Mevcut değer faktörü (37 Yıl; 2,50 %)	23,9573
= Yapıların kâr payı	6.053.578 €
+ Arazi değeri	6.983.260 €
Ön kâr değeri	13.036.838 €
Mülke özel gelirler	
+ Ziraat Bank International AG kira sözleşmesi değeri	1.823.068 €
+ Özel değerli bakım maliyetleri	60,816 €
+ Bornheim ve Ortakları kira sözleşmesi değeri	-104,077 €
- Ofis alanlarının tadilatı (4. Kat ve diğer işler)	- 771.225 €
- Kira kaybı ve tadilat dönemi işletme maliyeti	- 30.002 €
Kazanç değeri (yuvarlamadan önce)	14.015.418 €
KAZANÇ DEĞERİ (yuvarlanmış)	14.000.000 €

7.2 Değerlendirme Parametreleri

Kazanılmış değer yönetimi Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 27 ila 34. Maddelerine göre düzenlenmiştir. Genel kazanç değeri belirleme süreci sonucunda elde edilen mülk değeri arazi değerinin ve binaların kâr değerinin toplamıdır. Yapı işlerinin geçici kazanç değeri, yıllık net gelirin arsa değeri üzerindeki faiz tutarı kadar indirilmesinden kaynaklanmaktadır. Net gelir, brüt gelir eksi yönetim giderlerinden belirlenir. Brüt kar, uygun yönetim ve izin verilen kullanım ile normal piyasa koşullarında elde edilebilecek kazancı temsil eder. Yönetim giderleri, tahsislerle karşılanamayan olağan yönetim giderleridir. Mülke özgü mülk faiz oranı, arazi değeri faiz oranını ve yapısal tesislerin net gelir payının kapitalizasyonunu belirlemek için kullanılır. Kapitalizasyon süresi, yapıların kalan faydalı ömürlerine karşılık gelir.

7.2.1 Yıllık brüt kâr ve yıllık net kâr

ImmoWertV (Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği)'nin 31. Maddesi uyarınca, yıllık brüt kâr, uygun yönetim ve izin verilen kullanımla sürdürülebilir şekilde elde edilebilecek tüm geliri içerir. Piyasa pratiğine uygun olarak elde edilebiliyorsa, burada gerçek gelir esas alınır.



ImmoWertV madde par. 3 uyarınca, normal piyasa geliri, ilgili kullanım için değerlendirme tarihindeki piyasa koşullarına dayalı olarak karşılaştırılabilir durumlarda elde edilen ortalama gelirdir. Yıllık net gelir, yıllık brüt gelir eksi yönetim giderlerinden elde edilir. ImmoWertV madde 32'ye göre, yönetim maliyetleri, tahsisler veya diğer maliyet varsayımları tarafından karşılanmayan, uygun yönetim ve izin verilen kullanım için yapılan düzenli harcamalardır.

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 ve 08.10.2021 ek sözleşme kararı
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 €) artı %19 muamele vergisi. 1.12.2022 itibarıyla, endekse ilgili kira artışı aylık 54.921,60 € artı %19 satış vergisi olacak. 31.12.2023 tarihinde Bornheim avukatlık bürosunun alanı devralındıktan 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 endeksine göre düzenlemeler.
İşletme giderleri	İşletme Maliyetleri Yönetmeliğine Göre
Kozmetik onarımlar / Bakım	Kiraya Veren: Cepheleer dahil olmak üzere "çatı" ve "yapı" kozmetik tadilatı ve onarımı; kiracı; Pencereler 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	Ofis alanları 4. kat; bodrumda arşiv odaları; Yeraltı otoparkında 2 araçlık 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 endeksine göre düzenlemeler.
İşletme giderleri	İşletme Maliyetleri Yönetmeliğine Göre
Kozmetik onarımlar / Bakım	Kiralama süresi boyunca kozmetik onarımlar ve iç bakım kiracıları ilgilendirir.
Kirasız zaman	Bölge mahkemesinin 12 Temmuz 2021 tarihli kararına göre, uzlaşma kapsamında kiracıya 1 Temmuz 2021'den 31 Aralık 2023'e kadar kira bedelsiz süre verildi. Bu süre zarfında kiracı herhangi bir işletme veya yan masraf ödemek zorunda değildir.



7.2.1.2 Yıllık Brüt Kârın Türetilmesi

IHK Frankfurt (Frankfurt Gayrimenkul Borsası), değerlendirme konusu olan mülkün bulunduğu "Şehir" pazar alanı için 2022 ticari piyasa raporunda aşağıdaki ofis kiralarnı belirlemiştir:

12,50 €/m² ve 38,00 €/m² arası (Ortalama 24,00 €/m²)

Değerleme nesnesi, ortalama kira alanında gruplandırılacaktır.

Frankfurt am Main için aşağıdaki ofis kiralarnı, IVD emlak derneği tarafından 2022/2023 için Hessen kira fiyatı endeksinde belirlendi:

<i>basit kullanım değeri</i>	<i>9,00 €/m² ve 15,00 €/m² arası (Ortalama 11,00 €/m²)</i>
<i>ortalama kullanım değeri</i>	<i>10,00 €/m² ve 20,00 €/m² arası (Ortalama 16,00 €/m²)</i>
<i>iyi kullanım değeri</i>	<i>15,00 €/m² ve 30,00 €/m² arası (Ortalama 20,00 €/m²)</i>
<i>üst kira</i>	<i>30,00 €/m² ve 45,00 €/m² arası (Ortalama 35,00 €/m²)</i>

Değerlendirme nesnesi, "iyi kullanım değeri" kategorisinde gruplanmalıdır.

Emlak komisyoncusu JonesLangLaSalle, değerlendirme konusu olan mülkün bulunduğu "Westend" pazar alanında aşağıdaki piyasa kira aralığını belirtmiştir (Ofis pazarına genel bakış 2022 3. Çeyrek):

21,50 €/m² ve 38,50 €/m² arası

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

<i>Kısmen yenilenmiş mevcut binalar:</i>	<i>16,50 €/m² ve 24,00 €/m² arası (0 19,10 €/m²)</i>
<i>Çoğunlukla yenilenmiş mevcut binalar:</i>	<i>20,00 €/m² ve 30,00 €/m² arası (0 24,40 €/m²)</i>
<i>Yeni binalar (inşaat yılı 2005'ten itibaren):</i>	<i>24,50 €/m² ve 37,20 €/m² arası (0 31,70 €/m²)</i>

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

Değerlendirmeye tabi tutulan mülk, bu kategorilerin ikincisi olan tamamen çoğunlukla yenilenmiş 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 23,50 € / m²'lik bir değerlendirme kirası (net kira) uygun görülmüş ve değerlendirmede dikkate alınmıştır.

Bodrum kattaki depolama ve arşiv alanları için aylık 8,00€/m² ve yer altı otopark yerleri için 150,00€/adet standart piyasa kiralama oranı uygulanmaktadır.

Sözleşmeye bağılı olarak kararlaştırılan 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 ImmoWertV'nin 32. Maddesinde ayrıntılı olarak açıklanmıştır. Buna göre, yönetim maliyetleri şunları içerir:

1. Yönetim giderleri
2. Bakım giderleri
3. Kira kaybı riski
4. BGB (İnşaat yasası) madde 556 par. 1 cümle 2 çerçevesince işletme maliyetleri



7.2.2.1 Yönetim giderleri

Almanya İnşaat Yasası'nın Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği 32. 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. Ofis binaları için emlak faiz oranlarının türetilmesi işinin bir parçası olarak uzman komitesi, brüt kâr üzerinden kazanç değeri kılavuzuna göre % 0,5 değerinde tahmini kira gideri belirlemiştir. Model uygunluğu ilkesine göre, bu yaklaşım aynı zamanda mevcut kazanç değeri tespiti bağlamında da kullanılmaktadır.

7.2.2.3 Bakım giderleri

Almanya İnşaat Yasası'nın Emlak Pazar Değeri Belirleme Yönetmeliği'nin 32. Maddesinin 3. 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 12,20 €/m² değerinde, her bir park yerinin bakım bedeli olarak da yılda 92,00 € 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

ImmoWertV madde 32 paragraf 4 uyarınca kira kaybı riski şunları içerir: 1. kira, icar ödemeleri ve diğer gelirlerdeki telafisi mümkün olmayan borçlar veya kiralamaya, leasinge veya başka amaçlara yönelik mülklerin veya mülk parçalarının geçici olarak boşalmasından kaynaklanan kazançlarda azalma riski, 2. Telafisi mümkün olmayan borçlar veya geçici boşluklar olması durumunda mal sahibi tarafından karşılanacak ek yönetim maliyetleri riski ve 3. Ödeme, kira sözleşmesinin feshi veya tahliye için tahsil edilemeyen yasal işlem maliyetleri riski.

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 dönüştürme faktörü (Kapitalizasyon 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 oranları, mülklerin piyasa değerlerinin mülkün türüne bağlı olarak ortalama olarak normal piyasa faizine tabi olduğu ImmoWertV madde 21 Paragraf 2 uyarınca kapitalizasyon faiz oranlarıdır. Bu faiz oranı uygun alış fiyatları esas alınarak belirlenecektir.

Aşağıdaki emlak faiz oranları, değerlendirme nesnesinin ait olduğu Westend'deki bankacılık bölgesi için Frankfurt am Main için mülk değerleri için uzman komitesinden türetilmiştir:



*Ortalama Emlak Faiz Oranı: % 2,4
(ortalama)*

*(aralık: %1,9 ila %3,1, standart sapma %0,8, ortalama
kalan faydalı ömür 36 yıl, kullanım alanı: 10,300 m²)*

Değerlendirme, 2020 ve 2021'de yapılan 5 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 01-2021 ve 09-2022 tarihleri aralığında ofis binalarının satış bilgilerini temel alarak aşağıdaki emlak faiz oranlarını elde etmiştir (ayrıca bkz. Madde 9.1):

Ofis Binası: Aralık: %0,71 ile %2,72 arası; Ortalama değer %1,77

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 (madde 3.3 'deki açıklamalara bakın)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

ImmoWertV madde 4 Paragraf 2'ye göre, toplam kullanım ömrü, bir yapının inşa edildiği yıldan başlayarak, uygun şekilde yönetildiği takdirde genellikle ekonomik olarak kullanılabileceği yıl sayısını tanımlar.

ImmoWertV madde 4 Paragraf 3'e göre, kalan kullanım ömrü, bir yapının uygun şekilde yönetildiği takdirde ekonomik olarak kullanılabileceği muhtemel yıl sayısını tanımlar. Kalan kullanım ömrü, genellikle, değerlemesi yapılacak nesnenin münferit koşulları dikkate alınarak, yapının ilgili tarihteki yaşı ile toplam kullanım ömrü arasındaki fark esas alınarak belirlenir. Değerleme konusu nesnenin yapılan onarımlar veya modernizasyonlar veya bakım eksikliği gibi münferit koşulları, toplam kullanım ömrü ile yaşı arasındaki farktan kaynaklanan kalan kullanım ömrünü uzatabilir veya 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 (farazi inşaat yılı 1999 temel alınarak). 40 yıl olarak tahmin edilmiştir. 2022 yılında kalan kullanım ömrü 37 yıla tekabül etmektedir (40 yıl - 3 yıl).

7.2.3.3 Paraya dönüştürme faktörü (Kapitalizasyon faktörü)

Değerlendirme paraya dönüştürme faktörü, % 2,50'lik emlak faiz oranı ve 37 yıllık kalan kullanım ömrü üzerinden hesaplanır. Bu faktör 23,9573'tür.

7.2.4 Mülke özel belirleyici özellikler

ImmoWertV madde 8 par. 3 uyarınca, mülke özgü özellikler, emlak piyasasında alışlagelmiş modellerden veya model yaklaşımlarından veya temel modellerden önemli ölçüde farklı olan özelliklerdir. Bunun örnekleri arasında yapısal hasar, özel gelir koşulları veya mülkiyetle ilgili haklar ve yükümlülükler yer alır.

1. Ziraat Bank International AG kira değeri

1 Şubat 2022'deki endeks bazlı kira artışının ardından Ziraat Bank International AG'nin 40,60€/m² olan ofis alanı kirası, 23,50€/m² olan piyasa kirasının oldukça üzerindedir (ayrıca Ek 6'daki kira listesine bakın).



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 yapılan ve 2024 yılında yapılacak tadilatların toplam değerinin (net) 2,0 milyon €'nin 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. Endekse dayalı kira artışından sonra sözleşmeyle kararlaştırılan €40,60/m² kira, standart piyasaya göre €23,50/m² olan değerlendirme kirasından önemli ölçüde yüksek olduğundan, Yatırımcılar için standartlar, piyasa kiralarda kiralanan alandan daha yüksek bir riskle karşı karşıyadır. Bu daha yüksek riski hesaba katmak için, %2,50'lik emlak faiz oranının bir puan üzerinde olan %3,50'lik bir kapitalizasyon faiz oranı seçilir.

Özel kira değeri 1.823.068 €'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 7'ye bakınız).

2. Özel değerli bakım maliyetleri

Ziraat Bank International AG ile yapılan kira sözleşmesinde mülk sahibi, kira sözleşmesi gereğince sadece çatının, - pencereler dışında- dış cephelerin ve bakanın 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 12,20 € / m²'nin %50'si, yani yıllık 6,10 €/m² olduğu kabul edilmektedir. Araç park yerlerinin bakımı için adet başına 46,00 €'luk benzer bir oran uygulanmaktadır. Avantajlar, %3,50 aktifleştirme faiz oranı ile özel kira değerinde olduğu gibi aktifleştirilir.

Özel değer 60.816 €'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 8'e bakınız).

3. Bornheim Hukuk Bürosu Özel Kira Değeri

12 Temmuz 2021 tarihli bir mahkeme anlaşmasının bir parçası olarak, Bornheim hukuk firması kira kirasız hale getirildi. Ayrıca kiracı işletme giderlerini ödemekten de muaf tutuldu. 31 Aralık 2023 tarihinde kiralama süresi sonuna kadar ödenmemiş olan alt kira ve işletme gideri ödemeleri değerlendirme kapsamında özel bir değer olarak dikkate alınmıştır.

Negatif özel kira değeri -104.077 €'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 9'a bakınız).

4. Ofis alanlarının tadilatı 4. kat ve artan 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 2019 yılında yaklaşık 632.800 € olarak tahmin edilmektedir. Bu meblağ bilirkişinin bakış açısına göre makuldür. Tahminden bu yana inşaat maliyetlerindeki artış nedeniyle, 2019 yılında tahmin edilen inşaat maliyetlerine %25,0 ek ücret eklenecektir. Bu nedenle mevcut raporda, 791.000 € (= 632.800 € x 1,25) tutarında inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Ancak mevcut kiracı taşındıktan sonra ortaya çıkacak olan 791.000 €'luk tadilat maliyeti, % 2,50 emlak faiz oranı kullanılarak 1 yıllık bir süre boyunca iskonto edilebilir.



$$791,000 \text{ €} \times 0,975_{(1 \text{ yıl}/2,5\%)} = 771.225,00 \text{ €}$$

4. katın dönüştürme maliyetleri ve kalan işlerin maliyetleri için **771.225 € indirim** yapılır.

5. Kira kaybı ve tadilat dönemi işletme maliyeti

31 Aralık 2023 tarihinde Bornheim hukuk firmasının taşınmasından sonra 4. kattaki yenileme çalışmaları sırasında kira geliri elde edilmeyecektir. Bu zaman aralığında işletme giderleri mülk sahibi tarafından karşılanacaktır. Bu süre zarfında mülk sahibinin kaybı ayda 3,00 €/m² olacaktır. Bilirkişi, taşınma işleminin 4 ay süreceğine dair bir tahminde bulunmaktadır.

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

Özel değer -30.002 € 'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 10'a bakınız).



8. Kazanç Değerinin Özellikleri ve Mantıklılık Kontrolü

8.1 Özellikler

Mülke özgü özellikleri hesaba katılmaksızın elde edilen kazanç değeri yaklaşık 13.036.838 € olup ve aşağıdaki parametrelerin belirlenmesine yol açmaktadır:

Gelir faktörü: Yıllık brüt kârın 26,7 katı (değerlendirilen ofis kirası: 23,50 € / m²)

Bina faktörü: 8.172 €/m² Ofis alanı

Net İlk Kazanç: %2,93 (Frankfurt am Main uzman komitesinin tanımına göre: brüt kardan tüm yönetim maliyetlerinin düşülmesi ve satın alma fiyatına arızı satın alma maliyetleri için %10,0 ek ücret)

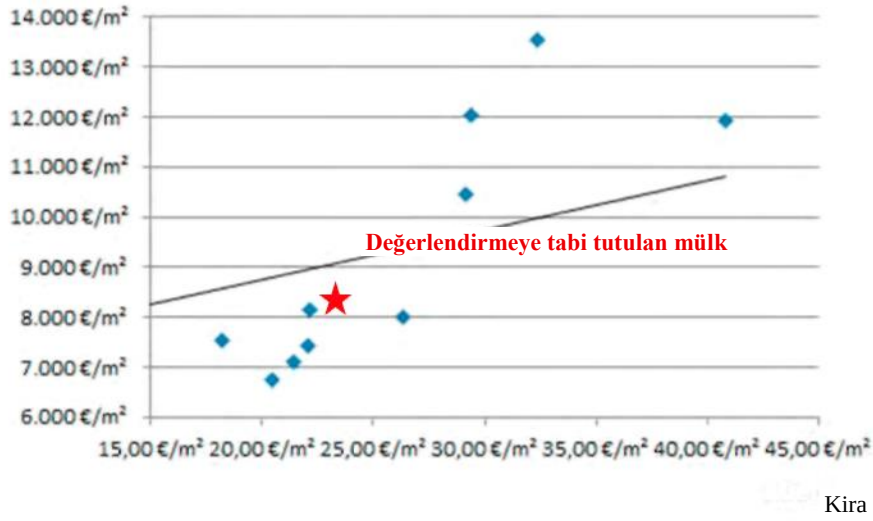
8.2 Değer Karşılaştırma Yoluyla Mantıklılık Kontrolü

Bilirkişiye, uzmanlar komitesi tarafından, 01-2021 ila 09-2022 arası döneminde Westend / City alt pazarındaki 19 ofis binası ve ticari binanın satıldığı 8. maddede daha detaylı analiz edilen satış vakaları ile ilgili bilgi verilmiştir. Bu satış işlemlerinin özellikleri aşağıdaki gibidir:

No.	Satın alma tarihi	Satın alma Fiyatı	Kira	Brüt kâr çarpanı	Net İlk Kazanç (NIY)
1	01-2021	7.995 €/m ²	26.31 €/m ²	25,3	3.05%
2	04-2021	7.120 €/m ²	21.41 €/m ²	27,7	2.79%
3	08-2021	10.583 €/m ²	belirsiz		
4	09-2021	10.437 €/m ²	29.14 €/m ²	29,8	2.59%
5	03-2021	5.870 €/m ²	22.09 €/m ²	22,1	3.49%
6	04-2021	8.131 €/m ²	22.15 €/m ²	30,6	2.53%
7	10-2021	11.943 €/m ²	40.86 €/m ²	24,4	3.17%
8	10-2021	7.528 €/m ²	18.22 €/m ²	34,4	2.24%
9	11-2021	7.951 €/m ²			
10	03-2022	6.736 €/m ²	20.44 €/m ²	27,5	2.81%
11	02-2022	7.435 €/m ²	22,09 €/m ²	28,0	2.75%
12	03-2022	6.763 €/m ²	belirsiz		
13	11-2021	10.277 €/m ²	belirsiz		
14	02-2022	12.023 €/m ²	29.38 €/m ²	34,1	2.27%
15	06-2022	13.554 €/m ²	32.38 €/m ²	34,9	2.22%
16	08-2022	8.273 €/m ²	belirsiz		
17	09-2022	10.272 €/m ²	belirsiz		
18	09-2022	6.944 €/m ²	belirsiz		
19	09-2022	6.188 €/m ²	belirsiz		
Ortalama		8.738 €/m²	25.86 €/m²	29,0	% 2,72

Aşağıdaki diyagram, elde edilen kira ile karşılaştırmalı satın almalar için kiralanan alanın metrekaresi başına EUR cinsinden ölçülen satın alma fiyatı arasındaki bağlantıyı göstermektedir. Değerlendirilmekte olan mülk, 8.1 maddesinde açıklanan temel rakamlarıyla kırmızıyla gösterilmiştir (yapı faktörü €8.172/m² ve kira €23,50/m²).

Satış Fiyatı / Kira ilişkisi



Satın alma vakaları kazanç değerini doğrulamaktadır.



9 Alternatif değerın hesaplanması

Talimata göre (bkz. madde 1.3), müşteri farazi bir değere (bundan böyle "alternatif değer" olarak anılacaktır) sahip olmak istemektedir; bu ise, ana kiracı Ziraat Bank International AG'nin değerleme tarihinde mülkü terk etmesi durumunda ortaya çıkacaktır.

9.1 Kazanç Değeri (alternatif değer)

Kullanım / Açıklama	Yıl olarak	Mülkiyet Faizi %	Alan/Rakam	EUR/m ² üzerinden kira		Öz Sermaye Getirisi (EUR yıllık)
				Gerçek	Alışılmış	
Ofis	37	2,50	1595,40 m ²	* 40,60	23,50	449,902 €
Arşivler Bodrum	37	2,50	50,00 m ²	*8,00	8,00	4.800 €
Yeraltı otoparkı	37	2,50	17 Adet	* 152,56	150,00	30,600 €
	Ø 37	Ø 2,50	1.645,40 m ²			485.302 €

* sadece Ziraat Bank International AG; Kiracının hukuk firması kirasızdır.

Yönetim maliyetleri (bireysel liste)

Kullanım / Açıklama	Bakım		Yönetim % Özsermaye G.	Materyal Yönetimi % Özsermaye G.	Diğer % Özsermaye G.	Toplam % Özsermaye G.	Toplam EURO
	€/m ² /ad.	% Özsermaye G.					
Ofis	12,20	4,32	3,00	4,00	0,50	11,82	53,209 €
Arşivler Bodrum	12,20	12,70	3,00	4,00	0,50	20,20	970 €
Yeraltı otoparkı	92,00	5,11	3,00	4,00	0,50	12,61	3,859 €
						Ø 11.95	58.038 €

Mülkün yıllık brüt getirisi	485,302 €
-paylaşılamayan yönetim maliyetleri	%11.95
Mülkün yıllık net getirisi	427,264 €
-Arsa değeri faiz tutarı	
6.983.260 € x 0,025	-174,582 €
Yapı sistemlerinin net kâr payı	252,682 €
x Mevcut değer faktörü (37 Yıl; 2,50 %)	23,9573
= Yapıların kâr payı	6.053.578 €
+ Arazi değeri	6.983.260 €
Ön kâr değeri	13.036.838 €
Mülke özel belirleyici özellikler	
- Kiracı düzenleme maliyetleri	- 410,460 €
- Kiralama aşamasında kira kaybı / işletme maliyetlerinin üstlenilmesi	- 533,164 €
- Asgari kira Bornheim Hukuk Bürosu	-104,077 €
Kazanç değeri (yuvarlamadan önce)	11.989.137 €
KAZANÇ DEĞERİ (yuvarlanmış)	12.000.000 €

9.2 Değerlendirme Parametreleri (alternatif değer)

9.2.1 Genel değerlendirme parametreleri

Alternatif değerın hesaplanmasında kullanılan değerleme kirası, yönetim maliyetleri, kalan kullanım ömrü ve gayrimenkul faiz oranı gibi genel değerlendirme parametreleri, mevcut durum değerlemesinde kullanılan değerlendirme parametreleri ile aynıdır. Bunlar madde 7.2'de listelenmiş ve açıklanmıştır.

Özel mülke özgü özelliklerde farklılıklar vardır. Ana kiracı Ziraat Bank International AG'nin değerlendirme tarihinde taşındığı varsayımı, bu kiracının üst kirasından özel bir kira değeri uygulanmayacağı anlamına gelmektedir. Ayrıca, müteakip başka bir kiracıya kiralama ile bağlantılı olarak beklenen olağan piyasa genişletme maliyetleri değerlemede dikkate alınmalıdır.

**9.2.2 Mülke özel belirleyici özellikler****1. Bornheim Hukuk Bürosu Özel Kira Değeri**

12.07.2021 tarihli bir mahkeme anlaşmasının bir parçası olarak, Bornheim hukuk firması kirasız hale getirildi. Ayrıca kiracı işletme giderlerini ödemekten de muaf tutuldu. 31.12.2023 tarihinde kiralama süresi sonuna kadar ödenmemiş olan alt kira ve işletme gideri ödemeleri değerlendirme kapsamında özel bir değer olarak dikkate alınmıştır.

Negatif özel kira değeri -104.0771 € 'dur (hesaplama yöntemi için: Ek 6'ya bakınız).

2. Kiracı teşvikleri

Hâlihazırda Ziraat Bankası tarafından kullanılan kiralık alanlar, 2018/2019 döneminde kapsamlı bir şekilde modernize edilmiştir (4. maddedeki ayrıntılı açıklamaya bakın). Modernizasyon maliyetin yaklaşık 1,3 milyon tutmuştur. Kiracı Bornheim Hukuk Bürosu ile inşaat gürültüsünden kaynaklanan yasal bir anlaşmazlık nedeniyle 2. ve 3. katlarda bazı işler (duvar konumlarının değiştirilmesi, klima montajı) gerçekleştirilemedi. Kiracı Bornheim Hukuk Bürosu'nun 4. kattaki alanları henüz modernize edilmemiştir.

Alanın sonradan kiralanan bir parçası olarak, örneğin iç duvarların duvar konumu veya bina servis kuruluşları ile ilgili olarak farklı kiracı gereksinimlerine göre maliyetlerin ya doğrudan ev sahibi tarafından karşılanması ya da inşaat maliyeti sübvansiyonu olarak kiracıya verilmesi, hâlihazırda modernize edilmiş alanlar için dahi, piyasada alışılabilir bir durumdur. Ziraat Bankası'nın hali hazırda modernize edilmiş alanları için, kiracı donanım maliyetleri için €200,00/m² kiralık alan olarak standart bir piyasa oranı yapılmaktadır. Henüz modernize edilmediğinden, kiracı Bornheim Hukuk Bürosunun alanları için €500,00/m² tutarında daha yüksek bir tahmin yapılmıştır. Bu alana ilişkin masraflar ancak kiracı 31.12. 2023'te taşındıktan sonra tahakkuk edecektir. Ancak, bu alan için kiracı donatım maliyetleri, önemsiz oldukları için iskonto edilmemektedir.

<i>Ziraat Bankası Alanı</i>	$1.290,80 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €/m}^2 =$	<i>258.160,00 €</i>
<i>Bornheim Hukuk Bürosu Alanı</i>	$304,60 \text{ m}^2 \times 500,00 \text{ €/m}^2 =$	<u><i>152.300,00 €</i></u>
<i>Toplam</i>		<i>410.460,00 €</i>

Kiracı donanım maliyetleri için **410.460,00 € kesinti** yapılır.

3. Kiralamaya kadar kira kaybı

Kiracılar taşındıktan sonra, piyasada alışılabilir gibi, alan yeniden kiralananaya kadar bir boşluk aşaması beklenmelidir. Bu süre zarfında işletme giderleri ev sahibine aittir. Mevcut değerlendirme kapsamında boşluk aşaması için 12 aylık bir süre öngörülmektedir. Bu süre zarfında mülk sahibinin kaybı ayda 2,50 €/m² olacaktır. Kiracı Bornheim Hukuk Bürosu'nun alanı için, kira kaybı veya işletme maliyetlerinin üstlenilmesi ancak kiracı 31.12.2023'te taşındıktan sonra gerçekleşir. Ancak önemsiz olmaları nedeniyle, bu alan için kira kaybı ve işletme maliyetleri iskonto edilmemektedir.

<i>Kira kaybı</i>	$40.441,90 \text{ €} \times 12 \text{ ay} =$	<i>485.302,00 €</i>
<i>İşletme giderleri</i>	$1.595,40 \text{ m}^2 \times 2,50 \text{ €/m}^2 \times 12 \text{ ay} =$	<i>47.862,00 €</i>
<i>Toplam tutar</i>		<u><i>533.164,00 €</i></u>

Kiralama aşamasında kira kaybı ve işletme maliyetlerinin üstlenilmesi için **533.164 € indirim** yapılır.



9.3. Özet

Pazar değeri, kazanç değerinden türetilir. Ana kiracı Ziraat Bank International AG'nin değerlendirme tarihinde mülkü terk etmesi durumunda oluşacak kazanç değeri 12.000.000 €'dur.

Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main adresindeki ofis binasının piyasa değeri (= ana kiracı Ziraat Bank International AG'nin değerlendirme tarihinde mülkü terk etmesi durumunda ortaya çıkacak farazi değer), değerlendirme tarihi 15.11.2022 itibarıyla şöyle tahmin edilmektedir:

12.000.000,00 €

(yazıyla: oniki milyon Euro)



10. Mülkiyet Riskleri

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

10.1 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 kullanılabilmektedir. 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 paylaştırılabilir. 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 şahıslarca kullanılabilirliğin / üçüncü şahıslar vasıtasıyla kullanılabilirliğin normal olduğuna karar verilmiştir.

10.2 Rantabilite

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

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 ofis tadilatlarından olumlu yönde etkilenecektir.

Mülkün rantabilitesi iyi olarak sınıflandırılmıştır.

10.3 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.

**10.4 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			√			
Rantabilite		√				
Pazarlanabilirlik (Kullanılabilirlik)		√				

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

	az	normal	yüksek	çok yüksek
Toplam Risk		√		



11 Pazar Değeri

Pazar değeri, kazanç değerinden türetilir. Mülkün gelir değerinin tespit edilmesi sırasında hesaba katılamayan özel durumlar, ek zamlar veya indirimler olarak kabul edilecektir. Mülkün değerini etkileyen tüm durumlar hâlihazırda kazanç değerine etki ettiği için, kazanç değeri pazar değeri olarak kabul edilir.

Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main adresinde bulunan ofis binasının 15.11.2022'de yapılan inceleme sonucu hesaplanan pazar değeri:

14.000.000,00 €
(yazıyla: ondört milyon Euro)

Frankfurt am Main, 30 Kasım 2022

Sanayi ve Ticaret Odası tarafından kamu tarafından
atanan ve yeminli bilirkişi

[İMZA]

Diplomalı Mühendis
Diplomalı Endüstri Mühendisi (FH)
Dieter Eimermacher

Çalışma alanı:
Yerleşik ve gelişmemiş mülklerin değerlendirilmesi
[MÜHÜR]

Diplomalı Mühendis(FH) 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

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