

Bilirkişi raporu

Pazar Değeri, BauGB (İnşaat Kanunu)
194. Maddesi

Bilirkişi raporu 24-100289

Ofis binası

Posta Kodu, Yer	60323 Frankfurt am Main
Sokak	Myliusstr. 14
Eyalet	Hessen
Müşteri	T.C. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Bilirkişi	Sibylle Marx MSN ortaklık şirketi
Bina İnceleme Tarihi	24.10.2024
Keşifin kapsamı	İç ve dış keşif
Değerlendirme tarihi	24.10.2024



Piyasa Değeri

İnşaat Kanunu 194. Maddesi

11.200.000 EUR

Yıllık brüt kârın 22,7 katı 6.810 EUR/m² WNFl. (Yaşam Alanı)

Bu değerlendirme yalnızca şirket içi amaçlarla hazırlanmıştır. Bilirkişiye karşı üçüncü şahısların herhangi bir iddiasında bulunulamaz. Üçüncü şahıslara karşı doğruluğu ve eksiksizliği konusunda hiçbir sorumluluk kabul edilmez. Bir hakediş davası oluşmamaktadır.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Listesinden
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RUHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 604 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevirim.com



Kullanım amacı

Görev hakkında bilgiler

Görevin dayanağı:	13.08.2024 tarihli görev onayı
Talep eden, adres:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Finanskent Mahallesi Finans Caddesi B Blok No: 44/B Ümraniye İstanbul
Görevin içeriği:	Ekonomik birim olarak mülk(ler)in değerlemesi ile İnşaat Yasasının 194. Maddesi uyarınca piyasa değeri takdirinin hazırlanması.
Kullanım amacı:	Planlanan satışa ilişkin gayrimenkulün piyasa değerinin belirlenmesi
Değerleme ve inceleme tarihi:	İnceleme ve değerlendirme tarihleri genellikle aynıdır ve inceleme gününe karşılık gelir, bkz. kapak sayfası
Değerlendirme konusu:	Mülk ve adresi için kapak sayfasına bakınız, Mülk, bölge, ada, parsel(ler) için tapu bilgilerine bakınız
Değerlendirme durumu:	Değerleme tarihlerindeki fiili durum için kapak sayfasına bakınız
Özel varsayımlar:	Yok
Değerlemenin esasları:	Piyasa değeri aynı zamanda rayiç değer veya dönemsel değer olarak da bilinmektedir. Bu, bir satıcı ile alıcı arasında olağan pazarlama döneminden sonra, işlerin normal akışı içinde, uzmanlıkla, ihtiyatla ve zorlama olmaksızın hareket edilerek elde edilebilecek bir mülkün tahmini fiyatıdır. Rayiç değer, mülkün konumu, yasal koşulları ve fiili özelliklerinin yanı sıra arz ve talepten de etkilenmektedir.

Değerleme; "Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği 2021"-ImmoWertV21'e uygun olarak gerçekleştirilmektedir. Burada model uygunluğu ilkesi ve sabit model yaklaşımları düzenlenmiştir. "ImmoWertA- ImmoWertV uygulama talimatları" taslağı buna ait eklemeler içermektedir. Bu gayrimenkul değerlemesinin temeli, mevcut ve elde edilen belgeler, yerinde incelemeden elde edilen bilgiler ve değerlemenin olduğu tarihteki emlak piyasasındaki genel değer koşullarıdır.

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

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM HİZMETLERİ LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 KADIKÖY/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1991
www.eylulcevirisi.com

Sonuç

Değerleme konusu 37/6 numaralı parsel olup, 799 m² büyüklüğünde, beş katlı ve ilave olarak asma katlı bir ofis binasından oluşmaktadır. Mülkün toplam büyüklüğü yaklaşık 1.595 m² kullanım alanı civarındadır ve ağırlıklı olarak sahibi tarafından kullanılmakta ve 76.005,24 €/yıl tutarında bir dahili kira sözleşmesi ile bir banka şubesine kiralanmaktadır. Bu tutara KDV ve ek maliyetler dahildir. Zemin katın bir kısmı banka şubesine dönüştürülmüştür.

Bina ilk olarak 1976 yılında inşa edilmiş ve 2018/2019 yıllarında kapsamlı bir şekilde yeniden inşa edilmiş ve modernize edilmiştir. Zemin ve birinci katlar tamamen yıkılarak yeniden inşa edilmiştir. 2. ve 3. katlardaki alanlar yenilenmiş olup mevcut bina önemli ölçüde etkilenmemiştir. 4. kat, alanın öz kullanımına devredilmesi kapsamında 2024 yılında sade bir şekilde modernize edildiği tespit edilmiştir. Münferit olarak ek klima sistemleri bulunmaktadır.

Denetim sırasında mülk iyi durumda ve bakımlı bulunmuştur ve dekor ortalama olarak derecelendirilmiştir.

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

SWOT analizi

Olumlu mülk özellikleri

- Westend-Süd bölgesindeki konum, Opera Meydanı'na yürüme mesafesinde,
- Toplu taşıma ve karayolu taşımacılığına iyi ulaşım bağlantıları,
- Ofis alanı katlara göre ayrı ayrı kullanılabilir durumda,
- Devam eden bakım/modernizasyon nedeniyle iyi bakım durumda,
- Yer altı otoparkındaki araç park yerleri bulunmakta,
- Tamamı öz kullanım için uygun olduğu tespitleri yapılmıştır.

Olumsuz mülk özellikleri

- Enerji standardı mevcut gereksinimlere yalnızca sınırlı ölçüde sağlandığı,
- Genel alanlardaki araç park yerleri ciddi şekilde sınırlı olduğu tespitleri yapılmıştır.



İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarımızdan
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kuşyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1991
www.eylulceviri.com



Pazar

Gayrimenkul pazarı

Piyasa koşulları

Şu anda kısa ve orta vadeli piyasa gelişmelerinin güvenilir bir değerlendirmesini yapmayı çok daha zorlaştıran hem ekonomik hem de politik riskler mevcuttur. Mevcut Ukrayna savaşıyla bağlantılı olarak artan finansman faiz oranları ve inşaat maliyetleri piyasa katılımcılarını etkilemekte ve gelecekteki piyasa olaylarını da etkileyeceği tahmin edilmektedir. Uzun süredir devam eden ve geniş çapta desteklenen piyasa yükselişi bu nedenle giderek daha sorgulanabilir durumdadır.

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

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

Ofis piyasası - Genel

Frankfurt ofis pazarı ilk üç çeyrekte henüz 2022 yılına kadar ortalamasının üzerindeki ara sonuçları yakalayamamış olsa da, genel olarak iyileşen piyasa hissiyatı, geçen yılın aynı dönemine kıyasla satışlardaki artışa da yansımaktadır. Böylece yaklaşık 307.000 m² (güç pazar alanı: 258.000 m²) civarında bir alan cirosuyla mevcut sonuç, geçen yılın sonucundan yaklaşık %8 daha yüksek olduğu tespit edilmiştir. Bunun yanında uzun vadeli ortalama değerden yalnızca %-14'lük sapma, üst düzey ofis pazarının yerleri karşılaştırıldığında, nispeten düşük olarak görülmüştür. Mevcut sonuçla Frankfurt 5 yıllık ortalamasının üzerinde işlem gören tek lokasyondur. Genel olarak Ana metropol, sıralamada Hamburg'un (301.000 m²) hemen önünde yer almakta ve bu nedenle Münih (444.000 m²) ve Berlin'in (421.000 m²) ardından üçüncü sırada yer almaktadır.

Alan cirosunun dağılımına bakıldığında, kullanıcı tarafında merkezi veya iyi bağlantılı Frankfurt ofis konumları lehine, artan bir konum hassasiyeti görülmektedir. Bu bağlamda şehir lokasyonları tek başına genel sonucun yaklaşık %45'inden sorumludur. Kısmi pazar genel görünümünün en üstünde, Avrupa Merkez Bankasının neredeyse 37.000 m² tutarındaki büyük anlaşmasından her şeyden önce faydalanabilen bankacılık bölgesi yer almaktadır (73.000 m²). Ancak şehir merkezi aynı zamanda toplamda 46.300 m² ile satışlara belirleyici bir katkı sağlamayı başarmıştır; burada büyük hacimli alanda Sparkasse'nin yaklaşık 7.200 m²'lik kendi alımından bahsetmek gerekir. Şehir sınırları dışında, Sulzbach'ta kozmetik şirketi Cosnova'ya verilen yaklaşık 16.000 m² tutarındaki büyük kiralık alan da kayda değerdir.

Özellikle birinci sınıf alan ve ESG uyumlu donanım olan yüksek talep, 49,00 €/m² tutarındaki sabit yüksek temel kira seviyesinde yansıtılmaktadır. Eylül ayının sonunda ortalama kira 24,20€/m² gibi yüksek bir seviyededir.

Alan cirosunun gelişimi

WGP Pazarlar Endüstri GmbH, 30 Eylül 2024

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kuşyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1996
www.eylulceviri.com

En aktif talep gruplarına bakıldığında, her biri %10'un üzerinde satış payıyla pazar aktivitesinde belirleyici rol oynayan üç sektör öne çıkmaktadır. EZB anlaşmasının yönlendirdiği geleneksel olarak güçlü finans sektörü, %26'nın biraz altında bir payla zirvede yer alırken, özellikle Cosnova GmbH'den yapılan kiralamarlar sayesinde perakende sektörü uzun vadeye kıyasla çok yüksek bir hacim elde etmektedir (~%17). Danışmanlık şirketleri de %13'lük bir paya sahiptir.

Boş kalma oranı yıllık bazda %13 oranında bir artış gösterdi ve şu anda 1,6 milyon m² seviyesinde bulunuyor; bu da önceki çeyreğe kıyasla bir istikrara karşılık gelmektedir. Modern donanım kalitesine sahip alanlar segmentinde de son on iki ayda büyük ölçüde inşaatların tamamlanmasından kaynaklanan yaklaşık %19'luk bir artış kaydedildi. 920.000 m² ile boş kalma durumun yaklaşık %57'si modern segmenttedir. Hem pazar alanı hem de daha dar olan gif alanındaki boş kalma oranı %10,4'tür.



Diğer önde gelen pazarlar gibi Frankfurt ofis piyasası da üçüncü çeyrekte toparlanmasını sürdürdü ve eylül ayı sonunda yıl boyunca genel olarak sabit bir kiralama faaliyeti göstermiştir.

Buradaki olumlu bir gösterge, genel olarak büyük anlaşmaların daha az yaygın olduğu piyasa aşamalarında, 5.000 m² ve üzeri sözleşmelerin ortalamasının üzerine çıkabilmesidir. Bununla birlikte, alan kullanımının çoğunluğu küçük ve orta ölçekli kategorilerde oluşmuştur (%77'den 5.000 m²'a kadar), bu da talebin geniş yelpazesinin bir göstergesi olarak görülebilmektedir.

Ayrıca, hem alan cirosu hem de boş kalma verileri, farklı ofis pazarı bölgelerindeki şu anda oldukça heterojen bir gelişmeyi yansıtmaktadır. En çekici bölgelerde talep baskısı yüksek seviyede kalırken, ağırlıklı olarak merkezi olmayan diğer alt pazarlarda hafif bir arz fazlası ortaya çıkmaktadır.

Aynı zamanda, proje geliştirmeleri ve planlanan tamamlamalar için devam eden zorlu çerçeve koşulları, inşaat faaliyetlerinde daha fazla düşüşe yol açmaktadır. Premium lokasyonlarda kısa sürede temin edilebilen modern alanların arzı yetersiz kalmakta ve bu da en yüksek kiralar üzerindeki baskının yüksek olduğu anlamına gelmektedir.

Yıl sonu için bir tahmin olarak, yaklaşık 450.000 m² civarında bir alan cirosuna ulaşılabilir gibi görünüyor, bu aynı zamanda genel bilançoğu bir önceki yılın üstüne ve uzun vadeli ortalama değerin altına yerleştirecektir. Yüksek kiralar ve boş binalar açısından son çeyrekte genel olarak yatay hareketler beklenebilmektedir. (Kaynak: BNP Paribas Real Estate)

Frankfurt şehrinin değerlendirme komitesi, 2024 emlak piyasasına ilişkin yarı yıllık raporunda, 2023 yılına göre bir mülk daha satışından söz edilmekte (23 mülk yerine 24 mülk), bu da yaklaşık %4'lük bir artışı ifade etmektedir. Ciro yaklaşık % 67 artmıştır. Ticari gayrimenkulde büyük işlemler (iki satın alma fiyatı 10 milyon Euro'nun üzerinde) geçen yılın aynı dönemine göre yarı yarıya azaldı. Ancak bunlar daha büyük mülkler olduğundan, yaklaşık 86,5 milyon Euro'luk büyük işlemlerden elde edilen satışlar, 2023'ün 1. yarısına kıyasla yaklaşık %57 arttı (dört işlem, satışlar yaklaşık 55,3 milyon Euro). Ticari alt pazar 2021 yılından bu yana şu şekilde gelişti:

İşbu belge orijinalinden
aşina uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

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

Geliştirilmiş ticari mülkler	Adet			Satışlar [milyon €]		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Ticaret	11	2	0	130,1	17,6	0,0
Ofis ve Yönetim	18	7	5	737,4	42,9	57,2
Ticari mülkler (klasik)	9	3	11	24,2	3,3	17,1
Ticari mülkler (karışık kullanım)	4	7	6	8,3	17,6	23,0
Endüstriyel arsalar	0	0	1	0,0	0,0	48,0
Otel, restoran/eglençe mekanları	0	4	1	0,0	11,9	10,0
Toplam	42	23	24	899,9	93,3	155,4



Frankfurt/M 2024 şehrinin emlak piyasası raporunda, 2023'deki satın alma vakalarına göre ofis mülkleri ve idari binalar için ortalama getiri faktörleri, yıllık brüt kârın 24,5 katı (JROE'nin 19,6 ila 32,3 katı) tutarındadır. 2023 yılının 1. ve 2. yarısındaki satın almalar değerlendirildiğinde yılın 2. yarısına ilişkin ortalama getiri faktörü 25,3 kat çıkmaktadır. (Kaynak: GAA Frankfurt Şehri 2024)

Kiralık Mülk Pazarı

2024'ün üçüncü çeyreğinde Frankfurt'ta 96.200 m² ofis alanı kiralandı; bu, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre biraz daha fazla (93.100 m²). 2024 yılının ilk dokuz ayında toplam 282.300 m² ofis alanı kiralandı. Bu rakam, 2023 yılına göre %4 daha fazla (272.000 m²), ancak on yıllık ortalamanın (324.700 m²) %13 altında olarak tespit edilmiştir.

Boş kalma oranı 2024'ün ikinci çeyreğinde %8,6 iken, üçüncü çeyrekte %9,2'ye yükselmiştir. Eylül 2024'ün sonunda Frankfurt'ta yaklaşık 1,1 milyon m² mevcut ofis alanı oluşturulmuştur. Bu rakam, bir önceki yıl yaklaşık 0,9 milyon m²'dir.

En yüksek kira, 2024'ün üçüncü çeyreğinde 1,00 €/m²/ay artarak 48,00 €/m²/ay seviyesine ulaşmıştır. (Önceki yıl: 46,50 €/m²/ay). (Kaynak: Jones Lang LaSalle - 2024 3. Çeyrek Raporu)

Karşılaştırmalı kiralara

IHK Frankfurt/Rhein-Main 2023 ticari kira endeksi, Frankfurt/M şehrindeki ticari kiralara şu şekilde göstermektedir:

Kira fiyatları €/m ² cinsinden	Kullanım	Minimum değer	Maksimum değer	Ağırlık noktası
Merkezi İş Bölgesi (CBD)	Ofis alanları	21,00	47,00	33,00
Şehir	Ofis alanları	13,00	28,00	24,00
Batı	Ofis alanları	7,00	20,00	13,00
Kuzey	Ofis alanları	6,50	17,00	10,50
Doğu	Ofis alanları	6,50	20,00	13,50
Güney Ofis alanları	Ofis alanları	8,00	21,00	13,50
Niederrad / Lyon mahallesi	Ofis alanları	8,00	18,00	13,50
Havaalanı/Gateway Gardens	Ofis alanları	14,50	29,00	19,00

Ofis alanı için mevcut teklifler 15,00 €/m² Nfl (kullanım alanı) ile 45,00 €/m² Nfl arasında değişmektedir.

Bu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

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

Kiralık Mülk Pazarı

2024'ün üçüncü çeyreğinde Frankfurt'ta 96.200 m² ofis alanı kiralandı; bu, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre biraz daha fazla (93.100 m²). 2024 yılının ilk dokuz ayında toplam 282.300 m² ofis alanı kiralandı. Bu rakam, 2023 yılına göre %4 daha fazla (272.000 m²), ancak on yıllık ortalamanın (324.700 m²) %13 altında olarak tespit edilmiştir.

Boş kalma oranı 2024'ün ikinci çeyreğinde %8,6 iken, üçüncü çeyrekte %9,2'ye yükselmiştir. Eylül 2024'ün sonunda Frankfurt'ta yaklaşık 1,1 milyon m² mevcut ofis alanı oluşturulmuştur. Bu rakam, bir önceki yıl yaklaşık 0,9 milyon m²'dir.

En yüksek kira, 2024'ün üçüncü çeyreğinde 1,00 €/m²/ay artarak 48,00 €/m²/ay seviyesine ulaşmıştır. (Önceki yıl: 46,50 €/m²/ay)
(Kaynak: Jones Lang Lasalle - 2024 3. Çeyrek Raporu)

Karşılaştırmalı kiralalar

IHK Frankfurt/Rhein-Main 2023 ticari kira endeksi, Frankfurt/M şehrindeki ticari kiralaları şu şekilde göstermektedir:

Kira fiyatları €/m ² cinsinden	Kullanım	Minimum değer	Maksimum değer	Ağırlık noktası
Merkezi İş Bölgesi (CBD)	Ofis alanları	21,00	47,00	33,00
Şehir	Ofis alanları	13,00	28,00	24,00
Batı	Ofis alanları	7,00	20,00	13,00
Kuzey	Ofis alanları	6,50	17,00	10,50
Doğu	Ofis alanları	6,50	20,00	13,50
Güney Ofis alanları	Ofis alanları	8,00	21,00	13,50
Niederrad / Lyon mahallesi	Ofis alanları	8,00	18,00	13,50
Havaalanı/Gateway Gardens	Ofis alanları	14,50	29,00	19,00

Ofis alanı için mevcut teklifler 15,00 €/m² NfI (kullanım alanı) ile 45,00 €/m² NfI arasında değişmektedir.

İşbu belge orijinalinden
alınma uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

(Signature)

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

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Keşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 604 9126 TEL: 0850 532 1991
www.eylulcevirisi.com



Konum

Makro-konuma ilişkin açıklamalar

Bağımsız Frankfurt'un Main şehri, Darmstadt idari bölgesinde yer almaktadır. Şehir yaklaşık 775.000 nüfusa sahiptir (31.12.2023 tarihinden itibaren), Frankfurt/Rhein-Main metropol bölgesinin merkezini oluşturur ve Güney Hessen planlama bölgesi içerisinde bölgesel bir merkez işlevini üstlenmektedir. Frankfurt aynı zamanda bir üniversite ve uluslararası fuar merkezidir. Ayrıca Main nehri, Frankfurt'un kentsel alanı içerisinde geçmektedir.

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

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

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

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

Resmi Bölge kodu	064120000000
Bölge adı	Frankfurt am Main
Bölge türü	Bağımsız şehir (büyük şehir)
Dernek topluluğu	Frankfurt am Main
Yönetim bölgesi	Darmstadt
Eyalet	Hessen
İşbirliği alanı	Frankfurt/Rhein-Main metropol bölgesi (merkez)
Merkezi yerel bağlı olduğu yer	Güney Hessen planlama bölgesi
Merkezi yerel işlevi	Üst merkez
Üniversite konumu	✓
Uluslararası Fuar merkezi	✓
Nüfus	775.790 (31.12.2023 tarihindeki durum)
Yüzölçümü	248,31 km ² (31.12.2022 itibarıyla)
Nüfus yoğunluğu	3.124 kişi/km ² (31.12.2023 tarihindeki durum)
Nüfus gelişimi	%8,3 (dönem: 2011 -2015)
Nüfus tahmini	%12,3 (dönem: 2017 - 2035)
İşsizlik oranı - şehir	%6,0 (Ekim 2023 itibarıyla)

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisanından TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO Dosya No.: S-2024-19288

BA

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY Y.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1940
www.eylulceviridani.com

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



Mikro-konuma ilişkin açıklamalar

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

Mevcut kullanım için mikrolokasyon genel olarak çok iyi olarak derecelendirilmiştir.

Ulaştırma altyapısına ilişkin açıklamalar

Almanya'nın en büyük 7 şehirlerinden biri olan Frankfurt, çok iyi gelişmiş bir bireysel ulaşım ağına merkezinde yer almakta ve ona çeşitli federal yollar (örn. B8, B44) ve otoyollar (örn. A66, A648, A5) üzerinden bağlanmaktadır. Söz konusu A648 otoyoluna mülk konumundan en yakın erişim yaklaşık 3,2 km batıda (yol mesafesi) 'Frankfurt-Katharinenkreisel' kavşağında yer almaktadır. 'Westend' otobüs durağı veya metro istasyonu (U6 ve U7 hatları) yürüme mesafesindedir ve kapsamlı bir şekilde geliştirilmiş olduğundan kolayca erişilebilen ulaşım araçlarıyla tüm şehir alanına daha fazla bağlantı sunmaktadır. En yakın bölgeler üstü toplu taşıma merkezlerine olan mesafeler, IC(E) tren istasyonu 'Frankfurt (Main)' ana tren garına yaklaşık 1,4 km ve 'Frankfurt Main uluslararası havaalanına' yaklaşık 12 km'dir.

Bahsedilen faktörler dikkate alındığında ulaşım altyapısı oldukça iyi olup avantajlı konumdur.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yemimli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1996
www.eylulcevir.com

Mülk

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

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

Binanın sıhhi odaları, radyatörleri ve elektrik tesisatları yenilenmiştir.

Son yenileme tedbirleri ise odaların 4. kata alınması (duvar ve zemin kaplamalarının yenilenmesi) ve klima sistemlerinin kurulumu sırasında gerçekleştirilmiştir.

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

Taslaklaştırma

Alan ayrımı şu şekildedir:

BODRUM KATI:	Yer altı otoparkı, 17 park yeri (bunlardan 12'si çift park yeri), depolama alanları, kiracı kiler
ZEMİN KAT:	Fuaye, görüşme odalarına sahip banka şubesi, kasa alanı, ofis kasası, tuvaletli (kadın/erkek) sosyal odalar, çay ocağı
1. KAT- 4. KAT:	9'ar ofis odası, tuvaletli sosyal odalar (kadın/erkek), çay ocağı
Asma kat:	Ofis, tuvaletli (kadın/erkek) sosyal odalar, çay ocağı

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

Kat planları mevcut kullanıma göre uyarlanmış ve ortalama olarak derecelendirilmiştir. Bireysel katlar ayrı ayrı kiralanabilmektedir.

Bina tanımı

Yapım yılı	1976
Modernizasyon	1997 -kısmi modernizasyon (pencerelerin yenilenmesi, asansör, ısıtma dahil) 2018/2019 Zemin kat ve 1. katın boşaltılıp yeniden yapılması, zemin kattaki banka şubesinin genişletilmesi, ofis alanlarının yeniden tasarlanması 2. ve 3. katlardaki odaların kısmen modernizasyonu, Asma katın genişletilmesi, evin cephesinin temizlenmesi 2024 - 4. kattaki odaların modernizasyonu; Bireysel klima sistemlerinin montajı
Çatı:	Folyo kaplamalı düz çatı, kısmen çatı yeşillendirmeli
Yapı tarzı /Cephe:	Betonarme duvarlar, betonarme kolonlar, betonarme tavanlar
Pencereler/gölgeleme:	Yalıtım camlı metal çerçeveli pencereler ve kapılar, elektrikle çalıştırılan harici güneş koruması

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafımdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Doğru No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM UMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL 0850 532 199
www.eyulceviri.com

Kapılar:	Metal çerçeveli, ısıcamlı, çift kanatlı ana giriş kapısı. Kiralık alanlara erişim kapıları: Cam dolgu metal çerçeveli kapılar, iç kapılar, orta ve yüksek kalitede ahşap kapılar, cam kapılar
Isıtma:	1997 yılında inşa edilen gazlı merkezi ısıtma, radyatörler aracılığıyla ısı dağıtımı
Sıcak su:	Elektrikli anlık su ısıtıcıları aracılığıyla merkezi olmayan sıcak su temini
Sıhhi tesisatlar:	Her katta bir tuvalet (kadın/erkek)
Merdivenler:	Doğal taş kaplamalı beton merdivenler
Zeminler:	Çeşitli zemin kaplamaları (fayans, doğal taş zeminler, endüstriyel halılar), sıhhi odalar, çay odaları: Fayanslar
Duvarlar:	Duvar kağıdı, Sıhhi odalarda: Fayanslar
Tavanlar:	Duvar kağıdı, boyalı
Dış donanım:	Yeşillik, çit, yer altı otoparkına erişim
Garaj/park yerleri:	Yer altı otoparkındaki 17 araç park yerleri
Özel donanım:	Asansör, alarm sistemi, iklimlendirme
Hasar/kusurlar:	Keşif sırasında görülmedi.



Mülk kalitesinin değerlendirilmesi ortalama

Genel olarak, ortalama kat planı tasarımları ve büyük ölçüde endüstriden bağımsız kullanılabilirlik ile iyi bir genel konsepti bulunmaktadır. Kat bazında kiralama prensipte mümkündür. Ekonomik bağımsızlık mevcuttur.

Bina İncelemesi ile İlgili Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul 24.10.2024 tarihinde aşağıda imzası bulunan kişi tarafından Sn. Turan Zafer (sahibin yetkili temsilcisi olarak) ile birlikte incelenmiştir. Mülk tamamen ve kapsamlı olarak incelenebilmiştir. Keşif, riskle ilgili bir perspektiften bakıldığında, uygun bir değerlendirme için yeterli olduğu tespit edilmiştir.

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

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

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızca tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADİR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarımızdan
BAHADİR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

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

Mülke dair açıklamalar

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

Arsanın büyüklüğü

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

Değerlendirilecek mülk neredeyse düzenli bir şekle sahiptir. Ayrıntılar için lütfen ekte yer alan konum planına bakınız. Myliusstrasse boyunca uzunluk yaklaşık 26,5 m, ortalama derinlik ise yaklaşık 30 m civarındadır. Arabayla erişim Myliusstrasse üzerinden yapılmaktadır. Halka açık caddelerde çok sınırlı park olasılığı bulunmaktadır. Arsa düz bir yapıya sahiptir.

Görünürlük

Değerlendirilen mülk sokaktan rahatça görülebilmektedir.

Çevresel yapılanma

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

Geliştirme

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

Araçla erişim/yaya erişimi

Araç ve yaya erişimi "Myliusstrasse" adresinden sağlanmaktadır.

Yapı zemini

Görüldüğü kadarıyla yerel bölgede yapı yeri durumu normal ve sürdürülebilir durumdadır.

Görünürde sel veya toprak kayma riski yoktur.

Zemin araştırması bu değerlemenin bir parçası değildir.

Planlama kanunu

Çevrimiçi yayınlanan imar planlarına göre, değerlendirilecek mülk, 09.05.1978'den bu yana aşağıdaki hükümlerle yasal olarak bağlayıcı olan B320 "Westend I" yasal olarak bağlayıcı imar planı alanında yer almaktadır:

Genel yerleşim alanı şekli	Genel yerleşim alanı
Kat durumu	V-katı şeklinde
Yüzey alanı sayısı	TAKS 0,4
Kat alanı kat sayısı	GABARI 1,6

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

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yenialı Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RIHTIM UMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1941
www.eylulcevir.com

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

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

Sınır koşulları/üstyapı

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

Bina tanımı

1 Ofis binaları için yapı açıklaması

Bina Türü	6.2 Ofis binası, betonarme çerçeve inşaatı
İnşaat yılı	1976
Donanım derecesi	Yükseltilmiş (3.5)
Bina boyutları	2,353 m ² Brüt taban alanı



Tapu kaydı

Alıntı:	21.08.2019
Yerel mahkeme:	Frankfurt am Main
Tapu kaydı:	Frankfurt Bölge 18

Envanter

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

Toplam alan	799,00
Değerlendirilen Alan	799.00 m ²

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisansından TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO Dosya No.: S-2024-19288

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

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

Bölüm I, sahipler

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

Bölüm II, Borçlar ve Kısıtlamalar

Cilt / Sayfa	Bölüm II güncel no	Güncel env. no	Parsel	Kayıt	Not	Değer (EUR) Piyasa Değeri
1074	1	1	37/6	İrtifak hakkı – kullanımın kısıtlanması, 24 Şubat 1924 tarihli sözleşmenin 4. maddesinin daha ayrıntılı hükümleri uyarınca, pafta 258, parsel 23/6 (Cilt I, sayfa No. 40) mülkün ilgili sahibi lehine kullanımın sınırlandırılması.	Açıklamalara bakınız	
1074	2	1	37/6	irtifak - diğer irtifak hakları, 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 ilgili maliki lehine mesafeye riayet edilmesi.	Açıklamalara bakınız	



Borçların ve kısıtlamaların değeri:

Σ

Envantere ilişkin açıklamalar

Değerleme konusu

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

Değerlenecek arazinin kimliği

Değerlemeye konu olan arazinin kimliği, 27.02.2013 tarihli mevcut tapu çıktısına, arazi haritası ve keşife dayanılarak şüpheye yer bırakmayacak şekilde belirlenmiştir. Mülkün büyüklüğü Boris Hessen kadastro verileri kullanılarak uygunluk açısından kontrol edilmiştir.

Tapu Kayıtları

Tapu kütüğü envanterinde herhangi bir beyan, şerh vb. bulunmamaktadır.

Bölümün II Açıklaması

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

Kayıt izinleri mevcut değildir.

Değeri etkileyen diğer hususlar

Anıt koruması

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

İşbu belge orijinalinden alınmış uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kocuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1941
www.eylulcevirisi.com

Bilirkişi raporu no 24-100289

Sınır yapılanması /üstyapı

Sınır yapılanması yok, üst yapı mevcut değildir.

Kamu finansmanı/kullanım hakları

Kamu finansmanı yoktur.

Sihhileştirme bölgesi

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

Toprak kayması muafiyeti

Taşınmaz maden sahası içerisinde yer almamaktadır.

Su baskını riski

Tesis taşkın bölgesinde yer almamaktadır.

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

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

Kontamine Alanlar/Kontaminasyon

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

Arsa değeri

Arsa parçası		Ana alan		Yan alan 1		Yan alan 2		Kiralananabilir*	Arsa değeri
No	Tanım	m ²	EUR / m ²	m ²	EUR / m ²	m ²	EUR / m ²		EUR
1	Parsel No 376	799	8.019,00					Evet	6.407.181

* Kiralanabilir kısmında "Hayır" olarak işaretlenen alanlar değerlendirilmede bağımsız olarak kullanılabilen alanlar olarak dikkate alınmış olup aşağıda gelir getirmeyen olarak gösterilmiştir.

TOPRAK DEĞERİ (toplam)

6.407.181

Kazanç değerinin %57'sine karşılık gelir

Kılavuz değer uyarlaması

Parsel no 376 için

Arazi kılavuzu değeri: 14.000,00 EUR / m²

Kaynak: Boris Hessen / durum: 01.01.2024

2024 Frankfurt şehrinin uzman komitesine göre farklı yapısal kullanım seviyelerine

adaptasyon belirleyici değerle ilgili kat alanı: 5;

Dönüşüm katsayısı: 4,015

Gerçek değerle ilgili kat alanı: 2,3;

Dönüşüm katsayısı: 2,3

Uyarlanmış arazi kılavuzu değeri: 8019.92 EUR / m²

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyoruz.

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir A Blok No 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1999
www.eylulcevirisi.com

Bilirkişi raporu no 24-100289

Arsa Değeri ile İlgili Açıklamalar

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

"Boris Hessen" portalında yer alan bilgilere göre, değerlendirme mülkünün alanı için standart arazi değeri 8.500,00 Euro/m² (inşaata hazır arazi, konut inşaatı alanı, çok aileli binalar kat alanı sayısı 1,8). Mevcut ofis ve ticari bina olarak kullanım, konut inşaatı alanı olarak belirlenen kullanıma karşılık gelmemektedir.

Değeri belirlemek için, karma bina alanı olarak kullanılan en yakın arazi değeri bölgesi, değerlendirme mülkünün batısında rapor edilen arazi değeri 14.000 Euro/m² (kat alanı sayısı 5.0) olan ofis binaları kullanılmaktadır.

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

Ayarlamanın ardından, değerlemede arazi değeri 8.019,00 €/m² olarak dikkate alınmaktadır.



İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

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

Maddi değere ilişkin açıklamalar

Gerçek değer şeması ve açıklaması

Gerçek değer prosedürünün seyir şeması

Normal üretim maliyetleri (NHK)

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



yapısal donanımların geçici gerçek değeri

+

= dış donanımın ve diğer donanımların geçici gerçek değeri

+

Arsa değeri

=

arazinin geçici gerçek değeri

X

Pazar düzenleme faktörü Madde 35, par. 1' göre 3

=

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

Emlak piyasasına yönelik ayarlama genellikle Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliği V21 Mad. 39 uyarınca mülke özel gerçek değer faktörü ile çarpılarak gerçekleştirilir.

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

Piyasaya göre ayarlanmış geçici gerçek değer

+/-

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

- Standart pazar özelliklerinden önemli sapmalar
- Temel model yaklaşımlarından sapmalar

Gerektiğinde özel mülkiyete özgü mülkiyet özelliklerinin (boG) dikkate alınması

=

Sonuç, değerlemesi yapılacak mülkün gerçek değeridir.

Gerçek değer

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tarafsızca tercüme edilmiştir.
Yemini Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

İşbu tercümenin dairimiz
yemini tercümanlarımızdan
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT : ATAŞEHİR : İZMİR
: RİHTIM : ÜMRANİYE : ANKARA
KADIKÖY Y.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 199
www.eylulceviri.com



Gerçek Değer Yöntemindeki Bireysel Parametrelerin Açıklamaları

Normal Üretim Maliyetleri 2010 (NHK 2010) Ve Bina Standardı

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

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

Konjunktörel fiyat gelişimine yönelik ayarlama, 2010 = 100 temel yılı olan mevcut federal inşaat fiyat endeksi (BPI) kullanılarak gerçekleştirilir. Sorumlu uzman komite tarafından yerel bina fiyat seviyesine uyum sağlamak için model parametre olarak belirlenmiş olması koşuluyla, ortalama maliyetler bölgesel bir faktörle çarpılmalıdır. NHK (normal üretim masrafları) model değerlerdir ve inşaat maliyetlerini hesaplamak için kullanılamaz. Tek ve iki aileli evlerin çatı katlarındaki brüt taban alanı hesaplanırken, kullanılmayan çatı katları (brüt taban alanı olarak sayılmaz ve düz çatılı bina tipine atanır) ve kullanılabilir çatı katları (düz çatılı bina tipine atanır) arasında bir ayırım yapılmaktadır. (Brüt alan hesabına)

Çatı katı dönüştürülmüş binalarda ekonomik kullanılabilirlik, çatı eğimine, üçgen çatı genişliğine ve pervaz yüksekliğine bağlı olan mevcut yaşam alanı tarafından belirlenir. Bu nedenle eksik bir kiremit altı çatısı, genellikle değerinde bir azalma olarak dikkate alınmalıdır. Dönüştürülmüş bir çatı katı (çatı katında ilave kat) ek ücret karşılığında dikkate alınabilir. Çatı katının kısmi genişlemesi veya kısmi bodrum katı yapımı, farklı bina türleri için orantısız maliyet göstergeleri kullanılarak dikkate alınır (karma hesaplama).

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

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

İnşaat Yılı, Toplam Faydalı Ömür (GND) Ve Kalan Faydalı Ömür(RND)

Yapım yılı, inşaatın tamamlandığı veya kullanıma başlandığı yılı ifade etmektedir. GND bir model boyutudur. ImmoWertV21 Ek-1 farklı bina türlerine yönelik model yaklaşımlarını içermektedir. Geriye kalan faydalı ömür, yapıların uygun şekilde yönetilmesi durumunda muhtemelen ekonomik olarak kullanılabileceği yıl sayısıdır. Bazı durumlarda, yapılan modernizasyonlar nedeniyle, gerçek inşaat yılından farklı olan hayali bir inşaat yılı varsayılmaktadır. Bu durum hesaplama modelinde, kalan kullanım ömrünün uzamasına yol açmaktadır. Bu yaklaşım, ihtiyaç mevcutsa ve model uygunluğu korunuyorsa uygundur, bkz. ImmoWertA madde 4.

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

Yaş Bağlı Amortisman

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

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

Dış Donanımın Ve Diğer Donanımlar

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

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

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yemimli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

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

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

Pazar Düzenlemesi

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

- Öncelikle, satın alma fiyatları esas alınarak mülk değerleri için yerel bir değerlendirme komitesi tarafından türetilmesi gereken gerçek değer faktörleri uygulanmalıdır.
- Gerçek değer faktörleri uygulanırken model uygunluğunun sağlanması gerekmektedir.

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

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

Özel Mülkiyete Özgü Mülkiyet Özellikleri

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

Alan Yaklaşımları

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

Yaşa Bağlı Amortisman

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

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

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

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yemimli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

İşbu tercümenin dairimiz
yemimli tercümanlarımızdan
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylım.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE İSTİTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY Y.D:085 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eyulceviriltd.com



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

Bina	Ofis binası
Kalite referans tarihinin yılı:	2024
Yapım yılı:	1976
Orijinal yaşı:	48 yıl
Toplam faydalı ömür (GND)'ye göre % olarak bağlı yaş	% 78
Toplam faydalı ömür (GND) (GAA modeline göre)	60 yıl
Kalan faydalı ömür (RND) (Model [1] Ek 2):	35 yıl
(yaş azaltma faktörü) AWMF = RND (Kalan faydalı ömür) / GND (Toplam faydalı ömür)	41,67

Bina 1976 yılında inşa edilmiş olup, binanın genel konsepti, gerçekleştirilen yenileme ve modernizasyon önlemleri ile inşaat ve ekipman standartları dikkate alınarak, toplam kullanım ömrü 60 yıl olarak varsayılmıştır, bu değerlemede kalan kullanım ömrü dikkate alınarak 35 yıl olarak belirlenmiştir.

Dış donanım

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

İmalat maliyetlerinin türetilmesi

1 Ofis binası için NHK 2010'a (Normal üretim maliyetleri) göre üretim maliyetlerinin türetilmesi

Bina türü	6.2 Ofis binası, betonarme çerçeve inşaatı
Donanım derecesi	3,50
Tablo halinde NHK	1.277 EUR / m ² Brüt toplam alan
Baz yıldaki üretim maliyetleri	1.277 EUR / m ² Brüt toplam alan
Raporlama tarihi itibarıyla endeks değeri	1.8810 (ofis binası (2010 tabanı), şu tarihten itibaren: 3. Çeyrek 2024)
Raporlama tarihi itibarıyla üretim maliyetleri	2.402 EUR / m ² Brüt taban alanı
Bölgesel faktör	1,0280 (BKI 2024 itibarıyla)
Bölgeselleştirilmiş üretim maliyetleri	2.469 EUR / m ² Brüt taban alanı

Üretim maliyetleri, inşaat yan giderleri hariç

İşbu belge orijinalinden aslına uygun olarak ALMANCA Lisanından TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir. Yeminli Tercüman: BAHADİR ARGO Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir A Blok No 3/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D: 383 004 9126 TEL: 0850 532 19-41
www.eylulcevir.com

Gerçek değer

Gerçek değer (Piyasa değeri)

Bina no.	Kat alanı no.	Yapı m yılı	Toplam faydalı ömür Kalan faydalı ömür		Yapıların üretim maliyetleri*		Yaşa bağlı amortisman			Yaş değeri Üretim maliyetleri EUR	
Bina			yıl		Miktar	EUR	%BN K	Metot	%		
1	Ofis binası	1	1976	60	35	2.352,87 m ² Brüt taban alanı	2.469	18,00	Doğrusal	41,67	3.998.462

* İnşaat fiyat endeksi (1) ofis binaları (2010 bazında): 3. Çeyrek 2024 = 1,8810

Σ 3 998 462

Amortismanına tabi tutulmuş üretim maliyetleri	3.998.462
+ Dış donanımların mevcut değeri	% 5,00 199.923
Yapısal ve diğer donanımların gerçek değeri	4.198.385
+ Arsa değeri	6.407.181
Geçici gerçek değer	10.605.566
MÜLK DEĞERİ	10.605.566



İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT, ATAŞEHİR, İZMİR
İNGİLTERE, RİHTİM, ÜMRANİYE, ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 094 9126 TEL: 0850 532 1994
www.eylulceviri.com

Maddi değere ilişkin açıklamalar

Gerçek değer prosedürünün seyir şeması

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

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

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

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

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

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

Toplam, geçici gelir değerini verir.

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

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

Yıllık brüt gelir (ROE)

kesinti

Yönetim maliyetleri (BWK)

=

Yıllık brüt gelir (ReE)

kesinti

Arsa değeri faiz tutarı

=

Binaların net gelir payı

X

Nakit değer faktörü (Kapitalizasyon)

=

yapısal donanımların geçici gelir değeri

artı

Arsa değeri (BW)

=

Geçici gelir değeri

gerektiğinde ek pazar düzenlemesi

+/-

Gerektiğinde özel mülkiyete özgü mülkiyet özelliklerinin dikkate alınması

=

Kazanç değeri

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ, DAN VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No 1/5 Katıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: İLEVENT ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE ÇEŞME ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D. 303 004 9126 TEL. 0850 532 1940
www.eylulceviriltd.com

Kazanç Değeri

Gerçek değer (Piyasa değeri)

Kullanım		Kalan Faydalı Ömür	Faiz	Birim	Alan m ²	Kira (EUR/m ² adet)		Yıllık brüt kar	Arsa
Binada	Kullanım / Açıklama					Mevcut	Uygulanabilir		
g	1	Ofis / Zemin kat- Asma kat	35	3,25	1	1.595,40	24,00	459.475	190.111
g	1	Ofis / Bodrum kat - arşiv odaları	35	3,25	1	50,00	5,00	3.000	1.242
g	1	Park yerleri iç taraf (iş yeri) / yer altı otoparkı park yerleri	35	3,25	17		200,00	40.800	16.882
w = Konut, g = İş yeri		Ø 35	Ø 3,25	Σ 2	Σ 1645,40			Σ 503.275	Σ 208.235

Yönetim maliyetleri (Piyasa değeri)

Kullanım		Bakım		Yönetim		Kira kaybı riski	Diğer			Toplam
Binada	Kullanım / Açıklama	EUR / m ² /Adet	%HK*	EUR Birim	%RoE		CO2 EUR / m ²	EUR / m ² /Adet	%RoE	
g	1	Ofis / Zemin kat- Asma kat	14,50	0,34	6.892,12	1,50	4,00	1,00	0,34	10,88
g	1	Ofis / Bodrum kat - arşiv odaları	14,50	0,34	45,00	1,50	4,00	0,00	0,00	29,66
g	1	Park yerleri iç taraf (iş yeri) / yer altı otoparkı park yerleri	106,00		46,00	2,55	4,00			12,44

*Referans: Üretim maliyetleri, inşaat yan giderleri dahil

Ø 11,09

Kazanç değerinin türetilmesi (Piyasa değeri)

Kullanım		Brüt kar	Yönetim maliyetleri	Net gelir	Arsa faizi	Bina net geliri	Nakit değer faktörü	Nakit değer	
Binada									
	Kullanım / Açıklama								EUR/a
g	1	Ofis / Zemin kat-Asma kat	459.475	50.002	409.473	194.044	215.429	20,7238	4.464.507
g	1	Ofis / Bodrum kat - arşiv odaları	3.000	890	2.110	1.267	843	20,7238	17.470
g	1	Park yerleri iç taraf (iş yeri) / yer altı otoparkı park yerleri	30.600	3.808	26.792	12.923	13.869	20,7238	287.418
w = Konut, g = İş yeri			Σ 493.075	Σ 54.700	Σ 438.375	Σ 208.234	Σ 230.141		Σ 4.769.395

Binaların net gelir payı

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

4.769.395

+ Arsa değeri

6.407.181

KAZANÇ DEĞERİ

11.176.576

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

İşbu tercümenin dairemiz
yeminli tercümanlarından
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiği
onaylanmıştır.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY Y.O.: 385 034 9125 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

Alan ve kazanç derlemesi (piyasa değeri)

Bina no.	KONUT	İŞ YERİ
Bina	Yüzölçümü (m ²)	Özkaynak kârlılık oranı (EUR)
1	Ofis binası	1.645,4
	Σ	Σ 1.645,4
	Toplam yaşam alanı (m ²)	1.645,4
	Toplam brüt kar (EUR)	493.075

Maddi Değere İlişkin Açıklamalar

Kiralama Durumu

İnceleme sırasında mülk tamamen öz kullanımdadır. Edinilen bilgiye göre mevcut kira yıllık 76.005,24 Euro olarak ödenmektedir. Bu tutara yasal KDV ve ek maliyetler dahildir. Şirket içi kira sözleşmesi nedeniyle değerlemede bu durum dikkate alınmamıştır.

Alan Takibi (kiralık alan)

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

Kiralama alanları aşağıdaki gibidir:

Konum	Alan
Bodrum odaları	50 m ² kullanım alanı
Zemin kat	311,60m ² kullanım alanı
1.kat-4.kat (4 x 304,60 m ² kullanım alanı)	1218,40 m ² kullanım alanı
Aşma kat	65,40 m ² kullanım alanı
Toplam:	1645,40 m ² kullanım alanı

Kiranın Uygulanması

Mülkün ve binanın durumu dikkate alınarak kiralar, IHK Frankfurt/M'nin yayınlanmış kiralara ve 24,00 €/m² Nfl tutarındaki mevcut teklif edilen kiralara dayanmaktadır.

Değerlemede bodrum katındaki park yerleri 5,00 €/m² kullanım alanı üzerinden ve yer altı otoparkındaki araç park yerleri 150€ /park yeri kira bedeliyle değerlendirilmede dikkate alınmaktadır.

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

Yönetim Maliyetleri

Yönetim maliyetlerine ilişkin bireysel maliyet tahminleri, Ek 1 EW-RL uyarınca yönetim maliyetlerine dayanmaktadır; 2024 yılına endekslidir.

Bakım maliyetleri, yapının kullanım ömrü boyunca amaçlanan kullanımını sürdürmek için aşınma, eskime ve hava koşullarının bir sonucu olarak üstlenilmesi gereken maliyetlerdir. Bunlar yapının devam eden bakımını ve düzenli onarımlarını içerir, ancak modernizasyonunu kapsamamaktadır. Bakım maliyetleri ofis binası için 14,50 €/m² kullanım alanı, garajdaki park alanı için ise 106 EUR/park yeri olarak tahmin edilmektedir.

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

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

İşletme maliyetleri, mülkü yönetmek için gereken işçilik ve tesis maliyetlerini içerir ancak bunlarla sınırlı değildir, muhasebe, denetim, ödeme işlemleri ve yıllık mali tablolara ilişkin maliyetlerin yanı sıra kira sözleşmelerinin yapılması ve değiştirilmesi ile sigorta işlemlerinin yapılması alınmasına ilişkin maliyetlerdir. Değerlemede yıllık brüt kârın %1,5'i oranında yönetim giderleri dikkate alınır; araç park yerleri için miktar 46 €/park yeridir.

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

Gayrimenkul Faizi

Frankfurt/M 2024 şehrinin emlak piyasası raporunda, bankacılık bölgesi/Westend'deki 2022/2023 satın alma sözleşmelerine dayalı ofis kullanımına yönelik emlak faiz oranları %0,7 (+/- %0,8) olarak gösterilmektedir. Şehir merkezinde konut faiz oranı ortalama %1,5 olarak belirtilmiştir, standart sapma ise %1,0 olarak verilmiştir.

GMB 2022'de brüt kar faktörünün +/- 5,5 standart sapması ile ortalama 24,5 yıllık brüt kar olduğu belirtilmektedir. 2023 yılının ikinci yarısı değerlendirildiğinde ise ortalama değer 25,3, standart sapma ise +/- 6,4 olarak karşımıza çıkmaktadır.

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

Enerji Durumu

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

CO₂ Fiyatlandırması

1 Ocak 2023'ten bu yana, 5 Aralık 2022 tarihli CO₂KostAufG (Karbondiyoksit Maliyet Tahsis Yasası), bina sektöründe kalorifer yakıtı, doğal gaz ve bölgesel ısıtma ile ısıtmaya ilişkin CO₂ maliyetlerinin bir kısmının, kiraya veren tarafından nasıl karşılanacağı için düzenlemiştir. Bunun temeli bir binanın CO₂ emisyonlarıdır. CO₂'nin neden olduğu ek maliyetleri paylaştırırken konut binaları ve konut dışı binalar arasında bir ayrım yapılır.

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

Yönetim masraflarında CO₂ vergisinin ev sahibinin ödeyeceği pay dikkate alınır. Açıklama: Değeri belirlemek için maliyetler, enerji sertifikasındaki (tüketim veya talep sertifikası) ısı/sıcak su için nihai enerji değerinden yeterli doğrulukla türetilir. CO₂ emisyonları, EBeV'ye (ısıtma yakıtı, doğal gaz ve sıvı gaz için) göre emisyon faktörleri kullanılarak hesaplanır ve bölgesel ısıtma için Alman ortalama değeri kullanılır. (Enerji sertifikasındaki CO₂ parametreleri EBeV'nin hesaplama spesifikasyonlarına uymuyor). m² başına CO₂ emisyonlarına dayanarak, ev sahibi tarafından karşılanacak CO₂ vergisinin payı tahmin edilebilmektedir.

BEHG (Yakıt Emisyonları Ticaret Kanunu)'na göre CO₂ maliyetleri 2026 yılına kadar artacaktır. Sertifika fiyatlarının daha sonra piyasada belirlenmesi gerekmektedir. Tahmin 60 €/t (ortalama değer 2026) artı KDV'ye dayanmaktadır.

Değerleme nesnesi için sabit oran olarak 1,00 €/m² kullanım alanı tutarında bir CO₂ vergisi uygulanmaktadır.

Özel Mülkiyete Özgü Mülkiyet Özelliklerinin Dikkate Alınması

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

Değerlemesi yapılan mülk için mülke özgü hiçbir özel mülk özelliğinin dikkate alınmasına gerek yoktur.

İşbu belge orijinalinden
alınma uygun olarak
ALMANCA Lisanından
TÜRKÇE'ye tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RUMELİ URZİRAHİYE ANKARA
KADIKÖY Y.Ş. 363 004 9126 TEL. 0850 532 1941
www.eylulceveri.com

Mülkün Getirisi

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

Sonuçların Tutarlılık Kontrolü

Frankfurt/M şehrinin değerlendirme komitesi, ofis mülkleri için ortalama brüt kar faktörünün 5,5 standart sapması ile 24,5 katı (19,6 katı ile 32,3 katı aralığında) olduğunu belirtmektedir. Kullanılabilir alan ortalama 7.782 €/m² kullanım alanı olarak belirtilmektedir. 2022 yılı 1. ve 2. yarıyı ayırdığımızda yıllık brüt kar faktörünün 2. yarıda 25,3 katı olduğu görülmektedir. Bu değerlendirme yalnızca 3 satın alma örneğine dayanmaktadır ve bu nedenle eleştirel olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Kazanç değerine göre belirlenen piyasa değeri yaklaşık 6.810 €/m² kullanım alanına ve yıllık net kiranın yaklaşık 22,7 katına karşılık gelmektedir. Piyasa ve mülk parametreleri dikkate alındığında bu, bir mülk için tipik aralık dahilindedir.



İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafından tercüme edilmiştir.
Yenisi Tercüman: BAHADIR ARGO
Dorva No.: S-2024-19288

İşbu tercümenin dairemiz
yenisi tercümanlarımızdan
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

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

Sonuç

Piyasa Değeri
Bina Yasası Mad. 194

Değerler	Arsa değeri Gerçek değer Kazanç değeri	6.407.181 10.605.566 11.176.576
Piyasa Değeri	Gelir değerinden kalan	11.200.000

Karşılaştırma parametreleri	EUR / m ² Yaşam alanı Yıllık kiranın x katı RoE (Brüt getiri) Konut/Ticari Brüt getiri (RoE/x) Net getiri (RoE/x)	6.810 22,70 %0/%100 4.40% 3.91%
Kiralık alan	Yaşam alanı Kullanılabilir alan Σ	1.645,4m ² 1.645,4m ²
Getiri	Yıllık brüt getiri Yıllık net getiri	493.075 438.375
Gayrimenkul faizi	Konut İş yeri kullanılan	% 3.25 % 3.25
Yönetim maliyetleri	Konut İş yeri kullanılan	%11.09 11.09

Frankfurt/Main, 09.12.2024

[MÜHÜR - İMZA]

Siegfried Steinfurth MRICS
MSN ortaklık şirketi
HypZert (F)

[MÜHÜR - İMZA]

Sibylle Marx
MSN ortaklık şirketi
HypZert (F)

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

İşbu tercümenin dairimiz
yeminli tercümanlarımızdan
BAHADIR ARGO
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 388 004 9126 TEL: 0850 532 1940
www.eylulceviri.com

Belgelere genel bakış

Belge türü	Durum	Belge tarihi
Modernizasyonların dökümü	Var	
İnşaat yükü bilgisi	Var	18.12.2023
Arsa değeri bilgisi	Var	
Anıt koruma bilgileri	Var	
Ekspoze	Var	
Ada haritası	Var	01.10.2017
Alan kurulumu	Var	
Kat planları	Var	
Harita seti	Var	
Kiracı listesi/kira dökümü	Var	
Kira Sözleşmeleri	Var	
Hukuki durumların planlanması	Var	
Değerleme raporu	Var	03.06.2022

Rapor Ekleri

Harita seti
Bina yükü kaydından alınan bilgiler
Ada haritası
Kat planları



İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE'ye tarafımızca tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: BAHADIR ARGO
Dosya No.: S-2024-19288

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

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
SÜBELER: İLEVENT ATAŞEHİR İZMİR
İNGİLTERE RİHTİM ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY Y.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevirisi.com

Bilirkişi raporu no 24-100289

Gutachten

Marktwert § 194 BauGB

Auftrags-Nr. 24-100289

Bürogebäude

PLZ, Ort	60323 Frankfurt am Main
Straße	Myliusstr. 14
Bundesland	Hessen
Kunde	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Gutachter/in	Sibylle Marx MSN Partnerschaftsgesellschaft
Objektbesichtigungstag	24.10.2024
Besichtigungsumfang	Innen- und Außenbesichtigung
Wertermittlungstichtag	24.10.2024



Marktwert

§ 194 Baugesetzbuch

11.200.000 EUR

22,7-fache Jahresrohertrag
6.810 EUR/m² WNFI.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kosuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoku Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
SÜBELEŞİM: KONYA ATASEHIR IZMIR
INGILTERRE: BISTIN UMHANIYE ANKARA
KADIKÖY İD. 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviriltd.com

Diese Wertermittlung ist nur für interne Zwecke erstellt worden. Ansprüche Dritter, gleich welcher Art, können dem Gutachter gegenüber nicht gestellt werden. Gegenüber Dritten wird für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernommen. Ein Herausgabeanspruch besteht nicht.

Verwendungszweck

Angaben zum Auftrag

Auftragsgrundlage:	Auftragsbestätigung vom 13.08.2024
Auftraggeber, Anschrift:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Finanskent Mahallesi Finans Caddesi Finans Caddesi A Blok No: 44/A Ümraniye İstanbul
Auftragsinhalt:	Erstellen eines Gutachtens über den Marktwert im Sinne des § 194 BauGB mit Wertermittlung der Immobilie(n) als wirtschaftliche Einheit.
Verwendungszweck:	Verkehrswertermittlung der Immobilie zum geplanten Verkauf.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag sind i.d.R. gleich und entsprechen dem Tag der Besichtigung, siehe Deckblatt
Bewertungsgegenstand:	Objekt und Anschrift siehe Deckblatt, Grundstück, Gemarkung, Flur, Flurstück(e), siehe Grundbuchangaben
Bewertungsstatus:	Ist-Zustand zu Stichtagen der Wertermittlung, siehe Deckblatt
besondere Annahmen:	keine
Grundlage der Wertermittlung:	Der Verkehrswert wird auch als Marktwert oder Zeitwert bezeichnet. Dabei handelt es sich um den geschätzten Preis für eine Immobilie, welcher zwischen einem Verkäufer und einem Käufer, nach üblichem Vermarktungszeitraum, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielt werden könnte, wobei jeweils mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang gehandelt wird. Der Marktwert wird durch die Lage, rechtliche Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften der Immobilie sowie von Angebot und Nachfrage beeinflusst. Die Bewertung erfolgt nach „Immobilienwertermittlungsverordnung 2021“-ImmoWertV21. Darin sind der Grundsatz der Modellkonformität und fest vorgegebene Modellansätze geregelt. Ergänzungen dazu beinhaltet der Entwurf der „ImmoWertA - ImmoWertV-Anwendungshinweise“. Grundlagen dieser Immobilienwertermittlung bilden die vorliegenden und eingeholten Unterlagen, die Informationen aus der Ortsbesichtigung sowie die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht.
Hinweis:	Seit Anfang 2022 haben sich die Finanzierungskonditionen, bedingt durch Zinserhöhungen der EZB und gesunkener Realeinkommen nachhaltig verschlechtert. In der Folge ist derzeit an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Der Einfluss auf die Kaufpreise und den Immobilienmarkt ist derzeit nur durch ein geringes Transaktionsvolumen belegt. Das Ergebnis der Wertermittlung ist daher gegebenenfalls mit erhöhten Unsicherheiten behaftet. In der Bewertung werden die Einflüsse soweit berücksichtigt, wie diese in vorliegenden Marktdaten und Marktbeobachtungen erfasst sind.

Fazit

Bewertungsgegenstand ist das Flurstück 37/6 mit einer Größe von 799 m², bebaut mit einem Bürogebäude in fünfgeschossiger Bauweise mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss. Das Objekt verfügt über eine Größe von gesamt rd. 1.595 m² Nfl. und ist vollständig eigengenutzt und mit einem internen Mietvertrag in Höhe 76.005,24 €/Jhrl. vermietet, in diesem Betrag ist die gesetzl. MwSt. sowie die Nebenkosten enthalten. Teilflächen des Erdgeschoss sind als Bankfiliale ausgebaut.

Das Gebäude wurde ursprünglich im Jahr 1976 erbaut und in den Jahren 2018/2019 umfassend umgebaut und modernisiert. Dabei wurden das Erd- und 1.Obergeschoss vollständig entkernt und neu ausgebaut. Die Flächen im 2. und 3. OG wurden modernisiert, ohne jedoch wesentlich in den Bestand einzugreifen. Die Fläche im 4. OG wurde im Jahr 2024 im Rahmen der Übernahme der Flächen in die Eigennutzung, einfach modernisiert. Vereinzelt wurden weitere Klimaanlage eingebaut.

Zum Besichtigungszeitpunkt zeigte sich das Bewertungsobjekt in einem guten Instand- und Unterhaltungszustand, die Ausstattung wird mit durchschnittlich beurteilt.

Die Immobilie befindet sich in nachgefragter Lage der Stadt Frankfurt/M Stadtteil Westend, ca. 1 km von der Innenstadt entfernt.

SWOT-Analyse

Positive Objekteigenschaften

- Lage im Stadtteil Westend-Süd, fußläufig zum Opernplatz
- Gute Verkehrsanbindungen an ÖPNV und Straßenverkehr
- Büroflächen nach Geschossebenen separat nutzbar
- Guter Instandhaltung aufgrund fortlaufender Instandhaltung- /Modernisierung
- Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage
- Vollständige Eigennutzung

Negative Objekteigenschaften

- Energiestandard entspricht nur eingeschränkt den aktuellen Anforderungen
- Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum stark eingeschränkt

Markt

Immobilienmarkt

Marktverhältnisse

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung deutlich erschweren. Steigende Finanzierungszinsen und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Die Fortsetzung des langjährigen und breit getragenen Marktaufschwungs erscheint insofern zunehmend fraglich.

Die Unvorhersehbarkeit des Konflikts, die weltweiten Auswirkungen und der ungewisse Zeitrahmen bis zur Lösung des Konflikts führen dazu, dass der Wert des Bewertungsgegenstandes unter diesen Rahmenbedingungen dem Risiko einer erhöhten Volatilität unterliegt. Wir unterstreichen daher den Stellenwert des Wertermittlungstichtages.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

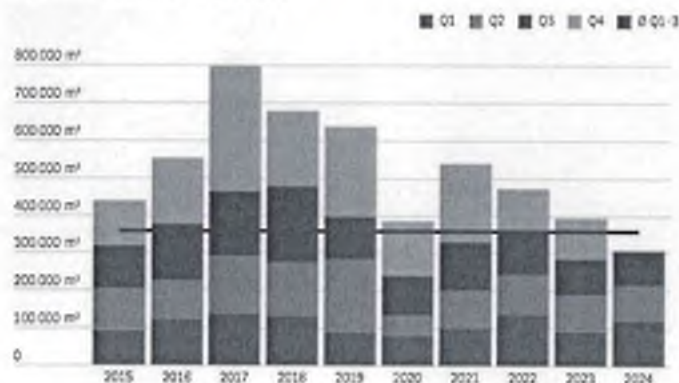
Büromarkt – Allgemein

Auch wenn der Frankfurter Büromarkt in den ersten drei Quartalen noch nicht an die überdurchschnittlichen Zwischenbilanzen aus den Jahren bis 2022 anknüpfen konnte, spiegelt sich das insgesamt verbesserte Marktsentiment in der Umsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum wider. Somit ordnet sich das aktuelle Resultat mit einem Flächenumsatz von rund 307.000 m² (glt-Marktgebiet: 258.000 m²) rund 8 % über dem letztjährigen Ergebnis ein und auch die Abweichung von lediglich -14 % zum langjährigen Durchschnittswert fiel im Standortvergleich der Top-Büromärkte vergleichsweise niedrig aus. Frankfurt ist mit aktuellem Resultat dann auch der einzige Standort, der über dem 5-Jahresdurchschnitt notiert. Insgesamt platziert sich die Mainmetropole im Ranking knapp vor Hamburg (301.000 m²) und damit auf Rang drei hinter München (444.000 m²) und Berlin (421.000 m²).

Der Blick auf die Umsatzverteilung des Flächenumsatzes verdeutlicht hierbei die auf Nutzerseite zunehmende Lagesensibilität zu Gunsten der zentralen bzw. gut angebundenen Frankfurter Bürostandorte. In diesem Zusammenhang zeichnen die Citylagen alleine für rund 45 % des Gesamtergebnisses verantwortlich. An die Spitze der Teilmarktübersicht setzt sich dabei das Bankenviertel (73.000 m²), das vor allem vom Großabschluss der EZB über knapp 37.000 m² profitieren konnte. Aber auch die Innenstadt konnte mit insgesamt 46.300 m² einen entscheidenden Umsatzbeitrag generieren, wobei im großvolumigen Bereich der Eigennutzkauf der Sparkasse mit rund 7.200 m² zu nennen ist. Außerhalb der Stadtgrenzen ist darüber hinaus die Großvermietung an das Kosmetikunternehmen Cosnova über knapp 16.000 m² in Sulzbach erwähnenswert.

Die hohe Nachfrage, insbesondere nach Premiumflächen und ESG-konformer Ausstattung, drückt sich im stabil hohen Niveau der Spitzenmiete von 49,00 €/m² aus. Die Durchschnittsmiete notiert Ende September bei hohen 24,20 €/m².

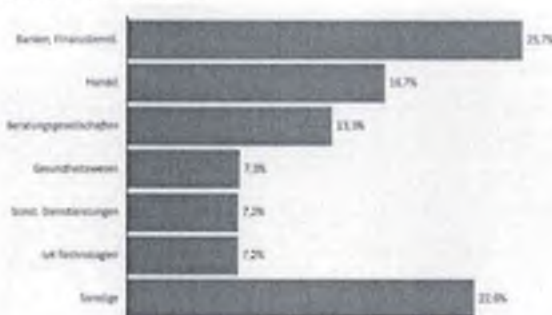
Entwicklung des Flächenumsatzes



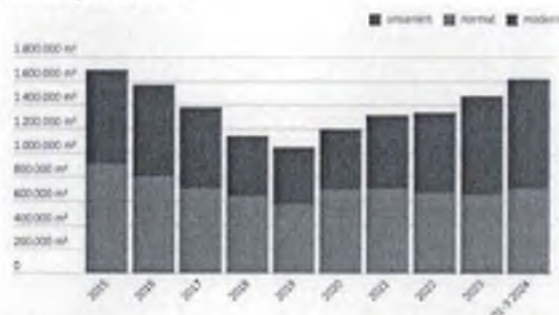
In der Übersicht der aktivsten Nachfragergruppen stechen drei Branchen heraus, die mit Umsatzanteilen von jeweils mehr als 10 % entscheidend am Marktgeschehen beteiligt waren. Während der traditionell starke Finanzsektor getrieben durch den EZB-Abschluss mit knapp 26 % hierbei an der Spitze liegt, erzielt der Handel nicht zuletzt durch die Anmietung der Cosnova GmbH ein im langjährigen Vergleich sehr hohes Volumen (anteilig knapp 17 %). Auf weitere gut 13 % kommen zudem die Beratungsgesellschaften.

Der Leerstand hat im Jahresvergleich um gut 13 % zugelegt und liegt aktuell bei 1,6 Mio. m², was wiederum einer Stabilisierung zum Vorquartal entspricht. Im Segment der Flächen mit moderner Ausstattungsqualität musste in den vergangenen zwölf Monaten ebenfalls ein Anstieg um knapp 19 % registriert werden, wofür überwiegend Baufertigstellungen verantwortlich waren. Mit 920.000 m² entfallen somit fast 57 % des Leerstandes auf das moderne Segment. Die Leerstandsrate beläuft sich sowohl im Marktgebiet als auch im enger gefassten gif-Gebiet auf 10,4 %.

Flächenumsatz nach Branchen



Entwicklung des Leerstands



Der Frankfurter Büromarkt hat genau wie andere Top-Märkte seinen Erholungskurs im dritten Quartal weiter fortgesetzt und Ende September ein insgesamt konstantes Vermietungsgeschehen über den bisherigen Jahresverlauf verzeichnet.

Als positives Signal ist hierbei unter anderem zu werten, dass in Marktphasen, in denen Großdeals insgesamt seltener zu beobachten sind, Verträge ab 5.000 m² überdurchschnittlich zulegen konnten. Das Gros des Flächenumsatzes wurde jedoch in den kleinen und mittelgroßen Kategorien generiert (anteilig 77 % bis 5.000 m²), was als Indiz für das breite Nachfragespektrum zu werten ist.

Darüber hinaus spiegelt sich sowohl in den Flächenumsätzen als auch in den Leerstandsdaten die aktuell sehr heterogene Entwicklung in den unterschiedlichen Büromarktzonen wider. Während der Nachfragedruck in den attraktivsten Lagen auf einem hohen Niveau verweilt, kristallisiert sich in anderen vorwiegend dezentralen Teilmärkten ein leichter Angebotsüberhang heraus.

Gleichzeitig führen die nach wie vor herausfordernden Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen sowie die geplanten Fertigstellungen zu einem weiteren Rückgang der Bauaktivität. Kurzfristig verfügbare moderne Flächen in Premium-lagen sind demnach weiter knapp, wodurch der Druck auf die Spitzenmiete hoch bleibt.

Als Prognose zum Jahresende erscheint ein Flächenumsatz von rund 450.000 m² erreichbar, womit sich auch die Gesamtbilanz über dem Vorjahres- und unterhalb des langjährigen Durchschnittswertes einordnen würde. Bei der Spitzenmiete sowie auch beim Leerstand ist für das Schlussquartal im Großen und Ganzen zunächst von Seitwärtsbewegungen auszugehen.

Quelle: BNP Paribas Real Estate

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt nennt in seinem Halbjahresbericht zum Immobilienmarkt 2024 den Verkauf eines Objektes mehr als im Jahr 2023 (24 Objekte statt 23 Objekte), dies ist eine Zunahme um rd. 4 %. Der Umsatz stieg um rd. 67 %. Bei den Gewerbeimmobilien haben sich die Großtransaktionen (zwei Kaufpreise über 10 Mio. €) gegenüber dem Vorjahreszeitraum halbiert. Es handelt sich jedoch um größere Objekte, so dass der Umsatz bei den Großtransaktionen mit rd. 86,5 Mio. € gegenüber dem 1. Halbjahr 2023 (vier Transaktionen, Umsatz rd. 55,3 Mio. €) um rd. 57 % gestiegen ist. Der Teilmarkt Gewerbe hat sich seit 2021 wie folgt entwickelt:

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.
MERKEZ: (Kasıyolu) Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Blok Kat:5 KADIKÖY/İSTANBUL
ŞUBELER: LAVENT ATASEHIR İZMİR
İNGİLTERE BAHTIM UMRANIYE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceviriltd.com

• Teilmarkt Gewerbe

Bebaute Gewerbeimmobilien	Anzahl			Umsatz [Mio. €]		
	2022	2023	2024	2022	2023	2024
Handel	11	2	0	130,1	17,6	0,0
Büro und Verwaltung	18	7	5	737,4	42,9	57,2
Gewerbegrundstücke (klassisch)	9	3	11	24,2	3,3	17,1
Gewerbegrundstücke (gemischt genutzt)	4	7	6	8,3	17,6	23,0
Industriegrundstücke	0	0	1	0,0	0,0	48,0
Hotel, Gast-/ Vergnügungstätten	0	4	1	0,0	11,9	10,0
Insgesamt	42	23	24	899,9	93,3	155,4

Im Grundstücksmarktbericht der Stadt Frankfurt/M 2024 werden durchschnittliche Ertragsfaktoren für Büro- und Verwaltungsgebäude auf Basis der Kauffälle 2023 in Höhe des 24,5-fachen des Jahresrohertrages (Spanne 19,6- bis 32,3-fachen JROE). Bei Auswertung der Kauffälle im 1. und 2. Halbjahr 2023 ergibt sich für das 2. Halbjahr einen mittleren Ertragsfaktor in Höhe des 25,3-fachen.

Quelle: GAA Stadt Frankfurt 2024

Vermietungsmarkt

Im dritten Quartal 2024 wurden in Frankfurt 96.200 m² Bürofläche vermietet, etwas mehr als im Vorjahresquartal (93.100 m²). In den ersten neun Monaten des Jahres 2024 wurden insgesamt 282.300 m² Bürofläche vermietet, das sind 4 % mehr als im Jahr 2023 (272.000 m²), aber 13 % weniger als im Zehnjahresdurchschnitt (324.700 m²).

Die Leerstandsquote stieg von 8,6 % im zweiten Quartal 2024 auf 9,2 % im dritten Quartal. Ende September 2024 stehen in Frankfurt ca. 1,1 Millionen Quadratmeter Bürofläche zur Verfügung, vor einem Jahr sind es ca. 0,9 Millionen Quadratmeter gewesen.

Die Spitzenmiete stieg im dritten Quartal 2024 um 1,00 €/m²/Monat und erreichte das Niveau von 48,00 €/m²/Monat (Vorjahr: 46,50 €/m²/Monat).

Quelle: Jones Lang Lasalle – Bericht 3.Quartal 2024

Vergleichsmieten

Der Gewerbemietenspiegel der IHK Frankfurt/Rhein-Main 2023 weist Gewerbemieten in der Stadt Frankfurt/M wie folgt aus:

Mietpreise in €/m ²	Nutzung	Minimalwert	Maximalwert	Schwerpunkt
Central Business District (CBD)	Büroflächen	21,00	47,00	33,00
City	Büroflächen	13,00	28,00	24,00
West	Büroflächen	7,00	20,00	13,00
Nord	Büroflächen	6,50	17,00	10,50
Ost	Büroflächen	6,50	20,00	13,50
Süd Büroflächen	Büroflächen	8,00	21,00	13,50
Niederrad / Lyoner Quartier	Büroflächen	8,00	18,00	13,50
Flughafen / Gateway Gardens	Büroflächen	14,50	29,00	19,00

Aktuelle Angebote für Büroflächen bewegen sich in einer Spanne zwischen 15,00 €/m² Nfl. bis 45,00 €/m² Nfl.

Lage

Erläuterungen zur Makrolage

Die kreisfreie Großstadt Frankfurt am Main liegt im Regierungsbezirk Darmstadt. Die Stadt beherbergt rd. 775.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023), bildet das Zentrum der Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main und übernimmt innerhalb der Planungsregion Südhessen die Funktion eines Oberzentrums. Frankfurt ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft der Main innerhalb des Stadtgebiets von Frankfurt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Frankfurt insgesamt ca. 329.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 616.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendleraldo von 286.975 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 26.038 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Frankfurt wird dabei neben dem Branchencluster Informationstechnik & Kommunikation auch maßgeblich von der Finanzwirtschaft sowie von der Bio- und Gentechnologie geprägt.

Gemäß dem Wirtschaftsförderungsinstitut Hessen wird für Frankfurt bis zum Jahr 2035 ein starkes Bevölkerungswachstum in Höhe von 12,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Frankfurt derzeit 6,0 % (zum Vergleich: Hessen: 5,3 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: Oktober 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 103,5 Punkten für Frankfurt, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommuntypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Frankfurt als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort sehr hohe Zukunftschancen attestiert. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Frankfurt den 20. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Amtl. Regionalschlüssel	064120000000
Ortsname	Frankfurt am Main
Ortsart	Kreisfreie Stadt (Großstadt)
Verbandsgemeinde	Frankfurt am Main
Regierungsbezirk	Darmstadt
Bundesland	Hessen
Kooperationsraum	Metropolregion Frankfurt/Rhein-Main (Zentrum)
Zentralörtl. Zugehörigkeit	Planungsregion Südhessen
Zentralörtl. Funktion	Oberzentrum
Hochschulstandort	✓
Intl. Messestandort	✓
Einwohner	775.790 (Stand: 31.12.2023)
Fläche	248,31 km² (Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte	3.124 Einwohner/km² (Stand: 31.12.2023)
Bevölkerungsentwicklung	8,3 % (Zeitraum: 2011 - 2015)
Bevölkerungsprognose	12,3 % (Zeitraum: 2017 - 2035)
Arbeitslosenquote - Stadt	6,0 % (Stand: Okt. 2023)

Arbeitslosenquote - Bundesl.	5,3 % (Stand: Okt. 2023)
Arbeitslosenquote - DE	5,7 % (Stand: Okt. 2023)
Kaufkraft - Index	103,5 (Stand: 2021)
Kaufkraft - pro Person	25.271 € (Stand: 2021)
SV-Beschäftigte - Arbeitsort	616.293 (Stand: 30.06.2022)
SV-Beschäftigte - Wohnort	328.794 (Stand: 30.06.2022)
Pendlersaldo	286.975 (Stand: 30.06.2022)
Betriebe	26.038 (Stand: 30.06.2022)
Hauptbranchencluster	Finanzwirtschaft, Informationstechnik & Kommunikation, Bio- und Gentechnologie
Demographietyp	7 (Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)
Zukunftsatlas - Rang	20 von 400
Zukunftsatlas - Profil	sehr hohe Zukunftschancen
Fazit	Sehr gut

Erläuterungen zur Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Westend-Süd', ca. 1,7 km nordwestlich des Stadtzentrums von Frankfurt in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Rewe') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'Skyline Plaza' rd. 1,3 km südwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist trotz der Lage in einer Anliegerstraße aufgrund des insgesamt zentralen Standorts angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über 17 zugehörige Tiefgaragenstellplätze.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als sehr gut beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Frankfurt liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B8, B44) und Autobahnen (z.B. A66, A648, A5) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A648 liegt rd. 3,2 km westlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Frankfurt-Katharinenkreisel'. Die Bushaltestelle bzw. U-Bahnstation 'Westend' (Linien: U6 und U7) befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 1,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'Frankfurt (Main) Hbf' bzw. rd. 12 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur vor.

Objekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Bürogebäude aus dem ursprünglichen Baujahr 1976. Das vollunterkellerte Gebäude wurde in fünfgeschossiger Bauweise erstellt und verfügt zusätzlich über ein Dachgeschoss (Staffelgeschoss). Im Kellergeschoss befindet sich zusätzlich eine Tiefgarage mit 17 Kfz-Stellplätzen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1997 modernisiert, in den Jahren 2018/2019 erfolgten umfangreiche Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen, dabei wurde das Erd- und 1. Obergeschoss vollständig entkernt, im Erdgeschoss wurde eine Bankfiliale ausgebaut, dabei wurden Serverräume, Notstromversorgung und Sicherheitstechnik gemäß den Anforderungen an eine Bankfiliale ausgeführt.

Im Gebäude wurden die sanitären Räume sowie Heizkörper und Elektroinstallationen erneuert.

Letzte Modernisierungsmaßnahmen fanden im Zuge der Übernahme der Räume im 4.OG (Erneuerung Wand- und Bodenbeläge) sowie Einbau von Klimaanlage statt.

Insgesamt ist eine Bürofläche von rd. 1.595 m² Nfl., 50 m² Kellerabstellräume und 17 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage (davon 12 Doppelparkanlagen) ausgewiesen.

Konzeption

Die Flächenaufteilung ergibt sich wie folgt:

KG:	Tiefgarage, 17 Kfz-Stellplätze (davon 12 im Doppelparker), Abstellflächen, Mieterkeller
EG:	Foyer, Bankfiliale mit Besprechungsräumen, Kassenbereich, Tresorraum Büro, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche
1.OG – 4.OG:	Jeweils 9 Büroräume, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche
Staffelgeschoss:	Büro, Sozialräume mit WC-Anlagen (Damen / Herren), Teeküche

Die innere Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus, alternativ über einen Personenaufzug. Die Sozialflächen befinden sich im Kern des jeweiligen Stockwerks, die Büroräume sind jeweils um den Innenkern angeordnet.

Die Grundrisse sind der vorliegenden Nutzung angepasst und werden mit durchschnittlich eingestuft. Eine separate Vermietung von einzelnen Etagen ist gegeben.

Baubeschreibung

Baujahr	1976
Modernisierung	1997 – tlw. Modernisierung (u.a. Erneuerung Fenster, Aufzug, Heizung) 2018/2019 – Entkernung des Erd- und 1.OG, Ausbau Bankfiliale im EG, Neukonzeptionierung der Büroflächen Teilmodernisierung der Räume im 2. und 3. OG, Ausbau Staffelgeschoss Reinigung der Hausfassade 2024 – Modernisierung der Räume im 4.OG; Einbau einzelner Klimaanlage
Dach:	Flachdach mit Folieneindeckung tlw. Dachbegrünung
Konstruktion/Fassade:	Stahlbetonwände, Stahlbetonstützen, Stahlbetondecken
Fenster/Beschattung:	Metallrahmenfenster und -türen mit Isolierglas, außenliegender elektrisch betriebener Sonnenschutz

Türen:	Haupteingangstür zweiflügelig in Metallrahmen, Isolierglas. Zugangstüren zu den Mietbereichen: Metallrahmentüren mit Glasfüllung, Innentüren tlw. Holztüren in mittlerer bis gehobener Qualität, Glastüren
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Bauj. 1997, Wärmeverteilung über Heizkörper
Warmwasser:	dezentrale WW-Versorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Sanitäre Anlagen:	pro Etage eine WC-Anlage (Damen / Herren)
Treppen:	Betontreppe mit Natursteinbelag
Böden:	Diverse Bodenbeläge (Fliesen, Natursteinfußboden, Industrietepich), sanitäre Räume, Teeküchen: Fliesen
Wände:	Tapete gestrichen, in den sanitären Räumen: Fliesen
Decken:	Tapete, gestrichen
Außenanlagen:	Begrünung, Einfriedung, Zufahrt Tiefgarage
Garage/Stellplätze:	17 Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage
Besondere Ausstattung:	Personenaufzug, Alarmanlage, Klimatisierung
Schäden/Mängel:	Im Zuge der Besichtigung keine erkennbar.

Beurteilung der Objektqualität durchschnittlich

Insgesamt zeigt sich eine gute Gesamtkonzeption mit durchschnittlichen Grundrisslösungen und weitgehend branchenunabhängiger Nutzbarkeit. Eine etagenweise Vermietung ist grundsätzlich möglich. Die wirtschaftliche Selbständigkeit ist gegeben.

Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Das Bewertungsobjekt wurde am 24.10.2024 vom Unterzeichner zusammen mit Herrn Turan Zafer (als Bevollmächtigter des Eigentümers) besichtigt. Hierbei konnte das Objekt voll umfänglich besichtigt werden. Die Besichtigung ist unter risikorelevanten Gesichtspunkten für eine ordnungsgemäße Bewertung ausreichend.

Hinsichtlich der Beurteilung des Instandhaltungszustandes weist der Unterzeichner darauf hin, dass es sich hierbei um die Ermittlung eines Verkehrswertes handelt und nicht um ein Gutachten eines Bau- oder sonstigen Spezialfachverständigen. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der Eigentümer zu Grunde.

Der Unterzeichner hat nicht Gebäudeteile oder das Holztragwerk inspiziert, die verdeckt, nicht freistehend oder nicht frei zugänglich waren bzw. hat auch keine weitergehenden zerstörerischen Untersuchungen vorgenommen. Es kann daher nicht bestätigt werden, dass solche Teile sich in gutem Zustand befinden oder mangelfrei sind. Ferner wurden auch keine brand- und schallschutztechnischen Untersuchungen oder Funktionsprüfungen der technischen oder elektrischen Anlagen vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit wird unterstellt, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Baumängel und -schäden konnten beim Ortstermin augenscheinlich nicht erkannt werden, soweit dies nicht abweichend beschrieben wird. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Erläuterungen zum Grundstück

Anhand des Grundbuchauszuges, der Liegenschaftskarte bzw. Lageplans und der Besichtigung wurde die Identität des Bewertungsgrundstückes zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksfläche gemäß Grundbuch wurde anhand der Katasterdaten Boris Hessen plausibilisiert.

Grundstücksgröße

Flurstück 37/6: 799 m² (Hof- und Gebäudefläche)

Das Bewertungsgrundstück ist von nahezu regelmäßigem Zuschnitt. Im Detail wird auf den als Anlage beige-fügten Lageplan verwiesen. Die Länge entlang der Myliusstraße beträgt rd. 26,5 m, die mittlere Tiefe rd. 30 m. Die Erschließung mit dem Pkw erfolgt über die Myliusstraße. Entlang der öffentlichen Straßen sind Parkmög-lichkeiten stark eingeschränkt vorhanden. Das Grundstück ist eben.

Sichtbarkeit

Das Bewertungsobjekt ist von der Straße gut sichtbar.

Umgebende Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Frankfurter Westend in einer Anliegerstraße in ca. 1 km Entfernung zur Innenstadt. Die umgebende Bebauung ist geprägt von einer innenstadtypischen Mischnutzung aus Woh-nen, Gaststätten und Büros.

Erschließung

Das Grundstück ist verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Eine Auskunft zu ggf. noch ausstehenden Erschließungskosten war durch die Stadtverwaltung nicht erhältlich. Gemäß Besichtigungseindruck handelt es sich bei der Erschließungsstraße um eine vollständig ausgebaute Straße, so dass für die Bewertung davon ausgegangen wird, dass Erschließungskosten und Abgaben nach BauGB und KAG abgerechnet und bezahlt sind.

Zufahrt/Zugang

Die Zufahrt und der Zugang erfolgen von der adressgebenden „Myliusstraße“.

Baugrund

Die Baugrundbeschaffenheit ist, soweit erkennbar, normal und ortsüblich tragfähig. Eine Hochwassergefährdung und Gefahr von Bergschäden bestehen erkennbar nicht. Eine Baugrunduntersuchung ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Planungsrecht

Das Bewertungsgrundstück befindet sich nach Einblick in die online veröffentlichten Bebauungspläne im Be-reich des rechtskräftigen Bebauungsplanes B320 „Westend I“, rechtskräftig seit 09.05.1978 mit nachfolgen-den Festsetzungen:

WA	Allgemeines Wohngebiet
Geschossigkeit	V-geschossig
Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ 1,6

Für das Gebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, sind folgende Satzungen festgelegt: Erhaltungs-satzungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart) und Erhaltungssat-zungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz).

Die Lage innerhalb eines Satzungsgebietes bedingt im Wesentlichen Auflagen durch die zuständige Behörde im Rahmen von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen sowie Nutzungsbeschränkungen. Demnach bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Hinsichtlich der vorhandenen Nutzung sind durch die bestehenden Satzungen keine Wertbeeinträchtigungen erkennbar.

Die Baugenehmigungen lagen zur Bewertung vor. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird vorausgesetzt.

Grenzverhältnisse/Überbau

Es besteht keine Grenzbebauung durch das Gebäude, das Kellergeschoss bzw. die Tiefgaragenabfahrt sind auf zwei Seiten bis an die Grundstücksgrenze gebaut. Überbau besteht nicht.

Baubeschreibung

1 Baubeschreibung für Bürogebäude

Gebäudeart	6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Baujahr	1976
Ausstattungsstufe	gehoben (3,5)
Gebäudemaß	2.353 m² BGF

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kızılay Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. Kat: 5/5 KADIKÖY/İSTANBUL
ŞUBELER: LİZNİ ATASEHİR İZMİR
İNÖLTERE ZEVİM ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulcevirisi.com

Grundbuch

Auszug vom: 21.08.2019
Amtsgericht: Frankfurt am Main
Grundbuch von: Frankfurt Bezirk 18

Bestandsverzeichnis

Band	Blatt	Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)	Fläche m²
	1074	1	1	258	37/6	799,00

Gesamtfläche 799,00
davon zu bewerten 799,00

Abteilung I, Eigentümer

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

Abteilung II, Lasten / Beschränkungen

Band/ Blatt	Lfd.Nr. Abt. II.	Lfd.Nr. BV	Flurstück	Eintragung	Bemerkung	Wert (EUR) Marktwert
1074	1	1	37/6	Grunddienstbarkeit - Nutzungsbeschrän- kung, Benutzungsbe- schränkung zuguns- ten des jeweiligen Ei- gentümers des Grundstücks Karten- blatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Bezug ge- nommenen Vertrages von 24. Februar 1924.	siehe Erläuterungen	
1074	2	1	37/6	Grunddienstbarkeit - sonstige Dienstbar- keit, Innehaltung des Wich zugunsten des jeweiligen Eigentü- mers des Grund- stücks Kartenblatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Be- zug genommenen Vertrages von 24. Februar 1924.	siehe Erläuterungen	

Wert der Lasten und Beschränkungen:

Σ

Auftragsnummer 24-100289

EYLÜL ÇEVİRİ, DANIŞMANLIK VE YATIRIM HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERKEZ: Kocatepe Mahallesi, 34100 Beşiktaş, İstanbul
 Ateşoğlu Apt. Kat: 5, No: 55 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER: KALEVİNT, ATATÜRK, İZMİR, ANKARA
 İNGİLTERE, SİTİM, ÜMRANİYE
 KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0850 532 19
 www.eylulcevirisi.com

Erläuterungen zum Bestandsverzeichnis

Bewertungsgegenstand

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einer Büroimmobilie bebautes Grundstück Flurstück 37/6.

Identität des Bewertungsgrundstücks

Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchauszuges vom 27.02.2013, der Flurkarte sowie der Besichtigung zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Katasterdaten Boris Hessen plausibilisiert.

Herrschervermerke

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchauszuges sind keine Herrschervermerke

Erläuterungen zur Abteilung II

Die Rechte lfd. 1 und 2 datieren aus einem Vertrag aus dem Jahr 1924 und begünstigen das nördlich angrenzende Grundstück Flurstück Nr. 23/6. Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Bürogebäude und einer Tiefgarage und mit einem ausreichende Grenzabstand zum begünstigten Flurstück bebaut. Im vorhandenen Gebäudebestand ergeben sich offensichtlich keine Nutzungseinschränkungen aus den eingetragenen Rechten, die Rechte werden wertneutral beurteilt.

Die Eintragungsbewilligungen lagen nicht vor.

Sonstige Wertbeeinflussungen

Denkmalschutz

Gemäß Einblick in das Portals DenkXweb besteht für das Bewertungsobjekt kein Denkmalschutz. Ebenso sind keine Hinweise auf Bodendenkmale oder Ensembleschutz im Bereich des Bewertungsobjekts vorhanden.

Grenzbebauung/Überbau

Es besteht keine Grenzbebauung, Überbau ist nicht vorhanden.

Öffentliche Förderung / Belegungsrechte

Eine öffentliche Förderung ist nicht vorhanden.

Sanierungsgebiet

Das Objekt liegt gem. vorliegenden Grundbuchangaben nicht im Bereich eines förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebietes.

Bergschadensverzicht

Das Objekt liegt nicht im Bereich eines Abbaugebietes.

Überschwemmungsrisiko

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Überschwemmungsgebietes.

Weitere Rechte, Lasten oder Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs sind nicht bekannt.

Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss durch Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuchs aus.

Altlasten/Kontaminierung

Eine Auskunft aus dem Altlastenkataster lag zur Bewertung nicht vor. Aufgrund der historischen Nutzung und der Lage des Objektes erscheint ein Altlastenverdacht unwahrscheinlich. Die Bewertung geht auf Basis der vorliegenden Informationen von keinem wertrelevanten Einfluss aus.

Bodenwert

Grundstücksteilfläche		Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentierlich*	Bodenwert
Nr.	Bezeichnung	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²	m ²	EUR/m ²		EUR
1	Flurstück Nr. 376	799	8.019,00					Ja	6.407.181

* mit rentierlich = Nein gekennzeichnete Flächen werden in der Bewertung als selbstständig nutzbare Teilflächen berücksichtigt und im Folgenden als unrentierlich ausgewiesen

BODENWERT (gesamt)

6.407.181

Entspricht 57% des Ertragswertes

Richtwertanpassung

zu 1 Flurstück Nr. 376

Bodenrichtwert: 14.000,00 EUR/m²

Quelle: Boris Hessen / Stand: 01.01.2024

Anpassung an abweichendes Maß der baulichen Nutzung
nach GMB Stadt Frankfurt 2024

maßgebliche WGFZ: 5; Umrechnungskoeffizient: 4,015

tatsächliche WGFZ: 2,3; Umrechnungskoeffizient: 2,3

angepasster Bodenrichtwert: 8.019,92 EUR/m²

Erläuterungen zum Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel durch Preisvergleiche zu ermitteln, wobei geeignete Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung herangezogen werden. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden, die vom Gutachterausschuss durch Auswertung der Kaufpreissammlung festgestellt wurden.

Gemäß Auskunft im Portal „Boris Hessen“ beläuft sich der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes auf 8.500,00 EUR/m² (baureifes Land, Wohnbaufläche, Mehrfamilienhäuser wGFZ 1,8). Die vorliegende Nutzung als Büro- und Geschäftshaus stimmt nicht mit der ausgewiesenen Nutzung als Wohnbaufläche überein.

Zur Wertermittlung wird die nächstgelegene Bodenrichtwertzone mit der Nutzung als gemischte Baufläche, Bürohäuser westlich des Bewertungsobjektes mit einem ausgewiesenen Bodenrichtwert in Höhe von 14.000 EUR/m² (wGFZ 5,0) angenommen.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine wGFZ von rd. 2,3 (inkl. TG und Staffelgeschoss) und ist somit geringer ausgenutzt als das entsprechende Richtwertgrundstück. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes erfolgt daher in Anlehnung an die ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt/M.

Der Bodenwert wird nach Anpassung mit 8.019,00 €/m² in der Bewertung berücksichtigt.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Osmanağa Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir A.Ş. No: 175 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: KADIKÖY, ÜSKÜDAR, BEŞİKÖŞÜ, ÜMRANİYE, KATILIM
KADIKÖY V.D. 383 004 9126 TEL 0850 532 1990
www.eylulceviriltd.com

Erläuterungen zum Sachwert

Schwertverfahren Schema und Erläuterung

Ablaufschema des Sachwertverfahrens

Normalherstellungskosten (NHK)

- Multiplikation mit Bruttogrundfläche
- ggf. Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile
- Umrechnung mit Baupreisindex

= durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen

- Ggf. Anpassung mit Regionalfaktor (modellkonform)
- Alterswertminderungsfaktor (Abschlag Alterswertminderung)

= vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen ohne Außenanlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen

+

durchschnittliche Herstellungskosten/ Erfahrungssätze/
Schätzung für die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

- Ggf. Alterswertminderung

= vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

+

Bodenwert

=

Die Summe ergibt den vorläufigen Sachwert, der noch an den Markt und die Besonderheiten des Objektes anzupassen ist.

vorläufiger Sachwert des Grundstücks

x

Die Anpassung an den Grundstücksmarkt ist i.d.R. durch Multiplikation mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor gemäß § 39 ImmoWertV21 vorzunehmen.

Marktanpassung nach [1] § 35 Abs. 3

=

Der vorläufige Verfahrenswert ist ein an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt angepasster Sachwert, ohne Wertung der Besonderheiten des Objektes.

marktangepasster vorläufiger Sachwert

+ / -

Bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) sind zu berücksichtigen:

- erhebliche Abweichungen von marktüblichen Merkmalen
- Abweichungen von den zugrunde gelegten Modellansätzen

ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

=

Ergebnis ist der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks.

Sachwert

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ.
 MERKEZ: Beşiktaş Cad. Lambacı Sokak
 Ateşoğlu Apartmanı Kat: 175 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER: EYÜP-KARAKÖY-ATAŞEHİR-İZMİR
 İNGİLTERE-ANTALYA-UMRANIYE-ANKARA
 KADIKÖY V.M. 303 004 9126 TEL. 0850 532 1990
 www.eylulcevirisi.com

Erläuterungen zu den einzelnen Parametern im Sachwertverfahren

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) und Gebäudestandard

Als Ausgangswert sind i.d.R. die Normalherstellungskosten – NHK2010 zugrunde zu legen, welche für verschiedene Gebäudearten und -standards in €/m² BGF angegeben sind.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276: 2006, d.h. Bauwerk – Baukonstruktionen und technische Anlagen. Sie enthalten die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen). Für die Wahl geeigneter Kennwerte ist die Nutzung der Immobilie am Qualitätsstichtag maßgeblich. Ein dem zu bewertenden Gebäude hinreichend entsprechender Kostentyp wird gewählt und das Wertermittlungsobjekt auf Grundlage seiner Standardmerkmale qualifiziert. Einzelne Bauteile können durch marktübliche Zuschläge berücksichtigt werden.

Die Anpassung an die konjunkturelle Preisentwicklung erfolgt mittels aktuellem Bundesbaupreisindex (BPI) Basisjahr 2010 = 100. Die durchschnittlichen Kosten sind mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren, sofern dieser vom zuständigen Gutachterausschuss als Modellparameter zur Anpassung an das örtliche Baupreisniveau festgelegt wurde. Die NHK sind Modellwerte und können nicht zur Kalkulation von Baukosten verwendet werden.

Bei Dachgeschossen von Ein- und Zweifamilienhäusern wird bei der Erfassung der Bruttogrundfläche unterschieden zwischen nicht nutzbaren Dachgeschossen (keine Anrechnung als BGF mgl. und Zuordnung zur Gebäudeart mit Flachdach) und nutzbaren Dachgeschossen (Anrechnung in der BGF).

Bei Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoss bestimmt sich die wirtschaftliche Nutzbarkeit nach der vorhandenen Wohnfläche, welche von Dachneigung, Giebelbreite und Drenpelhöhe abhängig ist. Ein fehlender Drenpel ist deshalb in der Regel wertmindernd zu berücksichtigen. Ein ausgebauter Spitzboden (zusätzliche Ebene im Dachgeschoss) kann durch einen Zuschlag berücksichtigt werden. Ein teilweiser Ausbau des Dachgeschosses bzw. eine teilweise Unterkellerung werden durch anteilige jeweilige Kostenkennwerte für die verschiedenen Gebäudearten berücksichtigt (Mischkalkulation).

Orientierungswerte für Zu- und Abschläge sowie in der BGF nicht erfasste Bauteile hat u.a. die AGVGA.NRW im "Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren", Anlagen 1 und 8 veröffentlicht.

Die indexierten und ggf. regionalisierten Kosten sind um die Alterswertminderung zu verringern, siehe folgenden Punkt "Alterswertminderung".

Baujahr, Gesamtnutzungsdauer (GND) und Restnutzungsdauer (RND)

Das Baujahr bezeichnet das Jahr der Fertigstellung oder das Jahr der Nutzungsaufnahme.

Die GND ist eine Modellgröße. ImmoWertV21 Anl. 1 enthält für verschiedene Gebäudearten Modellansätze.

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Teilweise wird ein vom tatsächlichen Baujahr abweichendes, fiktives Baujahr aufgrund vorgenommener Modernisierungen angenommen. Das führt im Rechenmodell zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer. Diese Herangehensweise ist sachgerecht, wenn das Erfordernis besteht und die Modellkonformität gewahrt bleibt, vgl. ImmoWertA § 4.

Unterlassene Instandhaltungen, aber auch Baumängel oder Bauschäden sind i.d.R. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Alterswertminderung

Die Herstellungskosten des Rechenmodells entsprechen einem Neubau und sind an das Gebäudealter anzupassen. Diese Alterswertminderung wird mit dem Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ausgedrückt und ergibt sich aus den Modellgrößen Restnutzungsdauer RND / Gesamtnutzungsdauer GND.

Bei durchgeführten Modernisierungen ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV21, Anl. 2 zugrunde zu legen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads bedarf jeweils einer sachverständigen Würdigung.

Außenanlagen und sonstige Anlagen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen sind nur insoweit gesondert zu berücksichtigen, wie sie nicht bereits im Bodenwert (Bodenrichtwert) miteingepreist sind.

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird in der breiten Anwendungspraxis mit einem pauschalen Zuschlag des (vorläufigen) Gebäudesachwerts berücksichtigt. Diesem Wertansatz liegt der Gedanke zugrunde, dass der Wert der Außenanlagen in einem Verhältnis zum (vorläufigen) Gebäudesachwert

steht. Auf pauschale Erfahrungssätze wird auch zurückgegriffen, weil heranzuziehende Sachwertfaktoren regelmäßig auf dieser Basis abgeleitet werden.

Die Zuschläge für Außenanlagen sind umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sinkt der pauschale Ansatz mit der Zahl der Geschosse. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze höhere Größenordnungen einnehmen, siehe Kleiber 2019, "3.4.4.1 Pauschale Ermittlung des Wertanteils von Außenanlagen nach Erfahrungssätzen".

Marktanpassung

„Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte, vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen“. Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu Sachwert lässt sich über einen sogenannte Sachwertfaktor (SW-F) bestimmen. Übliche Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor:

Vorrangig sind die Sachwertfaktoren anzuwenden, welche von einem örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen abgeleitet werden sollen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist die Modellkonformität sicherzustellen.

Derzeit liegen keine vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Objekte vor. Im Rahmen dieser Bewertung wird auf die Anpassung des vorläufigen, rechnerisch ermittelten Sachwertes an die aktuelle Marktlage verzichtet. Der Sachwert wurde ohne Marktanpassung ermittelt.

Der Marktwert wird hier aufgrund der Objektart und des Marktverhaltens alleine aus dem maßgeblichen Ertragswert abgeleitet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

ImmoWertV21 § 8 (3): "Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. BoG können u.A. bei besonderen Ertragsverhältnissen, bei Baumängeln/Bauschäden, bei nicht mehr wirtschaftlich nutzbaren und zum Abriss anstehenden baulichen Anlagen sowie Rechten und Belastungen bestehen. Selbständig nutzbare oder sonstige Teilfläche des Grundstücks gehören i.d.R. ebenso dazu. Auch unterlassene Instandhaltungen werden meist als boG berücksichtigt, vgl.[2] zu § 4.4.(3).4. Ferner wird geregelt, dass boG insbesondere durch marktgerechte Zu- und Abschläge erst bei Ermittlung der Verfahrenswerte (am Ende) berücksichtigt werden.

Flächenansätze

Die Bruttogrundfläche (BGF) wurde den vorliegenden Flächenberechnungen der Fa. Bauen + Wohnen entnommen und anhand der vorliegenden Planunterlagen plausibilisiert.

Alterswertminderung

Die Herstellungskosten des Rechenmodells entsprechen einem Neubau und sind an das Gebäudealter anzupassen. Diese Alterswertminderung wird mit dem Alterswertminderungsfaktor (AWMF) ausgedrückt und ergibt sich aus den Modellgrößen Restnutzungsdauer RND / Gesamtnutzungsdauer GND. Bei durchgeführten Modernisierungen ist das Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer gemäß ImmoWertV21, Anl. 2 zugrunde zu legen. Die Einschätzung des Modernisierungsgrads bedarf jeweils einer sachverständigen Würdigung.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kocayolu Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Mah. No:115 Kadıköy/İSTANBUL
SÜBETLER: İZMİR ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE: İSTANBUL ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D. 383 004 9126 TEL: 0850 532 1940
www.eylulceviril.com

Modernisierungen haben dabei erst ab einem bestimmten Alter Auswirkungen auf die RND. Die o.g. Formel gilt deshalb erst ab einem relativen Alter von 10 bis 60 % (rel. Alter = (Alter / GND) * 100 %). Liegt das relative Alter in Abhängigkeit der Modernisierungspunkte darunter, gilt: RND = GND - Alter. Nach dem Modell lässt sich die RND auf max. 70 % der GND strecken.

Davon abweichend kann die RND bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen GND betragen.

Restnutzungsdauer (RND) ggf. modifiziert und Alterswertminderungsfaktor (AWMF)

Gebäude	Bürogebäude	
Jahr des Qualitätstichtags:	2024	
Baujahr:	1976	
Ursprungsalter:	48 Jahre	
relatives Alter in % zur GND	78%	
GND (nach Modell GAA)	60 Jahre	
RND (Modell [1] Anlage 2):	35 Jahre	
AWMF = RND / GND	41,67	

Das Gebäude stammt aus dem Baujahr 1976, bei einer unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und unter Berücksichtigung der Gesamtkonzeption der Gebäudes, der durchgeführten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Bau- und Ausstattungsstandards wird die Restnutzungsdauer in der vorliegenden Bewertung mit 35 Jahren angesetzt.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen erfolgt ein prozentualer Ansatz vom Herstellungswert in Höhe von 5 %. Hierin enthalten ist eine durchschnittliche (übliche) Ausstattung. Die darüberhinausgehenden Aufwendungen werden als besondere objektsspezifische Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

Ableitung der Herstellungskosten

Ableitung der Herstellungskosten nach NHK 2010 für 1 Bürogebäude

Gebäudetyp	6.2 Bürogebäude, Stahlbetonskelettbau
Ausstattungsstufe	3,50
Tabellarische NHK	1.277 EUR/m² BGF
Herstellungskosten im Basisjahr	1.277 EUR/m² BGF
Indexwert zum Stichtag	1,8810 (Bürogebäude (Basis 2010), Stand: 3. Quartal 2024)
Herstellungskosten zum Stichtag	2.402 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	1,0280 (Stand: BKI 2024)
regionalisierte Herstellungskosten	2.469 EUR/m² BGF

Herstellungskosten ohne Baunebenkosten

EYLÜL ÇEVİRİ DANIŞMANLIK VE YATIRIM LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Yasaolu Cad. Lambacı Sokak
Atesöğü No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
SÜBELEK: ÇEKİRCİ ATASEHİR İZMİR
İNGİTERİM RİHİM ÜMRANIYE ANKARA
KADIKÖY Y.S. 383 004 9126 TEL: 0850 532 1940
www.eylulceviriltd.com

Sachwert

Sachwert (Marktwert)

Gebäude-Nr.	Grdst.-teilfläche-Nr.	Bau-jahr	GND	RND	Herstellungskosten der baulichen Anlagen*		Alterswert-minderung			Alterswert, Herst.-kosten EUR	
					Anzahl	EUR	%BNK	Ansatz	%		
1	Bürogebäude	1	1976	60	35	2.352,87 m² BGF	2.469	18,00	Linear	41,67	3.998.462
Σ 3.998.462											

* Baupreisindex (1) Bürogebäude (Basis 2010): 3. Quartal 2024 = 1,8810

Alterswertgeminderte Herstellungskosten	3.998.462
+ Zeitwert der Außenanlagen	5,00% 199.923
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	4.198.385
+ Bodenwert	6.407.181
Vorläufiger Sachwert	10.605.566
SACHWERT	10.605.566

Erläuterungen zum Ertragswert

Ablaufschema des allgemeinen Ertragswertverfahrens

Die marktüblich erzielbaren Erträge sind Basis des Rohertrags. Dies sind nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag, für die jeweilige Nutzung vergleichbare, erzielte Erträge.

Für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehende regelmäßige Aufwendungen, die i.d.R. nicht durch Umlagen / Kostenübernahmen gedeckt sind. Das sind Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Der erzielbare Reinertrag zum Wertermittlungstichtag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern.

Da der Bodenwert eine ewige Restnutzungsdauer besitzt, wird der verzinste Bodenwertanteil, welcher üblicherweise der Bebauung zugeordnet wird, abgezogen.
Der Wertanteil selbstständig nutzbarer bzw. veräußerbarer Teilflächen ist davon ausgeschlossen.
Der gewählte Liegenschaftszins (LZ) ist gleich des Zinssatzes für die Kapitalisierung.

Es erfolgt eine Abzinsung der meist gleichbleibenden und in der Zukunft liegenden jährlichen Reinerträge auf den Wertermittlungstichtag. Der Kapitalisierung sind sogenannte Barwertfaktoren zugrunde zu legen, die aus der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) der baulichen Anlagen und einem nutzungstypischen und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz errechnet werden.

Der BW ist vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Auf geeignete Bodenrichtwerte kann zurückgegriffen werden. Selbstständige Teilflächen sind gesondert zu berücksichtigen.

Die Summe ergibt den vorläufigen Ertragswert.

Gesonderte Marktanpassung entfällt meist, da Markteinflüsse i.d.R. ausreichend im LZ u. mit dem Ansatz einer marktüblichen erfasst werden.

Vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des Bewertungsobjekts sind gesondert und marktgerecht zu berücksichtigen, wie ihnen der Markt einen eigenständigen Wert einräumt.

EYLUL GEM. DANIŞMANLIK VE YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.
MERKEZİ: Kızılay Caddesi, Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apartmanı Kat: 4 Kat: 4 KADIKÖY/İSTANBUL
SÜBELER : EYLEM ATASHER İZMİR
İNGİLTERE : EYLEM ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D. 0850 004 9126 TEL: 0850 532 1940
www.eylulcevin.com

jährlicher Rohertrag (RoE)

abzüglich

Bewirtschaftungskosten
(BWK)

=

jährlicher Reinertrag (ReE)

abzüglich

Bodenwertverzinsungs-
betrag

=

Reinertragsanteil der
baulichen Anlagen

x

Barwertfaktor
(Kapitalisierung)

=

vorläufiger Ertragswert der bauli-
chen Anlagen

zuzüglich

Bodenwert (BW)

=

vorläufiger Ertragswert

ggf. zusätzliche Marktanpassung

+ / -

ggf. Berücksichtigung besonderer
objektspezifischer Grundstücks-
merkmale (boG)

=

Ertragswert

Ertragswert

Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		RND	Zins	Einheiten	Fläche m²	Miete [EUR/m² (Stk.)]		RoE EUR	Bodenvz. EUR/a
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung					Ist	angesetzt		
g	1 Büro / EG - Staffelgeschoss	35	3,25	1	1.595,40		24,00	459.475	190.111
g	1 Büro / KG - Archivräume	35	3,25	1	50,00		5,00	3.000	1.242
g	1 Stellplätze innen (Gewerbe) / TG-Stellplätze	35	3,25	17			200,00	40.800	16.882
w = Wohnen, g = Gewerbe		Ø 35	Ø 3,25	Σ 2	Σ 1.645,40			Σ 503.275	Σ 208.235

Bewirtschaftungskosten (Marktwert)

Nutzung		Instandhaltung		Verwaltung		Mietausfallwagnis	Sonstiges			Summe
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung	EUR/m² (/Stk.)	% HK*	EUR /Einheit	% RoE		CO ₂ EUR/m²	EUR/m² (/Stk.)	% RoE	
g	1 Büro / EG - Staffelgeschoss	14,50	0,34	6.892,12	1,50	4,00	1,00		0,34	10,88
g	1 Büro / KG - Archivräume	14,50	0,34	45,00	1,50	4,00	0,00		0,00	29,66
g	1 Stellplätze innen (Gewerbe) / TG-Stellplätze	106,00		46,00	2,55	4,00				12,44
* Bezug: Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten										Ø 11,09

Ableitung Ertragswert (Marktwert)

Nutzung		Rohertrag	Bew.-kosten	Reinertrag	Bodenverzins.	Gebäude-reinertrag	Barwertfaktor	Barwert
In Gebäude	Nutzung / Beschreibung							
g	1 Büro / EG - Staffelgeschoss	459.475	50.002	409.473	194.044	215.429	20,7238	4.464.507
g	1 Büro / KG - Archivräume	3.000	890	2.110	1.267	843	20,7238	17.470
g	1 Stellplätze innen (Gewerbe) / TG-Stellplätze	30.600	3.808	26.792	12.923	13.869	20,7238	287.418
w = Wohnen, g = Gewerbe		Σ 493.075	Σ 54.700	Σ 438.375	Σ 208.234	Σ 230.141		Σ 4.769.395

Ertragswert der baulichen Anlagen

Σ Barwerte je Nutzung (RoE - Bewirtschaftungskosten - Bodenwertverzinsung) x Barwertfaktor **4.769.395**

+ Bodenwert **6.407.181**

ERTRAGSWERT

11.176.576

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kısıklı Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apartmanı Kat: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: BEŞİKTAŞ ATASEHİR İZMİR
İNGİLTERE BURHANİYE ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D. 033 004 9126 TEL 0850 532 1990
www.eylulcevir.com

Flächen- und Ertragszusammenstellung (Marktwert)

Gebäude-Nr.	WOHNEN			GEWERBE	
	Gebäude	Fläche (m²)	RoE (EUR)	Fläche (m²)	RoE (EUR)
1	Bürogebäude			1.645,4	493.075
		Σ	Σ	Σ 1.645,4	Σ 493.075
	Gesamte WNFI. (m²)				1.645,4
	Gesamtrohertrag (EUR)				493.075

Erläuterungen zum Ertragswert

Vermietungssituation

Zum Besichtigungszeitpunkt war das Objekt vollständig eigengenutzt. Auskunftsgemäß wird aktuell eine Miete in Höhe von 76.005,24 €/Jhrl. gezahlt, in diesem Betrag ist die gesetzl. MwSt. sowie die Nebenkosten enthalten. Aufgrund des Mietvertrages im Innenverhältnis bleibt dieser in der Bewertung unberücksichtigt.

Flächennachvollzug (Mietflächen)

Die angesetzten Nutzflächen wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen, plausibilisiert und mit für die Bewertung hinreichender Genauigkeit für in Ordnung befunden.

Die Mietflächen ergeben sich wie folgt:

Lage	Fläche
Kellerräume	50 m² Nfl.
EG	311,60 m² Nfl.
1.OG – 4.OG (4 x 304,60 m² Nfl.)	1.218,40 m² Nfl.
Staffelgeschoss	65,40 m² Nfl.
Gesamt:	1.645,40 m² Nfl.

Mietansätze

Unter Berücksichtigung des Objekt- und Gebäudezustandes werden die Mieten in Anlehnung an die veröffentlichten Mieten der IHK Frankfurt/M und den aktuellen Angebotsmieten in Höhe von 24,00 €/m² Nfl. angesetzt.

Die Abstellflächen im KG werden mit 5,00 €/m² Nfl. und die Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage werden mit einer Miete in Höhe von 150 €/Stellpl. in der Bewertung berücksichtigt.

Bei den angesetzten Mieten handelt es sich um aus Vergleichsmieten unter Berücksichtigung der Lage- und Objektparameter abgeleitete, ortsübliche und marktüblich erzielbare Nettokaltmieten ohne Nebenkosten und ohne Mehrwertsteuer.

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die Bewirtschaftungskosten basieren auf den Bewirtschaftungskosten entsprechend Anlage 1 EW-RL; indexiert auf das Jahr 2024.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Für das Bürogebäude werden Instandhaltungskosten von 14,50 €/m² Nfl. angesetzt, für die Stellplätze in der Garage 106 EUR/STP.

EYLÜL ÇEVİRİ DAN VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Mecidiyeköy Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apt. A Kat: No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: EYLÜL ÇEVİRİ DAN VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
İNGİLİZCE: İZMİR
KADIKÖY V.D. 083 004 9126 TEL. 0850 532 1990
www.eylulceviridn.com

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Die Verwaltungskosten werden in Höhe von 1,5 % des Jahresrohertrages in der Bewertung berücksichtigt, für die Kfz-Stellplätze erfolgt der Ansatz in Höhe von 46 €/Stellpl.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Für das Gewerbeobjekt wird ein Mietausfallwagnis in Höhe von 4 % des Jahresrohertrages unter Berücksichtigung der Größe, der Nutzung und der Objektart als ausreichend angesehen.

Liegenschaftszinssatz

Im Grundstücksmarkt der Stadt Frankfurt/M 2024 werden Liegenschaftszinssätze für Büronutzung auf Basis der Kaufverträge aus den Jahren 2022/2023 im Bankenviertel/Westend in Höhe von 0,7 % (+/- 0,8 %) ausgewiesen. Im Bereich der City-Innenstadt wird der Liegenschaftszinssatz mit einem Mittelwert in Höhe von 1,5 % bei einer Standardabweichung von 1,0 % genannt.

Der Rohertragsfaktor im GMB 2024 wird in Höhe von durchschnittlich des 24,5 Jahresrohertrages bei einer Standardabweichung von +/- 5,5 genannt. Bei Auswertung des 2.Halbjahres 2023 wird der Mittelwert in Höhe von 25,3 bei einer Standardabweichung von +/- 6,4 genannt.

Der in der Marktwertermittlung angesetzte Liegenschaftszinssatz beruht auf eigenen Auswertungen sowie Marktbeobachtung und berücksichtigt u.a. die Nutzungsart, die Lage, die vorliegende Eigennutzung, den Gebäudezustand und die unterstellte Restnutzungsdauer, die Nachfrage, die Wirtschaftslage sowie die derzeitige Marktlage im freihändigen Verkauf.

Energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Unter Berücksichtigung der Gebäudeeigenschaften sowie der Erkenntnisse bei der Besichtigung wird ein mittlerer Energieverbrauch plausibel zugrunde gelegt. Dieser Umstand ist in den gewählten Wertermittlungsparametern entsprechend berücksichtigt.

CO₂-Bepreisung

Seit 01.01.2023 ist im CO₂KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO₂-Emission eines Gebäudes. Bei der Aufteilung der CO₂-bedingten Mehrkosten wird zwischen Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden unterschieden.

Für Nichtwohngebäude gilt eine Aufteilung der Kosten zu 50% für den Mieter und 50% für den Vermieter. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll Ende 2025 eingeführt werden.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Erläuterung: Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. (CO₂-Kennwerte aus dem Energieausweis entsprechen nicht den Berechnungsvorgaben der EBeV). Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe schätzen.

Die CO₂-Kosten steigen gemäß BEHG bis zum Jahr 2026 an. Anschließend sollen die Zertifikatspreise am Markt gebildet werden. Für die Schätzung wird von 60 €/t (Mittelwert 2026) zzgl. MwSt. ausgegangen.

Für das Bewertungsobjekt wird eine CO₂-Abgabe in Höhe von 1,00 €/m² Nfl. pauschal angesetzt.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 4 ImmoWertV sind objektspezifische Besonderheiten wie z.B. Baumängel und Bauschäden oder ein überdurchschnittlich guter oder schlechter Unterhaltungszustand durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

Bei dem Bewertungsobjekt sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Objektrendite

Die Nettoanfangsrendite (Rohertrag abzgl. liquiditätswirksame Bewirtschaftungskosten / Marktwert) entspricht rd. 4,48 % (bezogen auf den Marktwert) und liegt im üblichen Rahmen der Spannen vergleichbarer Objekte.

Ergebnisplausibilisierung

Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt/M nennt einen durchschnittlichen Jahresrohertragsfaktor in Höhe des 24,5-fachen (Spanne 19,6-fach bis 32,3-fach) bei einer Standardabweichung von +/- 5,5. Die Nutzfläche wird mit durchschnittlich 7.782 €/m² Nfl. genannt. Bei Unterscheidung nach 1. und 2. Halbjahr 2022 ergibt sich ein Jahresrohertragsfaktor in Höhe des 25,3-fachen im 2. Halbjahr, dabei liegen dieser Auswertung lediglich 3 Kauffälle zugrunde und sind daher kritisch zu beurteilen. Der auf Basis des Ertragswertes ermittelte Marktwert entspricht rd. 6.810 €/m² Nfl. und dem rd. 22,7-fachen der Jahresnettokaltmiete. Dies liegt unter Berücksichtigung der Markt- und Objektparameter innerhalb objekttypischer Bandbreiten.

Ergebnis

		Marktwert
		§ 194 BauGB
Werte	Bodenwert	6.407,181
	Sachwert	10.605.566
	Ertragswert	11.176.576
Marktwert		11.200.000
Vergleichsparameter	EUR/m² WNFL	6,810
	x-fache Jahresmiete	22,70
	RoE Wohnen / Gewerbe	0% / 100%
	Bruttorendite (RoE/x)	4,40%
	Nettorendite (ReE/x)	3,91%
Mietfläche	Wohnfläche	
	Nutzfläche	1.645,4m²
	Σ	1.645,4m²
Ertrag	Jahresrohertrag	493.075
	Jahresreinertrag	438.375
Liegenschaftszins	Wohnen	
	Gewerbe i.D.	3,25%
Bewirtschaftungskosten	Wohnen	
	Gewerbe i.D.	11,09%
		11,09%

Frankfurt/M 09.12.2024



Siegfried Steinfurth MRICS
MBSN Partnerschaftsgesellschaft
HypZert (F)



Sibylle Marx
MBSN Partnerschaftsgesellschaft
HypZert (F)

Auftragsnummer 24-100289

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
MERKEZ: Kosuyolı Cad. Lambacı Sokak
Ateşoğlu Apartmanı Blok. No: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
SÜBELER: ATASEHİR İZMİR
İNŞİTERE: UMNANYE ANKARA
KADIKÖY V. 0850 532 9126 TEL: 0850 532 1990
www.eylulceyir.com

Seite 27 von 39
7XRCG

Unterlagenübersicht

Art der Unterlage	Status	Datum der Unterlage
Aufstellung Modernisierungen	vorhanden	
Baulastenauskunft	vorhanden	18.12.2023
Bodenrichtwertauskunft	vorhanden	
Denkmalschutzauskunft	vorhanden	
Exposé	vorhanden	
Flurkarte	vorhanden	01.10.2017
Flächenaufstellung	vorhanden	
Grundrisse	vorhanden	
Kartenset	vorhanden	
Mieterliste/Mietaufstellung	vorhanden	
Mietverträge	vorhanden	
Planungsrechtliche Auskunft	vorhanden	
Wertgutachten	vorhanden	03.06.2022

Anlagenverzeichnis

Kartenset
Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Flurkarte
Grundrisse

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ.
 MERKEZ: Kocuyolu Cad. Lambacı Sokak
 Ateşoğlu Apt. A Blok Kat: 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
 ŞUBELER: BEŞİKTAS ATASEHIR İZMİR
 İNGİLTERE KUTAYYI İMRANIYE ANKARA
 KADIKÖY V.D. 0212 004 9126 TEL: 0850 532 1996
 www.eylulcevreli.com