



Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Ofis Binası

Frankfurt / Almanya

2025A798 / 22.12.2025

Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Frankfurt'ta konumlu olan **"Ofis Binası"**nın pazar değerine yönelik **2025A798** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz, 799,00 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde 2.374,89 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazın pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	22.12.2025	
Kur Bilgisi (19.12.2025)	Alış: 1 EUR = 49,9615	Satış: 1 EUR = 50,0515
Pazar Değeri (KDV Hariç)	546.225.000.-TL	Beşyüzkırkaltımilyonikiyüzyirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	650.007.750.-TL	Altıyüzellimilyonyedibinyediyüzelli.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	3.024.000.-TL/ay	Üçmilyonyirmidörtbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	3.634.260.-TL/ay	Üçmilyonaltıyüzotuzdörtbinikiyüzaltmış.-TL/ay

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 16.07.2025 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte iş birliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	17
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	20
SWOT Analizi.....	23
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	25
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	33
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	35
Ekler	38

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Değerleme çalışması, ilgili gayrimenkulün yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayımda bulunulmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışması kapsamında müşterinin herhangi bir özel talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main	
TAPU KAYDI	Frankfurt Bölge 18, 258 ada, 37/6 no.lu parsel	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	799,00 m²	
İMAR DURUMU	Lejant: Genel Yerleşik Alanı TAKS: 0,40 KAKS: 1,60	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Genel Yerleşik Alanı	
DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar Yaklaşımı	
DEĞER TARİHİ	22.12.2025	
KUR BİLGİSİ (19.12.2025)	Alış: 1 EUR = 49,9615	Satış: 1 EUR = 50,0515
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	546.225.000.-TL	11.045.000.-EUR

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 22.12.2025 tarihinde, 2025A798 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Frankfurt Bölge 18, 258 ada, 37/6 no.lu parsel üzerinde konumlu gayrimenkulün 22.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; ilgili gayrimenkulün yıl sonu ekspertiz değerinin tespitine esas hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Esin EKEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 19.12.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 22.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.07.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 16.07.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Frankfurt Bölge 18, 258 ada, 37/6 no.lu parsel üzerinde konumlu gayrimenkulün 22.12.2025 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır. Bununla birlikte, müşteri tarafından değerleme çalışmasını etkileyecek herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.9 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili sermaye piyasası mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu, Finanskent Mahallesi, Finans Caddesi B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

Şirket Unvanı: Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirket Adresi: Finanskent Mah. Finans Cad. B Blok No:44/B İç Kapı No: 12 Ümraniye/İstanbul

Şirket Amacı: Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriye kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi: 4.693.620.000,00.-TL

Halka Açıklık: %18,94

Telefon: +90 216 590 15 40

e-posta : info@ziraatgyo.com.tr

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Almanya

Eurostat verilerine göre 2024 tarihi itibarıyla Almanya nüfusu 83.456.045 kişi olup Almanya, Avrupa Birliği'nin en yüksek nüfusa sahip ülkesidir. Ülkenin nüfusu, 2024 yılı itibarıyla, bir önceki yıla göre -%0,406 oranında azalmıştır. Nüfusun %49,3'ünü (41.161.931 kişi) erkekler, %50,7'sini (42.294.114 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

	TIME	2020	2021	2022	2023	2024
GEO						
BE	Belgium	11 522 440	11 554 767	11 617 623	11 742 796	11 817 096
BG	Bulgaria	6 569 275	6 532 117	6 482 484	6 447 710	6 445 481
CZ	Czechia	10 693 939	10 494 836 (b)	10 516 707	10 827 529	10 900 555
DK	Denmark	5 822 763	5 840 045	5 873 428	5 932 654	5 961 249
DE	Germany	83 166 711	83 155 931	83 237 124	83 118 501 (b)	83 456 045
EE	Estonia	1 328 976	1 330 068	1 331 796	1 365 884	1 374 687
IE	Ireland	5 012 600	5 066 893	5 154 277	5 271 395	5 351 681
EL	Greece	10 718 565	10 678 632	10 461 627 (b)	10 413 982	10 400 720
ES	Spain	47 318 050	47 400 798	47 486 843	48 085 361	48 619 695
FR	France	67 473 651	67 728 568	68 091 703	68 277 210 (p)	68 467 362 (p)
HR	Croatia	3 933 511	3 893 026	3 862 305	3 850 894	3 861 967
IT	Italy	59 641 488	59 236 213	59 030 133	58 997 201	58 971 230
CY	Cyprus	902 429	914 476	929 764	949 084	966 365
LV	Latvia	1 907 675	1 893 223	1 875 757	1 883 008	1 871 882
LT	Lithuania	2 809 977	2 810 761	2 805 998	2 857 279	2 885 891
LU	Luxembourg	626 108	634 730	645 397	660 809	672 050
HU	Hungary	9 689 376	9 651 461	9 610 403	9 599 744	9 584 627
MT	Malta	514 855	516 125	520 174	542 851	563 443
NL	Netherlands	17 407 585	17 475 415	17 590 672	17 811 291	17 942 942
AT	Austria	8 901 064	8 932 664	8 978 929	9 104 772	9 158 750
PL	Poland	37 958 138	37 073 357 (bep)	36 889 761 (ep)	36 753 736 (ep)	36 620 970
PT	Portugal	10 375 395	10 394 297	10 421 117	10 516 621	10 639 726
RO	Romania	19 328 838 (e)	19 201 662	19 042 455 (e)	19 054 548 (e)	19 067 576 (e)
SI	Slovenia	2 095 861	2 108 977	2 107 100	2 116 972	2 123 949
SK	Slovakia	5 457 873	5 459 781	5 434 712	5 428 792	5 424 687
FI	Finland	5 525 292	5 533 793	5 548 241	5 563 970	5 603 851
SE	Sweden	10 327 589	10 379 295	10 452 326	10 521 556	10 551 707
IS	Iceland	364 134	368 792	376 248	387 758	383 567
LI	Liechtenstein	38 747	39 055	39 308	39 677	40 015
NO	Norway	5 367 500	5 391 369	5 425 270	5 488 984	5 550 217
CH	Switzerland	8 606 033	8 670 300	8 738 791	8 815 385	8 962 258
UK	United Kingdom	:	:	:	:	:
ME	Montenegro	621 873	620 739	617 683	616 695	623 680
MK	North Macedonia	2 076 255	2 068 808	1 837 114 (b)	1 829 954	1 826 247
AL	Albania	2 845 955	2 829 741	2 793 592	2 761 785	:
RS	Serbia	6 926 705	6 871 547	6 797 105	6 641 197 (b)	6 605 168
TR	Türkiye	83 154 997	83 614 362	84 600 273	85 279 553	85 372 377

Kaynak: Eurostat

Frankfurt

2024 yılında, Almanya nüfusunun %0,90'ının ikamet ettiği Frankfurt, 749.596 kişilik bir nüfusa sahiptir. Nüfusun 381.659 kişisini kadınlar, 367.937 kişisini ise erkekler oluşturmaktadır. Şehirde yer alan yabancıların %9,8'i Türkiye, %6,1'i Hırvatistan, %6'sı ise İtalya vatandaşlarıdır.

	TIME	2020	2021	2022	2023	2024
GEO						
DE712	Frankfurt am Main, Kreisfreie Stadt	763 300	764 104	759 224	747 389 (b)	749 596

Kaynak: Eurostat

Kaynak: statistikportal.frankfurt.de

2.2 Ekonomik Veriler¹

GSYİH, 2023'teki %0,3'lük düşüşün ardından %0,2'e gerilemiştir. 2024'ün ikinci yarısında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 düşüş göstermiştir. Bu, özellikle Çin ve ABD pazarlarında ihracat paylarında ciddi kayıpların yaşandığını göstermektedir. Yüksek belirsizlik ve sıkı finansman koşulları, yatırımları olumsuz etkileyerek yatırım harcamalarının azalmasına yol açmıştır.

Özel tüketim ise ekonomik büyümeye sınırlı katkı sağlamış, tüketici güveni düşük kalmış ve hanehalklarının tasarruf oranı artmıştır. Üretim daraldıkça, istihdam artışı 2022'den beri yavaşlamış; imalatteki istihdam kaybı ise kamu hizmetleri, eğitim ve sağlık sektörlerindeki iş artışıyla kısmen telafi edilmiştir. İşgücü piyasasında bir miktar rahatlama yaşanmasına rağmen, 2025 başında şirketlerin %28'i hâlâ işgücü sıkıntısı yaşamaktadır.

Hızla yaşanan nüfus ve 2025'te istihdamda hafif bir daralma ile birlikte işgücü büyümesinin durması, 2026'da ise azalması beklenmektedir; bu nedenle işgücü piyasasının sıkı kalmaya devam etmesi öngörülmektedir.

2024'te %2,5'e gerileyen TÜFE enflasyonunun, 2025'te %2,4'e ve 2026'da %1,9'a düşeceği tahmin edilmektedir. 2025 başında enerji toptan fiyatlarında yaşanan sert düşüşler, perakende enerji fiyatlarında enflasyonun üzerinde bir düşüş yaratacağı ancak, ücret pazarlıklarının geçmiş enflasyon oranları tarafından şekillendirilmesi, hizmet sektöründe enflasyonun kalıcı olmasına neden olacağı öngörülmektedir.

Göstergeler	2024
GSYİH büyümesi (% , yıllık)	-0,2
Enflasyon (% , yıllık)	2,5
İşsizlik (%)	3,4
Genel hükümet dengesi (% GSYİH)	-2,8
Brüt kamu borcu (% GSYİH)	62,5
Cari hesap dengesi (% GSYİH)	6,1

[Kaynak:](#) European Commision

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Frankfurt
Eyalet	Hessen
Bölgesi	Bölge 18
Köyü	-
Sokağı	Myliusstrase
Mevki	-
Ada No	258
Parsel No	37/6
Ana Gayrimenkulün Niteliği	Ofis Binası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	799,00 m ²
Malik / Hisse	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Tam

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkulün mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

21.08.2019 tarihinde alınan tapu kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmaz üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- İrtifak Hakkı – kullanımının kısıtlanması, 24 Şubat 1924 tarihli sözleşmenin 4. Maddesinin daha ayrıntılı hükümleri uyarınca, pafta 258, parsel 23/6 (Cilt 1, sayfa no: 40) mülkün ilgili sahibinin kullanımının sınırlandırılması (1074 cilt no)
- İrtifak – Diğer irtifak hakları, referans olarak gösterilen 24 Şubat 1924 tarihli sözleşmenin 4. Bölümünün ayrıntılı hükümlerine uygun olarak 258. Harita Alanı 23/6 parseli (Cilt 1, sayfa no: 40) üzerindeki mülkün ilgili maliki lehine mesafeye riayet edilmesi (1074 cilt no)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

3.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Boris Hessen Tapu Müdürlüğünden alınan bilgilere göre son üç yıl içerisinde değerleme konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmaz konut ve ticari ünitelerin karma kullanımının yoğun olduğu 'Westend-Süd' bölgesinde yer almaktadır. Bölge genelinde zemin kat + 4 normal katlı yapılar yoğunluktadır.

Değerleme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: B320 'Westend 1' İmar Planı

Plan Onay Tarihi: 09.05.1978

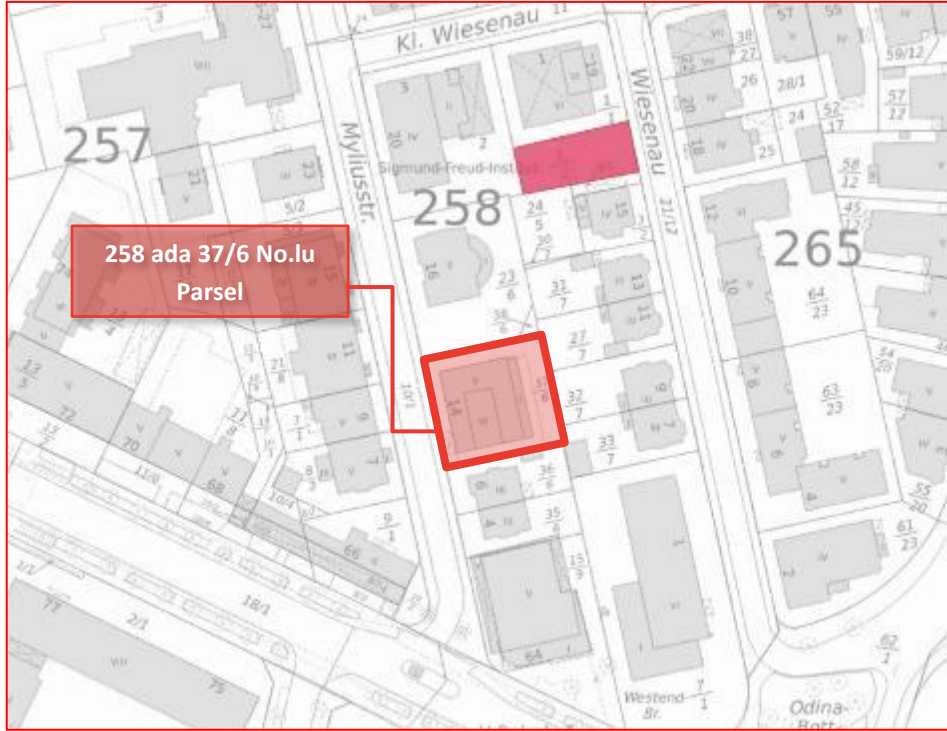
Lejandı: Genel Yerleşim Alanı

Yapılaşma şartları;

- TAKS: 0,40
- Emsal: 1,60

*Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölge için İnşaat Yasası Madde 172 Paragraf 1 No.1'e göre koruma alanı (kentsel gelişim karakterinin korunması) olarak İnşaat Yasası Madde 172 Paragraf 1 No.2'ye göre koruma alanı (çevre koruma) yönetmelikleri oluşturulmuştur.





3.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 09.05.1978 onay tarihli B320 'Westend 1' İmar Planı kapsamında "Genel Yerleşim Alanı" lejandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 1,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	17.12.2018	20181201	2.374,89	Tadilat	Ofis Binası
Teknik Pasaport	23.03.2019	B-2019-7-4	2.374,89	Tadilat	Ofis Binası

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkul için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapıya ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaza ait tüm yasal izinler alınmıştır.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkul için düzenlenmiş enerji verimlilik sertifikası bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu gayrimenkul 01.04.2019 tarihli kira sözleşmesi ile Ziraat Bank International AG tarafından kullanılmakta olup aylık 76.005,24 EUR kira bedeli (%19 KDV dahil) mevcuttur.

3.11 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Konu gayrimenkulün proje değerlemesi kapsamında olmadığı görülmüştür.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

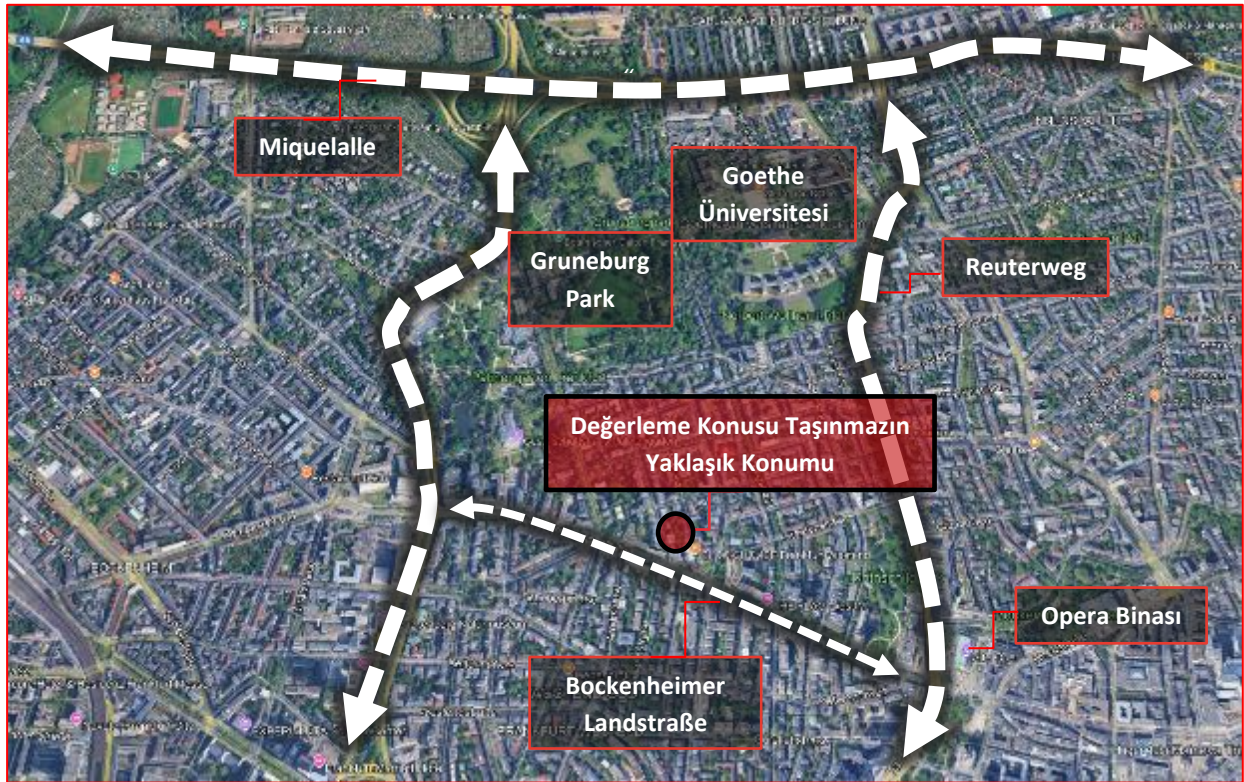
Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu Frankfurt, Main nehri kıyısında kurulmuş olan, Hessen eyaletinin en büyük, Berlin, Hamburg, Münih ve Köln'den sonra Almanya'nın beşinci büyük şehri olup Avrupa'nın en büyük finans merkezlerinden biridir. Avrupa Merkez Bankası, Almanya Merkez Bankası, Frankfurt Borsası, Frankfurt Fuarı ve Goethe Üniversitesi gibi önemli kuruluşlar bu kentte yer almaktadır.

Taşınmaz, Frankfurt şehir merkezinin 1,7 km kuzeybatısında, konut ve ticari ünitelerin karma kullanımının yoğun olduğu 'Westend-Süd' bölgesinde yer almaktadır.



Taşınmaz, A648 Otoyolu'na yaklaşık 3,2 km mesafede yer almakta olup Westend Metro İstasyonu'na oldukça yakın mesafede konumlanmıştır. Konu taşınmaz, Frankfurt Tren Garı'na yaklaşık 2,4 km, Frankfurt Havalimanı'na 13 km mesafede konumlanmıştır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (~)
Westend Metro İstasyonu	0,16 km
Opera Meydanı	0,85 km
Frankfurt Tren Garı	2,4 km
A648 Otoyolu	3,2 km
Frankfurt Havalimanı	13,0 km

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz, Frankfurt Bölge 18, 258 ada, 37/6 no.lu parsel üzerinde konumlu 1 adet bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + asma kat olmak üzere toplam 7 kattan oluşan gayrimenkuldür. 1976 yılında inşa edilen taşınmaz, 1997 yılında restore edilmiş olup 2018/2019 yıllarında rekonstrüksiyon çalışmalarıyla günümüzdeki haline gelmiştir. Taşınmaz mevcut durumda 2.374,89 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır.

Taşınmaza ait fonksiyonel bilgiler aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT BAZINDA FONKSİYONEL DAĞILIMI		
Katlar	Fonksiyonlar	Alan (m2)
1. Bodrum Kat	17 araçlık yer altı otoparkı, depolama alanları	496,86
Zemin Kat	Banka şubesi, kasa alanı, ofisler, WC, çay ocağı	385,01
1. Normal Kat	Çalışma Ofisleri, WC, çay ocağı	348,56
2. Normal Kat	Çalışma Ofisleri, WC, çay ocağı	348,56
3. Normal Kat	Çalışma Ofisleri, WC, çay ocağı	348,56
4. Normal Kat	Çalışma Ofisleri, WC, çay ocağı	348,56
Asma Kat	Ofis Odası, Çay Ocağı, Teras	98,78
TOPLAM		2.374,89

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 adet bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + asma kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	2.374,89 m ²
Yaşı	49~
Dış Cephe	Betonarme cephe kaplaması
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi ısıtma
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	-
Yangın Merdiveni	-
Park Yeri	Kapalı Otopark
Diğer	Alarm sistemi, iklimlendirme

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	Ofis (Mevcut duruma göre)
Alanı	2.374,89 m ² (Toplam kat brütü)
Zemin	Fayans, doğal taş zeminler, endüstriyel halılar
Duvar	Duvar kağıdı, fayans
Tavan	Asma tavan
Aydınlatma	Spot aydınlatma, dekoratif aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaza ait tüm yasal izinler alınmıştır.

5.5 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaza ait tüm yasal izinler alınmıştır.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Taşınmaz, Westend-Süd bölgesinde konumlu olup Opera Meydanı'na yürüme mesafesindedir.
- Taşınmaza, toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım rahat bir şekilde sağlanabilmektedir.
- Konu taşınmazın ofis alanı, kat bazında ayrı ayrı kullanılabilir durumdadır.
- Taşınmaz bakımlı durumdadır.
- Söz konusu taşınmazın kapalı otopark imkanı bulunmaktadır.

- ZAYIF YANLAR

- Bölge gelişimi ağırlıklı konut fonksiyonu şeklindedir.

✓ FIRSATLAR

- Ofis alanının tek kullanıcıya kiraya verilmesi durumunda, uzun dönemli bir kiralama sözleşmesi ve kurumsal kiracı avantaj oluşturabilecektir.

✗ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esas ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiriye veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **“Pazar Değeri”** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazın satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin pazar yaklaşımına göre el değiştiriyor olması dikkate alınarak “Pazar Yaklaşımı”; gayrimenkulün “Bina” niteliğine sahip olması nedeniyle kira getirisinin olma potansiyeli ve çevresinde kiralık benzer gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması nedeniyle “Gelir Yaklaşımı” uygulanmıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Estate Service 24 +491729534807	Estate Service 24 +491729534807	Justreal	Ariana Real Estate 0172 6927245	Schmitt Immobilien GmbH 069 260106 608
	Karşılaştırılan Etmenler	1	2	3	4	5
	Satış Fiyatı (TL)	3.488.700	18.296.100	2.253.300	569.000	1.290.000
	Alanı (m²)	950	3.200	360	129	250
	Birim Fiyatı (TL/m²)	3.672	5.718	6.259	4.411	5.160
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Satış Durumu	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-1%	-8%	-6%	-3%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Nitelikli	Nitelikli	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Niteliksiz
		-10%	-10%	0%	10%	10%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Daha Dezavantajlı	Daha Dezavantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
		15%	15%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	Küçük	Büyük	Daha Küçük	Daha Küçük	Daha Küçük
		-10%	10%	-15%	-15%	-15%
	Bina Yaşı	4	15	20	58	40
		-8%	-7%	-6%	8%	5%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Cephesi İtibarıyla Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Benzer	Benzer	Benzer
		35%	-5%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Dezavantajlı	Daha Avantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		10%	-15%	0%	5%	0%
Düzeltilmiş Değer		4.646	4.639	4.648	4.612	4.598

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip ofislerin birim satış değerlerinin konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, kat sayısı gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın paçal birim satış değerinin 4.500-4.700.-EUR aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

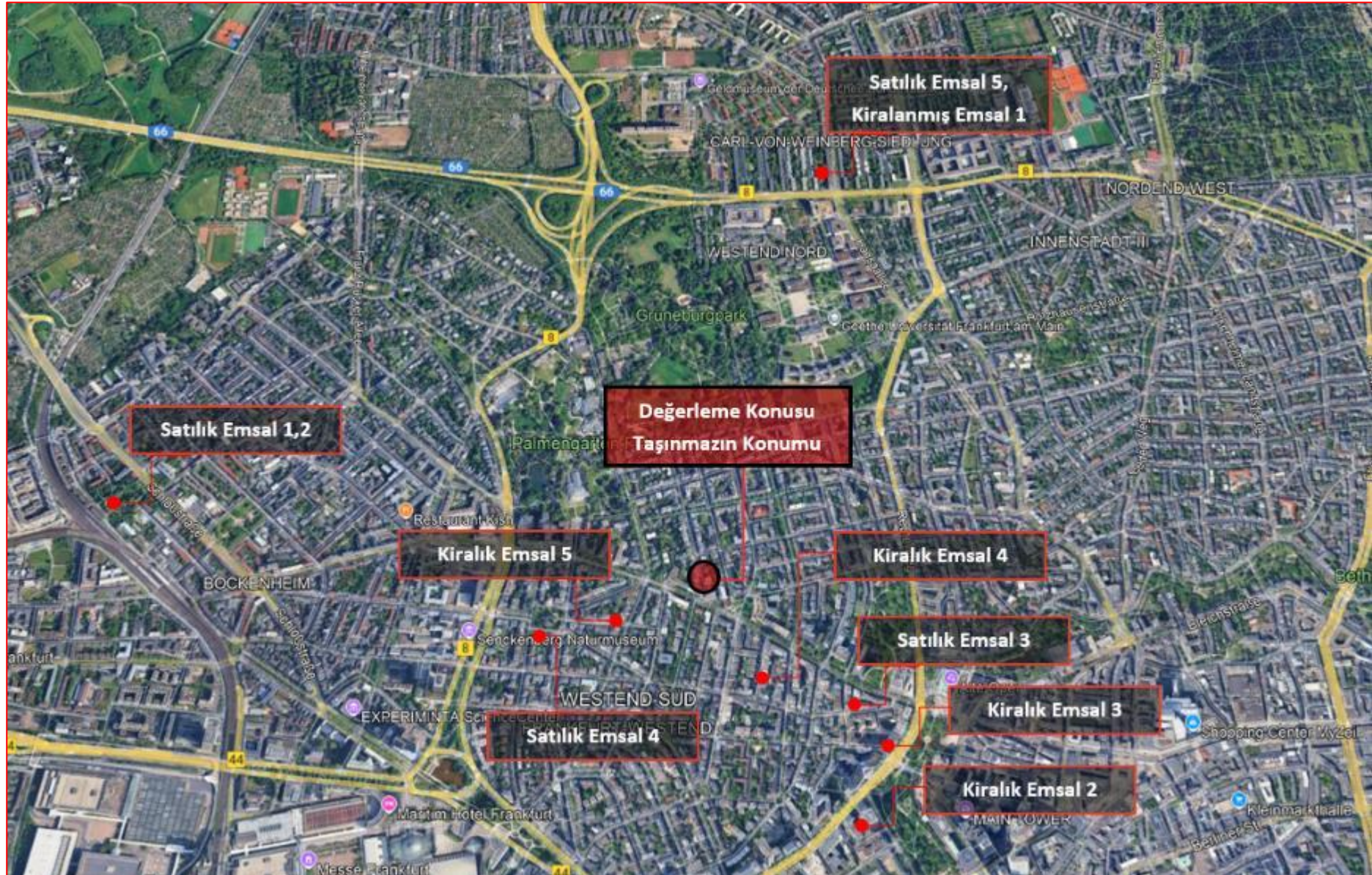
Ofis Emsalleri / Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
İrtibat Bilgisi		Schmitt Immobilien GmbH 069 260106 608	Markus Jäschke +49 69 273 000421	Elodie Liuzzo +49 69 273 00061	Jaqueline Schorsch +49 69 273 00092	Elodie Liuzzo +49 69 273 00061
Karşılaştırılan Etmenler		1	2	3	4	5
Kira Fiyatı (TL/ay)		7.000	24.551	14.954	10.212	6.738
Alanı (m²)		250	571	498	444	385
Birim Fiyatı (TL/m²/ay)		28	43	30	23	18
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Kiralama Durumu	5-6 ay önce kiralanmış	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	20%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-5%	0%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Özel Satış	Standart	Standart	Standart	Standart
		-20%	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Çok Daha Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Niteliksiz
		10%	20%	0%	10%	10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltilmeler	Konum	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		5%	-5%	-5%	5%	0%
	Kullanım Alanı	Daha Küçük	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
		-15%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	40	7	20	59	67
		-6%	-25%	-5%	7%	30%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Avantajlı	Benzer	Benzer	Dezavantajlı
	0%	-10%	0%	0%	10%	
Düzeltilmiş Değer		25	26	24	25	25

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu cadde ve yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda taşınmazla benzer niteliğe sahip ofislerin birim kira değerlerinin konum, görünürlük ve reklam kabiliyeti, bina yaşı, bulunduğu kat, iç mekân kalitesi gibi etkenlere göre değişiklik gösterdiği, buna istinaden konu taşınmazın paçal birim kira değerinin 25-27.-EUR aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

PAZAR DEĞERİ			
Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (EUR/m ²)	Taşınmazın Değeri (EUR)
Ofis Binası	2.374,89	4.650	11.043.239
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (EUR)			11.045.000
TAŞINMAZIN YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)			546.225.000

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde “Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı” formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Frankfurt Dornbusch Bölgesi’nde konumlu 250 m² alanlı ofis, aylık 7.000 EUR fiyat ile kiralanmış olup 1.290.000 EUR fiyat üzerinden satılıktır.

$$\text{Kapitalizasyon Oranı} = 12 \text{ Ay} \times 7.000 \text{ EUR} / \text{Ay} / 1.290.000 \text{ EUR} = 0,065$$

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre kira değerlerinin; 25-27.- EUR/m²/ay olacağı kanaatine varılmıştır. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,75 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

DİREKT KAPİTALİZASYON YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ						
Nitelik	Brüt Alan (m ²)	Birim Değeri (EUR/m ² /ay)	Kira Değeri (EUR/ay)	Kap. Oranı (%)	Taşınmazın Değeri	
					(EUR)	(TL)
Ofis Binası	2.374,89	26	61.747,14	6,75%	10.977.269	542.873.171
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ					10.977.000	542.873.000

7.6 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak “**Genel Yerleşik Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.7 KDV Konusu

Almanya’da Hessen eyaletinde gayrimenkul satış ve kiralama larından %19 KDV alındığı öğrenilmiştir.

Bu doğrultuda değerlendirme konusu taşınmaz değerinde satış ve pazar kirası için %19 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- **Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, devredilebilmelerine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

- **Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 09.05.1978 onay tarihli B320 'Westend 1' İmar Planı kapsamında "Genel Yerleşim Alanı" lezandında kalmakta olup TAKS: 0,40, KAKS: 1,60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

Söz konusu gayrimenkulün tapudaki vasfı "**bina**" olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**bina**" olarak bulunmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

9.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın tüm yasal gereklilikleri tamamlanmış olup ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeler tam ve eksiksizdir.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde İrtifak Hakkı takyidat kayıtları bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üzerinde İrtifak Hakkı takyidat kayıtları bulunmakta olup devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz “arsa” niteliğinde değildir.

9.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EUR
Pazar Yaklaşımı	546.225.000	11.045.000
Gelir Yaklaşımı	542.873.000	10.977.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	22.12.2025	
Kur Bilgisi (19.12.2025)	Alış: 1 EUR = 49,9615	Satış: 1 EUR = 50,0515
Pazar Değeri (KDV Hariç)	546.225.000.-TL	Beşyüzkırkaltımilyonikiyüzirmibeşbin.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	650.007.750.-TL	Altıyüzellimilyonyedibinyediyüzelli.-TL
Pazar Kirası (KDV Hariç)	3.024.000.-TL/ay	Üçmilyonyirmidörtbin.-TL/ay
Pazar Kirası (KDV Dahil)	3.634.260.-TL/ay	Üçmilyonaltıyüzotuzdörtbinikiyüzaltmış.-TL/ay

Değerlemeye Yardım Eden
Esin EKEN

Ece KADIOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293