

Bilirkişi Raporu

Piyasa değeri § 194 BauGB (Yapı Kanunu)



PK, Yer	60323 Frankfurt am Main
Sokak	Myliusstraße 14
Eyalet	Hessen
Mülk	Ofis binaları
Mülk keşif günü	12.10.2021
Değerlendirme tarihi	12.10.2021
Kalite referans tarihi	12.10.2021

Piyasa değeri § 194 BauGB 13.900.000 EUR

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

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

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ

MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokak
Ataşehir Apt. A Blok No 1/5 Kadıköy/İSTANBUL

ÇUBUKLAR : LEVENT ATAŞEHİR İZMİR
RİHTİM ÜMRANİYE ANKARA
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0550 532 190
www.eylulcevirisi.com

İSTANBUL
KOŞUYOLU
1 LEVENT
ÜMRANİYE
ATAŞEHİR
RİHTİM-KADIKÖY

ANKARA - GOP İZMİR - BAYRAKLI

İşbu belge orijinalinden
aslına uygun olarak
ALMANCA Lisansından
TÜRKÇE ye tarafsızdan tercüme edilmiştir.
Yeminli Tercüman: CEMİL TURAN KANTAR
Dosya No: S-2021-16499

İşbu tercümenin daimeniz
yeminli tercümanlarından
CEMİL TURAN KANTAR
tarafından tercüme edildiğini
onaylıyorum.

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

Mail : info@eylulcevirisi.com

Kadıköy V.D. : 3830049126

İçindekiler

1	Bilirkişi raporu hakkında genel bilgiler	3
1.1	Görevlendirme	3
1.2	Bilirkişi raporunun temelleri, varsayımları ve istisnaları.....	3
1.3	Mülk keşfi hakkında açıklamalar.....	3
1.4	Kullanılan belgeler	4
2	Lokasyon ve durum	5
2.1	Durum tanımı.....	5
2.2	Planlama ve geliştirme durumu	5
2.3	Kiralama ve yatırım piyasası.....	6
2.4	Gayrimenkul tanımı	7
3	Değerlendirme metodolojisi	9
3.1	Piyasa değerinin tanımı	9
3.2	Değer belirleme yönteminin sunumu	9
3.3	Değer belirleme yönteminin seçimi.....	10
4	Bina açıklaması	11
5	Tapu kaydı ve borçlar	14
5.1	Tapu kaydı	14
5.2	Tapu kaydı dışındaki haklar, yükümlülükler ve kısıtlamalar	14
5.3	Kontamine alan/Kirlenme	15
6	Arazi değeri	16
6.1	Arazi değerinin hesaplanması	16
6.2	Arazi değerine ilişkin açıklamalar	16
7	Kazanç değeri tespiti	17
7.1	Kazanç değeri	17
7.2	Değerlendirme parametreleri	17
8	Kazanç değerinin karakteristik değerleri ve akla yatkınlık kontrolü	23
8.1	Karakteristik değerler.....	23
8.2	Karşılaştırmalı fiyatlar üzerinden uygunluk kontrolü.....	23
9	Gayrimenkul riskleri	25
9.1	Üçüncü şahıslar tarafından kullanılabilirlik / üçüncü şahıslar tarafından yararlanma	25
9.2	Kiralanabilirlik	25
9.3	Pazarlanabilirlik (kullanılabilirlik)	25
9.4	Gayrimenkul riskinin değertendirilmesi.....	26
10	Piyasa değeri	27
11	Ekler	28

1 Bilirkişi raporu hakkında genel bilgiler

1.1 Görevlendirme

Müvekkil:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Sahibi:	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Değerlendirme görevi:	BauGB§ 194'a göre piyasa değerinin belirlenmesi
Değerlendirme amacı:	Varlık değerlendirmesi
Yükümlülük:	Bilirkişi raporu, belirtilen amaç için yalnızca belirtilen müşteriye hizmet eder. Bilirkişinin sorumluluğu bununla sınırlıdır. Özellikle üçüncü şahıslara karşı başka herhangi bir sorumluluk hariç tutulmuştur.

1.2 Bilirkişi raporunun temelleri, varsayımları ve istisnaları

Bilirkişinin uzmanlık alanı, yapısal hasar ve inşaat kusurlarının değerlendirilmesini içermediğinden, bu konulardaki ifadeler, gözle görülebilir hasarlarla ilgilidir. Daha kesin ifadeler için ayrı bir uzman görüşü alınmalıdır. Aynısı, binanın standart veya yönetmeliklere uygun yürütülmesi, sağlamlık (statik), yangından korunma ve kiralama sözleşmeleri gibi sözleşmelerin yasal geçerliliği konusu için de geçerlidir.

Bunun yanında tesisler üzerinde herhangi bir fonksiyonel test yapılmamıştır. Raporun tüm bulguları sadece görsel inceleme yoluyla yapılmıştır. Görünmeyen bileşenler veya yapı malzemeleri hakkında açıklama yapılamamaktadır.

Modernizasyondan sonra yapı bileşenlerinde ve yapı tabanında kirlilik (örneğin toprak kirliliği) olmayacağı ve bitki veya hayvan zararlılarının bulunmadığı varsayılmaktadır. Daha ayrıntılı açıklamalar Bölüm 5.3'te verilmiştir. Bu tür maddeler veya zararlılar mevcutsa, değerlendirilmekte olan mülkün değeri üzerinde önemli bir etkisi olabilir. Kirleticiler veya zararlılarla ilgili açıklamalar isteniyorsa, uygun özel raporlar talep edilmelidir.

Olası çevresel risklerin değerlendirilmesi bilirkişi raporunun bir parçası değildir. Çevresel riskler, örneğin sel, dağ hasarı, çökme, arazinin dengesizliği vb. nedeniyle mevcut olabilir. Bu tür riskler, mülkün değeri ve varlığı üzerinde önemli bir etkiye sahip olabilir. Bu raporda bu tür risklerin olmadığı varsayılmaktadır. Yukarıda belirtilen risklerin daha detaylı açıklanması isteniyorsa uygun özel raporlar talep edilmelidir.

Bilirkişi raporu için, müvekkil tarafından sağlanan tüm bilgilerin - özellikle teslim edilen belgelerle ilgili olarak - ve yetkililerden alınan tüm bilgilerin gerçek ve doğru olduğu varsayılır. Bilirkişi, bu ayrıntıları ve bilgileri yalnızca özen yükümlülüğünün bir parçası olarak inandırıcılık açısından kontrol etmiştir.

Aksesuarlar, hazır mutfaklar, gömme dolaplar, mobilya ve ekipmanlar raporun konusu değildir.

Ziraat Bankası kira sözleşmesine özel açıklama

Mevcut değerlendirmenin temeli, Ziraat Bank International AG ile yapılan kira sözleşmesinin İngilizce tercümesi ve 8 Ekim 2021 tarihli kira sözleşmesinin ekinin Almanca tercümesidir.

1.3 Mülk keşfi hakkında açıklamalar

Mülk keşfi 12 Ekim 2021 tarihinde yapılmıştır. Katılımcılar, bilirkişi Sayın Dieter Eimemacher ve Sayın Gültekin Aycil'dir (Ziraat Bank International AG). Zemin kattaki ve 1. ila 3. katlardaki odalar rastgele denetlendi. 9 Kasım 2020'de önceki değerlendirmenin bir parçası olarak daha ayrıntılı bir inceleme yapılmıştır. O tarihte zemin katta banka şubesi alanları, zemin katta ofis alanları, 1. ila 3. katlar ve 2. katta yer altı otoparkı, bina hizmet odaları, merdiven boşluğu ve açık alan teftiş edilmişti.

Sayfa 3

12 Ekim 2021 tarihinde yapılan muayenede herhangi bir olumsuz değişikliğe rastlanmamıştır.

1.4 Kullanılan belgeler

Bilirkişi raporu aşağıdaki belgelere dayanıyordu:

Müvekkil tarafından sağlanan belgeler

- Mevcut alan düzeni ile Ziraat Bankası'nda ofis alanlarının planlanması
- Ziraat Bankası kiralama (Türkçe; İngilizce tercümesi)
- 8.10.2021'den itibaren kira sözleşmesine ek
- 12.07.2021 tarihli bölge mahkemesi kararı çıktısı
- 21.08.2019 tarihli tapu kaydından onaylanmamış çıktı
- Zemin katın banka şubesine dönüştürülmesine ilişkin 28.01.2020 tarihli yapı ruhsatı
- Kış bahçeli çatı terası ve banka şubesi giriş kapısı yapımı için vom 06.04.2021 tarihli yapı izni
- Yürütülen inşaat işlerinin bilançosu

Bilirkişiden elde edilen belge ve bilgiler:

- 25.10.2021 tarihli itibaren arazi değeri bilgisi
- 13.10.2021 tarihli satın alma fiyatı koleksiyonundan bilgiler
- 25.10.2021 tarihli inşaat vergisi bilgisi
- Anıt koruma hakkında bilgi
- Yapı hukuku hakkında bilgi
- Piyasa verileri
- Emlak haritası

2 Lokasyon ve durum

2.1 Durum tanımı

2.1.1 Mülkün durumu

Değerlendirilecek mülk, Frankfurt am Main'in (yaklaşık 758.000 nüfuslu) bir bölgesi olan Frankfurt'un Westend bölgesinde (yaklaşık 29.700 nüfuslu) yer almaktadır. Değerlendirilecek mülk, güney batı ucunda Myliusstraße'de yer almaktadır. Frankfurt şehir merkezi yaklaşık 1,0 km uzaklıktadır.

Günlük ihtiyaçlar için dükkanlar, doktorlar, bankalar, okullar ve diğer sosyal altyapı tesisleri yürüme mesafesindedir.

2.1.2 Demografik gelişme

Hessen Eyalet İstatistik Ofisi, Hessen için 14. koordineli nüfus projeksiyonuna dayalı bölgeselleştirilmiş bir nüfus ön hesaplaması oluşturmuştur. Buna göre, Hessen nüfusu 2018'den 2040'a kadar %1,5 artarak 6,35 milyona ulaşacak. Öngörülen nüfus gelişimi bölgeden bölgeye büyük farklılıklar göstermektedir. Vogelsberg bölgesi için 2040 yılına kadar %23'lük bir nüfus azalması beklenirken, Frankfurt am Main şehri için %15,7'lik bir artış bekleniyor. Bu nedenle Frankfurt şehrinin nüfustaki genel artıştan ortalamasının üzerinde fayda sağlaması muhtemeldir.

2.1.3 Ekonomik temel veriler

Frankfurt am Main, Ren-Main bölgesinin merkezidir ve geleneksel olarak Almanya'nın ekonomik olarak en güçlü yerlerinden biridir. Bu, Avrupa Merkez Bankası'nın merkez bankacılığı merkezi ve konumu rolüne, en büyük Alman havalimanının konumuna ve uluslararası öneme sahip bir ticaret fuarı konumuna dayanmaktadır. Eylül 2021'de Frankfurt am Main'deki işsizlik oranı %6,3 idi.

2.1.4 Trafik bağlantısı

Westend metro istasyonunda ve Taunusanlage S-Bahn istasyonunda toplu taşıma ağına bağlantı vardır. Bockenheimer Landstrasse'de hatlı otobüsler de vardır. Frankfurt am Main ana tren istasyonu yaklaşık 1,2 km uzaklıktadır.

A 648 otoyoluna Senckenberganlage ve Theodor-Heuss-Allee üzerinden yaklaşık 1,5 km içinde ulaşılabilir. A 66 otoyoluna yaklaşık 2,0 km uzaklıktaki Zeppelinallee ve Miquelallee üzerinden ulaşılabilir.

Hem toplu taşıma ağına hem de otoyol ağına ulaşım bağlantıları iyi olarak sınıflandırılabilir.

2.1.5 Yakın çevredeki yapısal avantajlar

Yakın çevre, şehir merkezinin tipik özelliği olan konut, perakende işletme, restoran ve ofislerin karma kullanımı ile karakterize edilir.

2.1.6 Kirlilik etkisi

Mülk, Myliusstraße'nin trafik kirliliğine maruz kalmaktadır. Myliusstraße tek yönlü bir caddedir ve semtin gelişmesine hizmet eder. Bu nedenle trafik kirlilikleri nispeten düşüktür.

2.1.7 Ofis konumunun kalitesi

Ofis konumu çok iyi olarak sınıflandırılabilir.

2.2 Planlama ve geliştirme durumu

Yapı hukuku

Mülk, Bina Kanununun 30. Maddesi (§ 30 BauGB) uyarınca madde 30 Paragraf (1)' göre bir imar planı kapsamındadır.

BauGB'de :

„Tek başına veya diğer yapı yönetmelikleri ile birlikte en az yapısal kullanım türü ve kapsamı, üzerine inşa edilebilecek arazi alanları ve yerel trafik alanları ile ilgili hükümleri içeren bir imar planının uygulama alanında; şartlara aykırı değilse, projeye izin verilir ve geliştirmesi sağlanır.“

9.05.1978'de yasal olarak bağlayıcı hale gelen mevcut imar planı B 320 ("Westend I")'de, değerlendirilecek mülk için aşağıdaki tespitler yapılmıştır:

İnşaat alanı WA
Kaks (GRZ): 0,40
Gabari (GFZ): 1,60
Kat: V

Yapı Kullanım Yönetmeliğine (BauNVO) veya imar planının ayrıntılı metinsel açıklamalarına göre, şartlar şu anlama gelir:

- İnşaat alanı WA. Genel yerleşim alanıdır. Genel yerleşim alanları öncelikle yaşam için kullanılmaktadır. İstisna olarak, değerlendirme mülkü üzerinde idari amaçlı ve spor amaçlı işletmeleri ve tesislerine izin verilir.
- Kaks 0,4. Yüzey alanlarının sayısı, mülkün metrekaresi başına kaç metrekare alana izin verildiğini gösterir. Mevcut durumda, mülkün metrekaresi başına 0,4 m² taban alanına izin verilmektedir.
- Gabari 1,6. Kat alanlarının sayısı, mülkün metrekaresi başına kaç metrekare alana izin verildiğini gösterir. Mevcut durumda, mülkün metrekaresi başına 1,6 kat alana izin verilmektedir.
- Katlar: beş tam kata izin verilir.

Ek olarak, mevcut yapıya büyük oranda karşılık gelen bir bina penceresi tanımlamak için bina çizgileri kullanıldı.

Değerlendirilecek mülk, yaklaşık 0,48'lik bir GRZ (kaks) ve yaklaşık 2,30'luk bir GFZ (gabari) ile yapı planında belirtilen yapı boyutunu aşıyor. Ancak, değerlendirilecek mülk, imar planı yürürlüğe girmeden önce yapılmıştır.

Değerlendirilecek mülk ayrıca 17.04.1990 tarihinde yürürlüğe giren E3 koruma kanunu ve 20 Şubat 2020 tarihinde yürürlüğe giren park yeri kanunu kapsamındadır. Koruma statüsünün amacı, kentsel karakteri ve yerleşik nüfusun bileşimini korumaktır. Tüzük kapsamında yapıların yıkımı, tadilatı ve kullanım değişikliği özel onay gerektirmektedir.

Bu bilirkişi raporunda binaların yasal olarak geçerli bir yapı ruhsatı çerçevesinde ilgili yasalara uygun olarak inşa edildiği varsayılmaktadır. Birkişi, yasal olarak geçerli yapı izinlerinin olup olmadığını veya yapı ruhsatının olası koşullarının karşılanıp karşılanmadığını kontrol etmemiştir.

2.3 Kiralama ve yatırım piyasası

Kiralama piyasası

Ofis alanı kiralama piyasaları hala korona pandemisinin etkisi altındadır. Frankfurt ofis pazarındaki açık pozisyonları azaltmaya yönelik uzun süredir devam eden eğilim, tersine çevrildi. 2021'in üçüncü çeyreğinde, alt kira alanı dahil, Frankfurt'taki ofis alanının yaklaşık 0,82 milyon m²'si (önceki yıl: 0,75 milyon €) veya %7,0'si (önceki yıl: %6,5) boştu.

EIMERMACHER Gayrimenkul Değerlendirme GmbH

Bockenheimer Landstraße 17 - 19 • 60325 Frankfurt am Main

Ancak 2021 yılında kiralama pazarında bir toparlanma gözlemlenebilmektedir. 2021 yılının ilk üç çeyreğinde ofis alanı kiralama, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %28 artışla 271.000 m² olarak gerçekleşmiştir. 2020'nin ilk üç çeyreğinde yaklaşık 211.000 m² ofis alanı kiralanmıştır.

Frankfurt am Main'deki ana kira daha da arttı ve 2021'in üçüncü çeyreğinde 42.50 €/ m² olarak gerçekleşti (önceki yıl: 41.50 €/ m²). Kiralama piyasalarının daha da gelişmesi, büyük ölçüde mevcut ekonomik toparlanmanın devam edip etmemesine bağlıdır (kaynaklar: Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate).

Westend alt pazarındaki ofis alanı kiralama piyasası büyük olarak sınıflandırılabilir. Kira fiyat seviyelerinin detaylı açıklamaları madde 8.2'de verilmiştir.

Yatırım piyasası

Frankfurt am Main şehrinin bilirkişi komitesi, 2020 yılında Frankfurt'ta yaklaşık 1.858 milyon € ciro hacmine sahip toplam 31 ofis binasının işlem gördüğünü belirledi (2019: 2.667 milyon € hacimli 50 mülk). 2021'in ilk yarısında 685 milyon € hacimli 12 ofis binasının ticareti yapıldı (2020'nin ilk yarısı: 322 milyon € hacimli 9 ofis mülkü). Ofis alanı kiralama piyasasına benzer şekilde, işlemlerde de toparlanma işaretleri var.

Frankfurt'taki ofis mülklerinin ana getirisi, 2020'nin üçüncü çeyreğinden 2021'in üçüncü çeyreğine, %2,85'ten tarihsel olarak düşük olan %2,80'e yeniden hafifçe düştü. Birincil getirilerde benzer bir eğilim, diğer "7 Büyük" şehirlerde de gözlemlenmiştir (kaynaklar: Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate).

Rant getirilerinin tarihsel olarak düşük olması ve gayrimenkul kredilerinin düşük faiz oranları nedeniyle, kurumsal yatırımcıların ofis gayrimenkullerine olan talebi yüksek olmaya devam ediyor. Bu, yatırımcıların şu anda otel mülklerinden ve bazı durumlarda alışveriş merkezlerinden kaçınmaları gerçeğiyle destekleniyor, çünkü bu tür mülkler için ayrılan fonların başka yerlere yatırılması gerekiyor.

Uzman komitesi tarafından bilirkişiye Westend / City alt pazarındaki ofis binaları ve ofis ve ticari binalar için 09-2019 - 09-2021 dönemi için 8. maddede daha ayrıntılı olarak analiz edilen 21 satış vakası sunulmuştur. Bu satın alma vakalarından yedisi, korona virüsünün patlak vermesi ve 2020 baharında karantinaya alınmasından sonraki döneme denk gelmektedir. Piyasa katılımcılarının başlangıçta bekle-gör tutumu benimsemesi ve planlı işlemleri ertelemesinin ardından, 2020 Aralık ayından itibaren işlem işlerinde yeniden bir toparlanma görülmektedir. Westend/City alt pazarında, korona virüs salgını öncesindeki piyasa koşullarına göre ofis mülklerinin fiyatlarında herhangi bir düşüş söz konusu değil.

2.4 Gayrimenkul tanımı

2.4.1 Kalkınma

Değerlendirilecek mülke Myliusstrasse adresinden ulaşılabilir. Taşınmazın su ve kanalizasyon borularının yanı sıra elektrik, gaz ve iletişim hatları ile bağlantısı bulunmaktadır.

Bina Kanunu anlamında geliştirme güvence altına alınmıştır.

2.4.2 Mülkün şekli

Değerlendirilecek mülk dikdörtgen şeklindedir. Mülkün genişliği yaklaşık 27,1 m, mülkün derinliği yaklaşık 29,5 m'dir.

2.4.3 Topografya

Arazi düzdür.

2.4.4 Zemin durumu

Bilirkişi toprak altı incelemeleri yapmamıştır.

2.4.5 Çevre ile bütünleşme

Bina, arazi üzerinde bağımsız duruyor. Bodrum katı veya yer altı otoparkı çıkışı taşınmaz sınırına kadar iki cepheli olarak yapılmıştır.

3 Değerlendirme metodolojisi

3.1 Piyasa değerinin tanımı

Piyasa değerinin tespiti BauGB § 194'te düzenlenmiştir ve aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

„Piyasa değeri (rayiç değeri), olağandışı veya kişisel durumlar dikkate alınmadan, yasal şartlara ve fiili özelliklerine göre normal ticari işlemlerde tespitini ilgili olduğu tarihteki fiyat, mülkün diğer niteliği ve konumu veya mülkün diğer nesnesi ile belirlenir.“

Bu yasal tanımları anlamak için temel ifadeler kısaca açıklanmıştır:

Piyasa değeri, raporlama tarihindeki değer olarak anlaşılmalıdır. Raporun raporlama tarihindeki değerini yansıtır. Gayrimenkulün gelecekteki veya geçmiş değeri piyasa değerinden çıkarılamaz.

Olağan ticari işlemler, piyasa değeri için ölçütür. Sıradan ticari işlemler, normal bir satıcının satmaya istekli olduğunu ve normal bir alıcının satın almaya istekli olduğunu varsayar. Örneğin, acil durumlarda veya hacizlerde yapılan satışlar, olağan iş anlaşmaları sayılmazlar. Olağandışı veya kişisel durumlar dahil edilmemelidir. Bunlar, akrabalara veya mülkle özel bir ilgisi olan kişilere satış durumunda oluşmaktadır.

Piyasa değeri belirlenirken yasal koşullara uyulması, mülkün kullanım türünü ve kapsamını etkileyen tüm yasal gereklilikleri içerir. Bir imar planındaki şartnameler veya yeniden geliştirme, yeniden tahsis ve arazi toplulaştırma prosedürlerinden gelen şartnameler ve ayrıca geliştirme katkılarının toplanması bu tür gerekliliklere örnektir.

Bununla birlikte değerlendirilecek mülkün gerçek özellikleri, diğer özellikleri ve konumu dikkate alınmalıdır. Bu açıklama ayrıca, inşa edilebilirlik üzerinde etkisi olan inşaat sahasının doğası veya topografya gibi fiziksel özelliklerin yanı sıra mülkün yerleşim düzenini de içermektedir.

3.2 Değer belirleme yönteminin sunumu

BauGB § 194 uyarınca piyasa değeri tespitinin uygulanması Gayrimenkul Değerleme Yönetmeliğinde (ImmoWertV) düzenlenmiştir. Gerçek değer kılavuzu, karşılaştırmalı değer kılavuzu ve kazanç değeri kılavuzu ve ayrıca piyasaya uygun yeknesak ilke ve prosedürlerin sağlanması amacıyla piyasa değerinin nasıl belirleneceği konusunda bilgi sağlayan değer belirleme kılavuzları (WertR) ile desteklenmektedir.

ImmoWertV, yasal olarak standartlaştırılmış yöntemler olarak da görülmesi gereken üç değerlendirme yöntemi tanımlar:

Değer belirleme yöntemi	Gayrim. Değ. Yön. (ImmoWertV)
Karşılaştırmalı değer yöntemi	§§ 15 -16
Kazanç değeri yöntemi	§§ 17 - 20
Gerçek değer yöntemi	§§ 21 -23

Bahsedilen üç yöntem, uzmanlar tarafından tanınan değerlendirme prosedürlerini temsil etmektedir. Bu nedenle bu rapor için dikkate alınmış ve aşağıda kısaca açıklanmıştır.

3.2.1 Karşılaştırmalı değer yöntemi

Karşılaştırmalı değer yöntemi, değerlendirmesi yapılacak mülkle yeterince tutarlı olması gereken karşılaştırmalı mülkler için satın alma fiyatlarının kullanımına dayanmaktadır. Değerlendirmesi yapılacak mülkün alanında emsal mülkler için yeterli alım fiyatları yoksa, benzer bölgelerden karşılaştırmalı mülkler de kullanılabilir.

Arsa değeri belirlenirken standart arsa değerleri de kullanılabilir. Standart arsadeğerleri belediyelerin uzman komisyonları tarafından hazırlanır.

Karşılaştırmalı değer yöntemi, öncelikle birbirleriyle kolayca karşılaştırılabilir özelliklere sahip olmaları koşuluyla, arazi değerleri ve kat mülkiyeti veya müstakil evlerin değeri belirlenirken kullanılır.

3.2.2 Kazanç değeri yöntemi

Kazanç değeri yöntemi esas olarak, fiyatı gelire göre emlak piyasasında değerlendirilen gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Bunlar örneğin kiralık daireler ve ticari gayrimenkuldür.

Bu değer belirleme işleminde, arsanın ve binanın kullanım ömrü farklı olduğu varsayıldığından, arsa değeri ve bina değeri ayrı ayrı hesaplanır.

Arsa değeri, yukarıda açıklanan karşılaştırmalı değer yöntemi kullanılarak belirlenir.

Bina değeri, kazanç esas alınarak hesaplanır. Kazanç değeri yönteminde, gelirin bir kısmının topraktaki faizden geldiği varsayımına dayanmaktadır. Bu pay, net kardan mahsup edilir. Kalan miktar, yapılardan elde edilen net gelirdir.

Bu değer bir çarpan ile çarpılarak binanın emlak faiz oranı ve kalan faydalı ömründen (toplam kullanım ömrü eksi bina yaşı) hesaplanan kazanç değeri bulunur. Çarpan, bina yapılarının net gelirinin kapitalizasyon faktörünü temsil eder. Kalan kullanım ömürleri dikkate alınarak, binanın geçici kullanılabilirliğini hesaba katar.

Mülkün kazanç değeri, arsa değeri ile bina yapılarının kazanç değerinin toplamıdır.

3.2.3 Gerçek değer yöntemi

Gerçek değer yöntemi, kullanımı esas olarak gelire yönelik olmayan gayrimenkuller için kullanılmaktadır. Örneğin müstakil evleri içeren bu mülklerde, fiyat arsa değeri ve binanın maliyetine göre belirlenmektedir.

Arsanın değeri, yukarıda açıklanan karşılaştırmalı değer yöntemi kullanılarak belirlenir.

Binanın üretim değeri, oda veya alan birimi başına normal üretim maliyetlerinin (normal üretim maliyetleri) ve değerlendirilecek binanın karşılık gelen referans değerinin (genellikle m² cinsinden brüt taban alanının) ürünü olarak belirlenir. Yan inşaat maliyetleri, uygun yüzdelik ek ücretlerle üretim maliyetlerine eklenir.

Yaş, inşaat kusurları veya hasar nedeniyle değer düşüşlerinin yanı sıra emlak piyasasındaki mevcut durum, ek ücretler veya indirimler veya düzeltme faktörleri aracılığıyla dikkate alınmalıdır. Burada özellikle, uzman komitesinden oluşturulan piyasa ayarlama faktörü belirtilmelidir.

3.3 Değer belirleme yönteminin seçimi

Değerlendirmesi yapılacak gayrimenkulün kira geliri elde etmeye hizmet etmesi veya elde edilebilecek gelire göre piyasada işlem görmesi nedeniyle, değerlendirilmesi yapılacak gayrimenkulün piyasa değerinin belirlenmesinde **kazanç yöntemi** kullanılmaktadır. Uzman komite ofis binaları için herhangi bir gerçek değer faktörü (piyasa düzeltme faktörü) belirlenmediği için **gerçek değer yöntemi** kullanılmamaktadır. Ancak bunlar, gerçek değer yönteminin vazgeçilmez bir parçasıdır. Uzman komitesi tarafından bilirkişiye sunulan alış fiyatları, kazanç değerinin makul olup olmadığını kontrol etmek için kullanılır.

4 Bina açıklaması

Binanın aşağıdaki açıklaması, yalnızca binanın karakteristik özelliklerini değerlendirme amaçları için gerekli olduğu ölçüde yansıtmaktadır. Önemli olan müşvekkil tarafından teslim edilen planlama belgeleri ve saha incelemesidir.

Kullanılabilir alan, 24.05.2017 tarihinden itibaren mimarlık ofisi msm tarafından sunulan "V3 alanları fall back" listesinden alınmıştır.

Oranlar

Aşağıdaki rakamlar, değer belirleme amacıyla kabaca belirlenmiştir:

$$GRZ (kaks) = 0,48 \text{ (kaplamalı dış yüzeyler olmadan)}$$

$$GFZ(gabari) = 2,30 \text{ (çıkma kat ile)}$$

İnşaat ruhsatı dilekçesindeki bilgiler bundan farklı olabilir.

Ofis alanı tadilat ve modernizasyon çalışmaları

2018/2019 yılında mülkte kapsamlı yenileme ve modernizasyon çalışmaları yapılmıştır. Zemin kat ve birinci katın içi tamamen boşaltılarak yeni iç donatılar ve ev teknolojileri ile sağlanmıştır. Zemin katta bir banka şubesi inşa edildi. Sunucu odaları ve acil durum güç kaynağının yanı sıra güvenlik teknolojisi banka standartlarında yapılmıştır. Doğal taş cephenin temizliği yapıldı. Sokak tarafındaki dış mekan tesisleri yenilendi.

4. kattaki kiracı ile inşaat işi (inşaat gürültüsü) ile ilgili yasal bir anlaşmazlık nedeniyle, 2. ve 3. katlardaki mevcut duvar konumları korunmuştur. Radyatörler, elektrik tesisatı ve sıhhi tesisat yenilendi. Bazı alanlar şu anda bireysel klima üniteleri ile soğutulmaktadır.

Şimdiye kadar yürütülen çalışmanın maliyeti yaklaşık 1,3 milyon € (net) olmuştur.

31.12.2023 tarihinde kiracı 4. kata taşındıktan sonra 2. ve 3. katlarda duvar konumlarının değiştirilmesi ve çatıda merkezi soğutma ünitesi ile kapsamlı soğutma yapılması planlanmaktadır. Ayrıca 4. kattaki alanların mülkteki diğer alanlara benzer şekilde modernize edilmesi ve çıkma kata çatı terası eklenmesi planlanmaktadır. Bunun yanında zemin kattaki banka şubesine caddeden direkt ulaşım sağlanacaktır.

Bu önlemlerin maliyetlerinin yaklaşık 0,7 milyon € (net) olması beklenmektedir. Bu inşaat maliyetleri, değerlendirme kapsamında gayrimenkule özgü özel bir özellik olarak dikkate alınır.

Genel bina verileri

Bina türü:	Ofis binası
Katlar:	Kellergeschoss, zemin kat, 4 üst katlar, çıkma kat
Kullanım türü:	Ofis
Alan:	yaklaşık 1.595 m ² ofis alanı (gife göre MF-G1); 50 m ² bodrum depo odaları; 17 park yeri (12 çift park yeri dahil)
Yapım yılı:	1976 (Kesin kabul yılı); 1997 modernizasyon (pencerelerin, asansörün ve ısıtmanın yenilenmesi dahil); 2018/2019 zemin kat ve 1. kattaki ofislerin komple yenilenmesi; 2. ve 3. kattaki odaların kısmi modernizasyonu

Sayfa 11

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ
MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lalebaşı Soka
Ataşehir Apt. A Blok No:1/5 Kadıköy/İSTANBUL
ŞUBELER: LEVENT ATASEHİR İZMİR
RIHTIM ÜMRANIYE ANKAR
KADIKÖY V.D.: 383 004 9126 TEL: 0350 532 191
www.eylulcevirisi.com

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

Taşıyıcı bileşenler

Yapı tipi:	Karma yapı
Temel:	Olanlara göre şerit temel ve nokta temeller
Taşıyıcı:	Çelik beton duvarlar ve çelik beton kolonlar; çelik beton tavanlar
Merdivenler:	Çelik beton merdiven
Tavan:	Folyo kaplamalı düz çatı; Bodrumun çıkıntısı alanında: yanda şap konstrüksiyonlu düz çatı veya binanın arkasında yeşil çatı

Cephe

Duvar yüzeyleri:	Havalandırılmalı doğal taş cephe (kabuk kireçtaşı); Bina girişinde cam gölgelik
Pencere/kapılar:	Isıcamlı metal çerçeveli pencere ve kapılar. Harici elektrikle çalışan güneş koruması.

İç yapılar

İç duvarlar:	Çelik beton duvarlar alanında boyalı sıva ve duvar kağıdı; Alçıpan alanında boyama ve duvar kağıdı. WC'lerde duvar karoları. Merdiven boşluğunda: boya ile sıva.
Döşemeler:	Kiralama alanlarında kiracı ihtiyacına göre orta ve yüksek kalitede zemin kaplamaları. Merdiven boşluğunda ve fuayede doğal taş zemin, doğal taş merdiven kaplaması.
Tavanlar:	Zemin kat ve 1. kat: asma mineral fiber tavanlar; 2. kat ve 3. kat tavanları çoğunlukla duvar kağıdı ve boya ile sıvalı, kısmen asma tavanlar.
Kapılar:	Kiralama birimlerinde: kısmen orta ila yüksek kaliteli ahşap kapılar ve kısmen cam kapılı cam elemanlar; Kiralama alanlarına erişim kapıları: cam panelli metal çerçeveli kapılar

Ev teknolojisi

Isıtma	Gazlı merkezi ısıtma, radyatörler aracılığıyla ısı dağıtımı, elektrikli su ısıtıcısı aracılığıyla merkezi olmayan sıcak su temini
Elektrik tesisatı:	Pencere pervazı kanalları üzerinden güç ve IT kablolanması; Tavan lambaları ile aydınlatma; orta ila yüksek standartta ekipman
Sihhi tesisat:	Bay ve bayanlar için ayrı tuvalet ve her katta çay mutfağı; orta ila yüksek standartta ekipman
Soğutma:	Bireysel cihazlar aracılığıyla alan bazında soğutma
Asansör:	Bodrumdan 4. kata kadar maksimum 9 kişilik asansör

Diğer bina verileri

Açık alanlar:	Cadde tarafında ön bahçe alanı ve bina girişine ulaşım yolu bulunmaktadır. Binanın arka tarafında yeşil alan bulunmaktadır. Açık alan binanın sağ tarafında yer almakta olup, yan giriş erişim ve çöp kutuları için koyma yeri olarak hizmet vermektedir. Yeraltı otoparkına giriş binanın solundadır.
Açık alandaki teknik sistemler:	Açık alanda arsa hattına kadar su, kanalizasyon, gaz, elektrik ve haberleşme için besleme ve tahliye hatları bulunmaktadır.

Diğer bina verileri

Bakım gecikmesi	Önemli bir bakım işi birimi yoktur.
Enerjik değerlendirme	Treureal Consulting'den 28.05.2008 tarihli enerji sertifikası mevcuttur. Isıtma enerjisi tüketim değeri 125 kWh/(m ² a) dır.
Yapısal hasar ve inşaat kusurları	Yeraltı otoparkının bir bölümü, park halindeki araçların üzerine damlamalara karşı çelik sac ile korunmuştur. Alınan bilgilere göre son yıllarda bu alanda herhangi bir nem kaçağı tespit edilememiştir. Yerinde yapılan ziyaret sırasında bazı bodrum kat odalarına ve 4. kattaki ofis alanına erişim sağlanamamış, bu nedenle bu alanda görsel inceleme ancak sınırlı ölçüde mümkün olmuştur. Malzeme numunesi alma gibi görsel incelemenin ötesinde incelemeler yapılmadı. Aşağıda imzası bulunan uzman, yapısal hasar ve inşaat kusurları alanında aktif olmadığı için, başka yapısal hasar veya kusurların olup olmadığının açıklığa kavuşturulması ancak özel bir raporla sağlanabilir.

Kiralık alanlar

Zemin kat	Zemin kattaki kiralık alan toplam yaklaşık 311 m ² alana sahiptir ve fuayeden erişilebilir. Cadde tarafında banko, ATM ve danışma istasyonları bulunan bir banka şubesi bulunmaktadır. Ofis iş istasyonları ve depolama odalarının yanı sıra sunucu odasının bulunduğu merkezi servis alanı arka alanda yer almaktadır. Ortadaki iki sütun sırası arasında, diğer şeylerin yanı sıra, tuvalet odaları ve çay mutfağı vardır. Kiralık alanın kullanma değeri iyi olarak değerlendirilebilir.
1. Kat	Birinci katta yönetici ofisleri, büyük bir toplantı odası ve iki grup ofisinin bulunduğu yönetim kurulu alanı (304,6 m ²) yer almaktadır. Tuvalet odaları ve mutfak, iki orta sütun sırası arasında yer almaktadır. Ofis alanının fayda değeri iyi olarak değerlendirilebilir.
2. ila 4. Kata kadar	2. kattan 4. kata kadar olan kiralık alanlar temelde aynıdır. Her biri yaklaşık 304 m ² alana sahiptir ve merdiven boşluğundan erişilebilir. İki orta sütun sırası arasında ayrıca tuvalet odaları ve çay mutfağı yer almaktadır. Bununla birlikte kiralama alanı açık olacak şekilde tasarlanmıştır. Değerlendirme tarihi itibarıyla 4. kat için herhangi bir planlama yapılmamıştır. Değerlendirme için 2. kattan 3. kata kadar benzer bir oda düzeni varsayılmıştır. Ofis alanının kullanma değeri iyi olarak değerlendirilebilir.
Çıkma kat	Çıkma kattaki kiralık alan yaklaşık 65 m ² alana sahip olup merdiven boşluğundan erişilebilmektedir. Çıkma kata asansörle ulaşamadığından 4. kattan sonra merdivenler kullanılmalıdır. Alan sosyal alan olarak kullanılmaktadır.
Bodrum kat	Bodrum katında ise 12'si çift olmak üzere toplam 17 araçlık yer altı otoparkı bulunmaktadır. Ayrıca bodrum katında ev tekniği odaları ile depo ve arşiv odaları yer almaktadır.

EIMERMACHER Gayrimenkul Değerlendirme GmbH

Bockenheimer Landstraße 17 - 19 • 60325 Frankfurt am Main

5 Tapu kaydı ve borçlar

5.1 Tapu kaydı

Frankfurt am Main yerel mahkemesinin 21.08.2019 tarihli tapu kaydından onaylanmamış çıktı.

Envanter

Frankfurt bölgesi 18 tapu sicili, sayfa 1074

Seri no 1	Bölge I,ada 258, parsel 37/6 Avlu ve inşaat alanı Myliusstraße 14	799 m ²
	Değerlendirme yapılacak alan	799 m²

Bölüm I, sahipler

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

Bölüm II, Yükümlülükler ve Kısıtlamalar

Seri no. 1 24.02.1924 tarihli sözleşmenin 4. Bölümünün daha ayrıntılı hükümlerine uygun olarak 258 Parsel 23/6 (Cilt I Sayfa No. 40'ta) harita sayfasında mülkün ilgili sahibi lehine irtifak hakkı (kullanım kısıtlaması) burada anılır.

Seri no. 2 24.02.1924 tarihli sözleşmenin 4. Bölümünün daha ayrıntılı hükümlerine uygun olarak 258 Parsel 23/6 (Cilt I Sayfa No. 40'ta) harita sayfasında mülkün ilgili sahibi lehine irtifak hakkı (kullanım kısıtlaması) burada anılır.

Bölüm II'deki girişlerin değerlendirilmesi

Bilrkişiye 1 ve 2 numaralı kayıt izinleri sunulmamıştır. Tapu sicilinde yapılan araştırma, izinlerin artık orada da olmadığını göstermiştir. Mülkün inşaat potansiyeli, 1978'den beri yasal olarak bağlayıcı bir imar planı ile düzenlenmiştir. Bu nedenle, ek incelemeye gerek kalmadan, bu iki irtifak hakkının binaya herhangi bir olumsuz etkisi olmayacağı varsayılmıştır. Bu hususta bilirkişinin sorumluluğu hariç tutulmuştur.

5.2 Tapu sicili dışındaki haklar, yükümlülükler ve kısıtlamalar

5.2.1 İnşaat vergisi

İnşaat vergileri, Hessian Bina Yönetmeliklerinin (HBO) 75. Bölümünde aşağıdaki şekilde tanımlanmıştır:

"Mülkiyet hakkı sahipleri, halihazırda kamu hukuku düzenlemelerinden (bina vergileri) kaynaklanmayan, mallarını etkileyen bir fiil, müsamaha veya ihmalden dolayı yapı denetim makamına beyan etmekle kamu hukukuna göre yükümlülük üstlenebilirler."

İnşaat vergisi kaydında değerlendirilecek mülk üzerinde vergi bulunmamaktadır.

5.2.2 Eski eserlerin korunması

Devlet Anıtları Koruma Dairesi'nin Hessen'deki kültürel anıtlarla ilgili internet veri tabanından alınan bilgilere göre, değerlendirilen mülk ne bir kültürel anıt ne de genel bir anıt kompleksinin parçasıdır. Myliusstraße 16 adresindeki komşu bina bir kültür anıtıdır.

5.2.3 Diğer yükümlülükler ve haklar

Bilirkişiye başka herhangi bir yükümlülük veya hak hakkında bilgi verilmedi. Bu nedenle, karşılık gelen yükümlülüklerin olmadığı varsayılır. Talimatlara uygun olarak, bilirkişi tarafından daha fazla araştırma yapılmadı.

5.3 Kontamine alan/Kirlenme

Bilirkişi raporu, mülkün ve binanın kirlenmiş alanlar ve kirleticilerden arınmış olduğunu ve toprak ve yeraltı suyu üzerinde hiçbir zararlı etkisinin olmadığını varsayar. Mevcut herhangi bir kontamine alan mülkün değerini önemli ölçüde azaltabilir. Kirlenmiş alanın netleştirilmesi isteniyorsa özel bir bilirkişi raporu hazırlanmalıdır. Aşağıda imzası bulunan bilirkişi, kirlenmiş alanlar, toprak ve yeraltı suyu kirliliği vb. Alanlarda uzman değildir.

6 Arazi değeri

6.1 Arazi değerinin hesaplanması

Mülk-kısmi alan-no		Ana alan		Yan alan 1		Yan alan 2		Kiralabilir evet/hayır	
Tanımlama		(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Arazi değeri
1	Toplam mülk	799	8.280,00					evet	6.615.720 €

Arazi değeri (kiralabilir kısımlar) 6.615.720 €

Arazi değeri (kiralanan kısımlar) 0 €

ARAZİ DEĞERİ (toplam) 6.615.720 €

6.2 Arazi değerine ilişkin açıklamalar

6.2.1 Standart arazi değeri

Standart arazi değeri, sorumluluk alanı için yetkili uzman komite tarafından türetilir. Bina Kanununun 196. maddesine göre, sınırlanmış bir alandaki (genellikle standart bir arazi değeri bölgesi) toprak için ortalama konum değerini temsil eder.

Değerlendirilecek mülkün alanı için standart arsa değeri, arsa değer haritasında aşağıdaki gibi belirtilir:

9.500 €/m²

Kullanım türü: Yerleşim alanı çok aileli evler

Gelişme durumu: İnşaata hazır arazi

Değerle ilgili kat alanı sayısı (WGFZ): 1,8

Buna göre inşaata hazır emsal bir arsanın değeri metrekaresi 9,500 Euro'dur. Standart arsa değeri 01/01/2020 tarihinde belirlenmiştir.

6.2.2 Arazi değerinin oluşturulması

İnşaatın türü ve büyüklüğü ile ilgili olarak değerlendirilecek mülk, standart arazi değer bölgesindeki çok aileli evlerin tipik gelişimine karşılık gelmemektedir. 2.3 kat alanına sayısına sahip sade bir ofis binası olarak, daha çok yakın çevredeki ve Bockenheimer Landstrasse'ye bakan ofis binaları ile kıyaslanmalıdır. Orada geçerli olan standart arazi değeri aşağıdaki özelliklere sahiptir:

18.000 €/m²

Kullanım türü: karma inşaat alanı ofis binaları

Gelişme durumu: İnşaata hazır arazi

Değerle ilgili kat alanı sayısı (WGFZ): 5,0

Bu standart arazi değeri, bu nedenle arazi değerinin türetilmesi için temel olarak kullanılır. Değerlendirilecek mülkün yapısal kullanımı, yaklaşık 2.3 olan WGFZ'si ile, WGFZ'si 5.0 olan karşılaştırmalı mülkünden daha düşüktür. Ticari olarak kullanılan arazi durumunda, arazi değerinin miktarı yapısal kullanıma doğrusal seyretmektedir.

Değerlendirmesi yapılacak mülkün arsa değeri bu nedenle aşağıdaki gibi hesaplanmalıdır:

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

Yapısal kullanım miktarına göre düzeltilmiş standart arazi değeri 8,280,00 € / m² olup, değerlendirme kapsamında arazi değeri olarak kullanılmaktadır.

7 Kazanç değeri tespiti

7.1 Kazanç değeri

Kullanım / Açıklama	RND (kon. Str.) Yıl	LSZ %	Alan/sayı	EUR/m ² olarak kira		Br. Get (EUR yıllık)
				İst	Tic.	
Ofis	38	2,40	1.595,40m ²	* 35,46	23,50	449.902 €
Arşiv odaları bodrum	38	2,40	50,00m ²	* 8,00	8,00	4.800 €
Yeraltı otoparkında park yerleri	38	2,40	17St	* 133,33	133,33	27.199 €
	Ø 38	Ø 2,40	Σ 1.645,40m ²			Σ 481.901 €

* sadece Ziraat Bank International AG; Kiracı hakuk btesou kirastodur.

Yönetim maliyetleri (bireysel liste)

Kullanım / Açıklama	Bakım		İdare	MAW	Diğer	Toplam	Toplam
	€/m ² /St.	% Br. Get.					
Ofis	12,00	4,25	3,00	4,00	-	11,25	50.640 €
Arşiv odaları bodrum	12,00	12,50	3,00	4,00	-	19,50	936 €
Yeraltı otoparkında park yerleri	88,00	5,50	3,00	4,00	-	12,50	3.400 €
						Ø 11,40	Σ 54.976 €

Mülkün yıllık brüt getirisi		481.901 €
- dağıtılamayan yönetim maliyetleri	11,40 %	- 54.976 €
Mülkten elde edilen yıllık net gelir		426.925 €
- Arsa değeri faiz tutarı		- 158.777 €
6.615.720 € x 0,024		
Yapısal sistemlerin net gelir payı		268.148 €
+ Mevcut değer faktörü (38 yıl; %2,40)	24,7470	
= Yapıların kazanç değeri		6.635.859 €
+ Arazi değeri		6.615.720 €
Ön kazanç değeri		13.251.579 €
Özel mülke özgü mülk özellikleri		
+ Özel kira değeri Ziraat Bank International AG		1.482.600 €
+ Özel değer bakım maliyetleri		69.405 €
- Özel kira değeri hukuk firması Boehm und Partner		- 204.935 €
- Ofis alanı dönüştürme maliyetleri (4. kat ve kalan iş)		- 663.000 €
- Kira kaybı ve işletme maliyetleri dönüştürme aşaması		- 29.949 €
Kazanç değeri (yuvarlamadan önce)		13.905.700 €
KAZANÇ DEĞERİ (yuvarlak)		13.900.000 €

7.2 Değerlendirme parametreleri

Kazanç değeri yöntemi, ImmoWertV'de bölüm 17 - 20 düzenlenmiştir. Genel kazanç değeri yönteminde bina yapısının değeri, verim bazında arsa değerinden ayrı olarak belirlenecektir. Binanın getiri değerini belirlemek için, elde edilecek sürdürülebilir net getiri, mülk faiz oranı ve kalan kullanım ömürden kaynaklanan bugünkü değer faktörü yardımıyla aktifleştirilir. Özel mülke özgü mülk özellikleri ayrı olarak düşünülmelidir.

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

7.2.1 Yıllık brüt getiri

ImmoWertV madde 18 uyarınca, yıllık brüt getiri, uygun yönetim ve izin verilen kullanım ile sürdürülebilir bir şekilde elde edilebilecek tüm geliri içerir. Bunlar özellikle kiralamalar ve icarlardır. İşletme maliyetlerini karşılamak için kiracılar tarafından ödenen tahsisatlar dikkate alınmaz.

EIMERMACHER Gayrimenkul Değerlendirme GmbH

Bockenheimer Landstraße 17 - 19 • 60325 Frankfurt am Main



7.2.1.1 Mevcut kiralama durumu

Değerlendirme tarihi itibarıyla mülkün tamamı iki kiracıya, hukuk firması Bornheim & Partner ve Ziraat Bank International AG'ye kiralanmıştır. Kira sözleşmelerinin en önemli temel verileri aşağıda listelenmiştir.

Ziraat Bankası	
Kiracı	Ziraat Bank International AG
Kira sözleşmesi tarihi	1.04.2019 tarihli kira sözleşmesi ve 08.10.2021 tarihli ek sözleşme
Kiralık mülk	Bornheim hukuk firması tarafından kiralanmış 4. Katta ve bodrum katındaki odalar ve yer altı otoparkında bir park yeri haricine tüm bina. Hukuk bürosunun taşınmasının ardından bu alanlar da Ziraat Bank International AG tarafından devralınacak.
Kira süresi başlangıcı	01.10.2019
Kira süresi sonu / Fesih politikası	Kira sözleşmesinin süresi on yıldır. Kiracı 2 x 5 yıl uzatma hakkına sahiptir.
Kira	Aylık kira 48,000,00 € (ofis ve arşiv alanı için 46,000,00 € ve garajdaki park yerleri için 2,000,00 €) artı %19 işlem vergisidir. 31.12.2023'ten sonra yeni Bornheim hukuk firmasından devraldıktan sonra, kira sözleşmesine ek olarak kalan kiralık alanın koşullarına göre kira ayarlanacaktır.
Değer koruması	Endeks yüzde 10'dan fazla değişirse tüketici fiyat endeksinde düzeltilir.
İşletme maliyetleri	İşletme Masrafları Yönetmeliğine göre
Kozmetik onarım / bakım	Kiraya veren: cephe ve dahil olmak üzere "çatı" ve "yapı"nın kozmetik onarımları ve bakımı; Kiracılar: Pencere ve dahil diğer tüm alanların kozmetik onarımları ve bakımı

Hukuk Bürosu	
Kiracı	Hukuk bürosu Bornheim und Partner
Kira sözleşmesi tarihi	14./21.02.2011 tarihli kira sözleşmesi ve tarihi olmayan ek sözleşme
Kiralık mülk	Ofis alanı 4. kat; Bodrumdaki arşiv odaları; Yer altı otoparkında 2 araçlık park yeri
Kira süresi başlangıcı	01.01.2011
Kira süresi sonu / Fesih politikası	31.12.2023
Kira	Kira, Haziran 2018'den bu yana aylık 6.046,65 € olmuştur.
Değer koruması	Endeks yüzde 5'ten fazla değişirse tüketici fiyat endeksinde düzeltilir.
İşletme maliyetleri	İşletme Masrafları Yönetmeliğine göre
Kozmetik onarım / bakım	Kiralama süresi boyunca kozmetik onarımlar ve iç bakım kiracıya aittir.
Kirasız süre	Bölge mahkemesinin 12.07.2021 tarihli kararına göre, kiracıya uzlaşma kapsamında 1.07.2021'den 31.12.2023'e kadar kirasız süre verildi. Bu süre zarfında kiracı herhangi bir işletme veya tali masraf ödemek zorunda değildir

EIMERMACHER Gayrimenkul Değerlendirme GmbH

Böckenheimer Landstraße 17 - 19 • 60325 Frankfurt am Main

7.2.1.2 Yıllık brüt getirinin türetilmesi

IHK Frankfurt (Frankfurt Gayrimenkul borsası), mülkün değerlendirildiği "Şehir" pazar alanı için 2021 ticari pazar raporunda aşağıdaki ofis kiralarnı belirlemiştir:

12,00 €/m² ila 38,00 €/m² arası (ortalama 23,00 €/m²)

Değerlendirilecek mülk ortalama kira alanında gruplandırılacaktır.

Emlak derneği IVD, Hessen 2020/2021 kira endeksinde Frankfurt am Main için aşağıdaki ofis kiralarnı belirlemiştir:

Basit kullanım değeri:	7,00 €/m ² ila 15,00 €/m ² arası (en sık bahsedilen değer 10,50 €/m ²)
Ortalama kullanım değeri:	8,00 €/m ² ila 18,00 €/m ² arası (en sık bahsedilen değer 15,00 €/m ²)
İyi kullanım değeri:	14,00 €/m ² ila 30,00 €/m ² arası (en sık bahsedilen değer 18,50 €/m ²)
Üst kira sınırı:	28,00 €/m ² ila 43,00 €/m ² arası (en sık bahsedilen değer 38,50 €/m ²)

Değerlendirilecek mülk, "iyi kullanım değeri" kategorisinde gruplandırılacaktır.

Aracı kurum JonesLangLaSalle, değerlendirilecek mülkün bulunduğu "Westend" pazar alanında aşağıdaki pazar kira aralığını belirtir (officemarketprofile Frankfurt Q3 2021):

18,00 €/m² ila 33,00 €/m² arası

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

Mevcut binalar, kısmen yenilenmiş:	16,00 €/m ² ila 23,50 €/m ² arası (0 19,60 €/m ²)
Mevcut binalar, tamamen yenilenmiş:	21,50 €/m ² ila 28,50 €/m ² arası (0 24,70 €/m ²)
Yeni binalar (yapım yılı 2005 sonrası):	29,00 €/m ² ila 37,20 €/m ² arası (0 32,30 €/m ²)

İlan edilen kiralarn, fiilen akdedilen kiralardan farklı olabilir.

Değerlendirilecek mülk, tamamen yenilenmiş mevcut binaların ikinci kategorisinde sınıflandırılır. Büyüklük, yerleşim planı, ofis alanının donanımı, enerji özellikleri ve görünümü gibi mülkün değerle ilgili özellikleri ile mevcut piyasa koşulları (bakınız madde 2.3) dikkate alınarak, aylık değerlendirme kirası 23.50 €/m² (net soğuk) uygun görülür ve değerlendirmede dikkate alınır.

Bodrum katındaki depolama ve arşiv alanlarının aylık 8,00 €/m² olduğu tahmin edilmektedir. Ziraat Bankası'nın yeraltı otoparkları için aylık 2.000 € kira ödenmektedir. Bu da aylık ortalama 133,33 €/saat kiraya tekabül etmektedir. Bu kira oranı normal piyasa aralığındadır ve tüm yeraltı otoparkları için değerlendirme kirası olarak uygulanır.

Sözleşmeye dayalı olarak kararlaştırılan kiralarn ile değerlendirme kirası arasındaki farklar, özel mülke özgü mülk özellikleri kapsamında özel bir kira değeri olarak dikkate alınır (bkz. madde 7.2.4).

7.2.2 Yönetim giderleri

Yönetim maliyetleri, ImmoWertV§ 19 'de ayrıntılı olarak düzenlenmiştir. Buna göre, aşağıdaki yönetim maliyetleri türleri vardır:

1. İdari maliyetler
2. İşletme maliyetleri
3. Bakım maliyetleri
4. Kira kaybı riski

ImmoWertV § 19 Paragraf (2) 'ye göre, yönetim maliyetleri belirlenemezlerse, deneyim ilkelerine göre değerlendirilmelidir.

7.2.2.1 İdari maliyetler

ImmoWertV § 19 Paragraf (2) uyarınca, idari maliyetler öncelikle yönetim, denetim için gerekli insan gücü ve tesislerin maliyetlerini, mal sahibi tarafından gerçekleştirilen idari çalışmanın değerini ve yönetim maliyetlerini içerir.

Büro binaları için emlak faiz oranlarının türetilmesi kapsamında, uzman komitesi indirimli kazanç esasına göre brüt kâr üzerinden %3,00 tahmininde bulunmuştur. Model uygunluğu ilkesi izlenerek, bu yaklaşım aynı zamanda mevcut kazanç değeri tespiti bağlamında da yürütülmektedir.

7.2.2.2 İşletme maliyetleri

İşletme maliyetleri kiracılara yansıtılır, böylece değerlendirmede işletme maliyetleri için herhangi bir değerlendirme yapılmaz.

7.2.2.3 Bakım maliyetleri

ImmoWertV § 19 Paragraf (2) 'ye göre bakım maliyetleri, değerlemenin temel aldığı verim düzeyini korumak için aşınma ve yıpranma veya eskime nedeniyle kalan kullanım ömürleri boyunca harcanması gereken maliyetlerdir.

Ofis binaları için emlak faiz oranlarının türetilmesinin bir parçası olarak, uzman komitesi, indirimli kazanç kılavuzuna göre ofis alanı bakım maliyetleri için 12,00 € / m² ve garaj alanı başına 88,00 € / yer başı tahmininde bulundu. Model uygunluğu ilkesi izlenerek, bu yaklaşımlar aynı zamanda mevcut kazanç değeri tespiti bağlamında da yürütülmektedir.

7.2.2.4 Kira kaybı riski

ImmoWertV § 19 Paragraf (2) 'ye göre kira kaybı riski, tahsil edilemeyen kira borçları veya boşluk nedeniyle azalan kazanç riski olarak anlaşılmalıdır. Ayrıca, ödeme takibi, kira sözleşmesi feshi veya tahliyenin hukuki maliyetlerini de içerir.

Değerlendirmeye yapılacak gayrimenkul için, ofis binaları için emlak faiz oranlarının türetilmesi kapsamında iskontolu kazanç esasına göre uzman heyeti tarafından da kullanılan ticari alan için %4,0 oranı seçilmiştir.

7.2.3 Kapitalizasyon faktörü (Mevcut değer faktörü)

Bugünkü değer faktörünü hesaplamanın temeli, aşağıda türetilen emlak faiz oranı ve kalan hizmet ömürüdür.

7.2.3.1 Emlak faiz oranı

Emlak faiz oranı (kapitalizasyon faiz oranı), ImmoWertV § 14 Paragraf (3) 'ye göre gayrimenkulün ortalama piyasa değerinin faize tabi olduğu faiz oranıdır. Uygun alım fiyatlarına göre belirlenecektir. Emlak faiz oranı vasıtasıyla, başka bir şekilde dikkate alınmadıkça, emlak piyasasındaki genel değer ilişkilerini tespit edilmesi amaçlanmaktadır. Frankfurt am Main için emlak değerleri için uzman komitesi, mülkün değerlendirildiği Westend bankacılık bölgesi için aşağıdaki emlak faiz oranlarını elde etmiştir:

*Ortalama emlak faiz oranı: %1,9 (aralık: %0,8 % ila % 3,1, standart sapma %0,8,
ortalama kalan hizmet ömrü 39 yıl, kullanım alanı: 3.995 m²)*

Değerlendirme, 2019 ve 2020 yıllarına ait 7 satın alma vakasına dayanmaktadır. Gayrimenkul piyasası raporunda, uzman komitesi değerlerinin her zaman mevcut piyasa durumunu temsil etmediğine dikkat çekmektedir.

EIMERMACHER Gayrimenkul Değerlendirme GmbH

Bockenheimer Landstraße 17 - 19 • 60325 Frankfurt am Main

Bilirkişi, aşağıdaki emlak faiz oranlarını, uzman komitesi tarafından kullanıma sunulan Westend ve bitişik şehir merkezinde 09-2019 - 09-2021 döneminden ofis binalarının satın alma davalarına dayanarak elde etmiştir (ayrıca bkz. madde 9.1). :

Ofis binası: aralık: %1,36 ila % 3,05; ort. değer %1,3

Kalan işler yapıldıktan sonra, mülk yenilenmiş ve modernize edilmiş durumda. Değerlendirme kirası olarak güncel piyasa kirası kullanılmıştır. Mülk tamamen uzun vadeli olarak kiralanmıştır. Mutabık kalınan değer koruması dışında, öngörülebilir gelecekte kira artışı potansiyeli yoktur. Modernizasyon ve kiralama konusunda azalmış potansiyel, değerlendirme yapılan taşınmazın diğer özellikleri ve mevcut piyasa durumu dikkate alınarak, ortalamanın üzerinde piyasa aralığında olan %2,40 oranında emlak faiz oranı uygun görülmekte ve kazanç değeri belirlenirken bu dikkate alınır.

7.2.3.2 Kalan kullanım süresi

ImmoWertV § 6 Paragraf (6)'ya göre kalan faydalı ömür; binaların uygun şekilde bakımı ve yönetimi yapıldığı takdirde ekonomik olarak kullanılabilmesi yıl sayısı olarak anlaşılır. Yapılan onarımlar kalan kullanım ömrünü uzatabilir ve ihmal edilen önlemler bunu azaltabilir.

Değerlendirilecek mülk 1976 yılında inşa edilmiştir. Yapıldığı günden bu yana, kalan kullanım ömrünün uzamasına yol açan modernizasyon önlemleri uygulandı (gazlı ısıtma, pencerelerin değiştirilmesi, asansörün değiştirilmesi vb.). Ofis alanları 2019'da tamamen yeniden tasarlandı (ayrıca 4. maddeye bakınız; kalan inşaat maliyetleri, mülke özgü özel bir özellik olarak dikkate alınmıştır). Kalan faydalı ömür, yapılan modernizasyonlarla uzatılmış ve 2019 yılı için 40 yıl olarak tahmin edilmiştir (hayali inşaat yılı 1999). 2021'de kalan kullanım ömrü bu nedenle 38 yıldır (40 yıl - 2 yıl).

7.2.3.3 Kapitalizasyon faktörü

Değerleme için %2,40 emlak faiz oranı ve kalan 38 yıllık faydalı ömür üzerinden kapitalizasyon faktörü hesaplanmaktadır. 24,7470.

7.2.4 Özel mülke özgü mülk özellikleri (§ 8 ImmoWertV)

ImmoWertV §§ 'ye göre, inşaat kusurları ve yapısal hasarlar veya ortalamanın üzerinde iyi veya kötü bakım durumu gibi mülke özgü özellikler, piyasa tarafından yönlendirilen ek ücretler ve indirimler yoluyla veya başka bir uygun şekilde dikkate alınmalıdır.

1. Özel kira değeri Ziraat Bank International AG

Ziraat Bank International AG'de 35,46 € / m² olan ofis alanı kirası, değerlendirme kirası olarak belirlenen 23,50 € / m² olan piyasa kirasının oldukça üzerindedir (ayrıca bkz. Ek 6'daki kiralar listesi). Ev sahibi, değerlendirme tarihinde Ziraat Bankası'nın bulunduğu alanın tüm iç mekanını kiracı ihtiyacına uygun olarak yenilemiştir. Değerlendirme tarihinden 31.12.2023 tarihine kadar Bornheim hukuk firmasının işgal ettiği 4. kattaki alanlar için bu işlem, taşındıktan sonra da yapılacaktır. 2019'da gerçekleştirilen veya 2024'te yapılacak işlerin maliyetlerinin toplam 1,9 milyon Euro'yu (net) aşması bekleniyor. Bu nedenle, piyasa kirası üzerindeki kira payı, bir yatırım kirası olarak anlaşılmalıdır. Ek kira (fazla kira), en az 31 Ekim 2029 tarihindeki kiralama süresinin sonuna kadar sağlanır. Değerlendirme tarihinde Bornheim hukuk bürosunun işgal ettiği yer için, taşınıp genişletildikten sonra Ziraat Bankası'nın diğer mekanları gibi ek kira verilecektir. Genişleme aşaması bilirkişiye tarafınca yaklaşık 4 ay süreceğini tahmin ediliyor. Ek kiranın (fazla kira) bugünkü değeri, değerlendirme kapsamında özel bir kira değeri olarak dikkate alınır.

Özel kira değeri 1.482.600 €'dur (hesaplama: Ek 7'ye bakınız).

2. Özel değer bakım maliyetleri

Ziraat Bank International AG ile yapılan kiralama sözleşmesinde, kira sözleşmelerine göre sadece çatı, cephe - penceresiz - ve baca bakım masrafları ev sahibine aittir. Kalan bakım masrafları kiracıya aittir. Ev sahibinin bakım maliyetlerini kiracıya kaydırmasından elde ettiği faydanın bugünkü değeri, değerlendirme sürecinde özel bir değer olarak dikkate alınır. Kiracıya aktarılan bakım masrafı tutarının, indirimli kazanç değerinin hesaplanması bağlamında yapılan 12,00 €/m² yıllık, yani 6,00 €/m² yıllık tahmininin %50'si olduğu tahmin edilmektedir.

Özel değer 69,405 €'dur (hesaplama: Ek 8'e bakınız).

3. Özel kira değeri hukuk firması Bornheim

12.07.2021'deki mahkeme anlaşmasının bir parçası olarak, hukuk firması Bornheim kirasız hale getirildi. Ayrıca kiracı, işletme masraflarını ödemekten muaf tutulmuştur. 31.12.2023 kiralama süresinin sonuna kadar olan asgari kira ve ödenmeyen işletme giderleri değerlendirme kapsamında özel değer olarak dikkate alınacaktır.

Negatif özel değer - 204,935 €'dur (hesaplama için Ek 9'a bakınız).

4. 4. kattaki ofis alanı dönüştürme maliyetleri ve kalan iş

Bornheim hukuk firmasının değerlendirme tarihinde işgal ettiği ofis alanlar, ancak 31.12.2023 tarihinde taşınıp kiracı Ziraat Bank International AG'ye teslim edildikten sonra modernize edilebilir. Ayrıca, tüm binayı etkileyen soğutma ünitelerinin montajı gibi kalan bazı işler daha sonra gerçekleştirilebilir.

Bugüne kadar yürütülen çalışmalara dayanarak, halen bekleyen önlemlerin maliyetinin 2019'da yaklaşık 632.800 € olduğu tahmin edildi. Bilirkişinin bakış açısından, büyüklük sırası aklı yatmaktadır. Tahminden itibaren inşaat maliyetlerinde meydana gelen artış nedeniyle, 2019 yılında tahmin edilen inşaat maliyetlerine %10,0 oranında ek ücret eklenir. Bu raporda, 696.080 € (= 632.800 € * 1.10 €) inşaat maliyeti hesaplanmıştır.

Ancak mevcut kiracının taşınmasından sonra oluşan 696.080 €'luk inşaat maliyetleri, %2,4'lük emlak faiz oranı kullanılarak 2 yıllık bir süre boyunca iskonto edilmiştir.

$$696.080 \text{ €} \times 0,9526 \text{ (2 yıl / \%2,4)} = 663.085,81 \text{ €}$$

yuvarlatılmış 663.000,00 €

4. katın tadilat masrafları ve kalan işlerin masrafları için **663.000 € indirim** yapılacaktır.

5. Yenileme aşamasında kira kaybı ve işletme giderleri

31 Aralık 2023'te Bornheim Hukuk Bürosu'nun taşınmasından ardından 4. katta yapılan yenileme çalışmasında kira geliri elde edilmedi. Bu süre zarfında işletme giderleri ev sahibi tarafından karşılanacaktır. Bunun için aylık 2,50 €/m² tahmini yapılmaktadır. İnşaat aşamasının 4 ay sürmesi bekleniyor.

Değerlendirme yapılırken kira kaybının bugünkü değeri ve dağıtılamayan işletme giderleri özel değer olarak dikkate alınır.

Özel değer - 29,949 €'dur (hesaplama: Ek 10'a bakınız).

8 Kazanç değerinin karakteristik değerleri ve akla yatkinlik kontrolü

8.1 Karakteristik değerler

Özel mülke özgü mülk özellikleri dikkate alınmadan kazanç değeri 13.251.579 €'dur ve aşağıdaki parametreler gibi ifade edilir:

<i>Gelir faktörü:</i>	<i>Yıllık brüt karın 27,5 katı (değerleme kira ofisi: 23,50 €/m²)</i>
<i>Bina faktörü:</i>	<i>8.306 €/m² ofis alanı</i>
<i>Net Başlangıç karı:</i>	<i>%3,30</i>

8. Karşılaştırmalı fiyatlar üzerinden uygunluk kontrolü

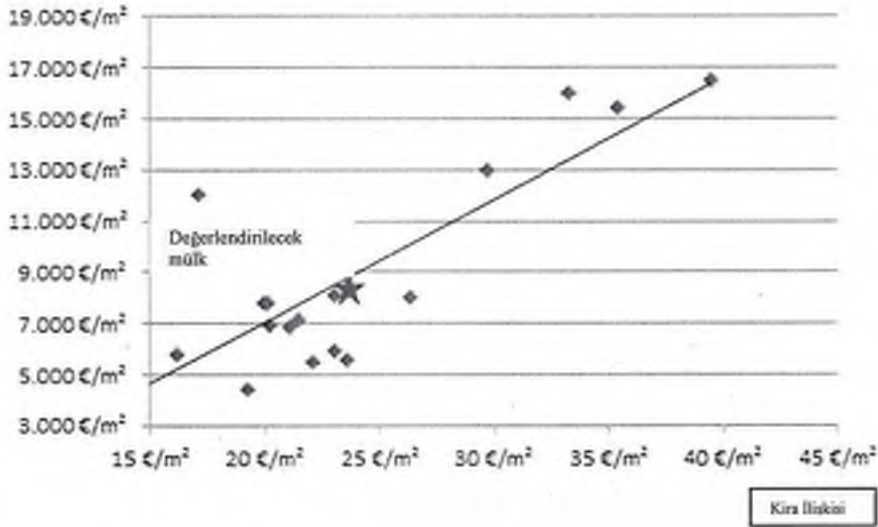
Bilirkişiye, uzman komitesi tarafından Westend / City alt pazarındaki ofis binaları ve ofis ve ticari binaların 09-2019 – 09-2021 döneminden 21 satın alma vakası sunulmuştur. Satın alma durumları aşağıdaki özelliklere sahiptir:

No	Satın alma tarihi	Satış fiyatı	Kira	Brüt kar çarpanı	Net Başlangıç karı (NİY)
1	09-2019	6.906 €/m ²	20,18 €/m ²	28,5	3,18%
2	09-2019	12.968 €/m ²	29,72 €/m ²	36,4	2,50%
3	09-2019	12.016 €/m ²	17,06 €/m ²	58,7	1,55%
4	09-2019	7.765 €/m ²	19,93 €/m ²	32,5	2,80%
5	09-2019	5.371 €/m ²	14,02 €/m ²	31,9	2,84%
6	09-2019	15.453 €/m ²	35,41 €/m ²	36,4	2,50%
7	09-2019	5.799 €/m ²	16,12 €/m ²	30,0	3,03%
8	09-2019	15.997 €/m ²	33,22 €/m ²	40,1	2,26%
9	10-2019	6.881 €/m ²	21,00 €/m ²	27,3	3,32%
10	11-2019	7.783 €/m ²	20,06 €/m ²	32,3	2,81%
11	11-2019	4.394 €/m ²	19,23 €/m ²	19,0	4,76%
12	11-2019	5.501 €/m ²	22,09 €/m ²	20,7	4,37%
13	12-2019	5.532 €/m ²	23,53 €/m ²	19,6	4,63%
14	02-2020	16.532 €/m ²	39,46 €/m ²	34,9	2,60%
15	07-2020	6.734 €/m ²	n.a.	n.a.	n.a.
16	12-2020	5.892 €/m ²	23,00 €/m ²	21,3	4,25%
17	12-2020	8.100 €/m ²	23,00 €/m ²	29,3	3,09%
18	01-2021	7.995 €/m ²	26,31 €/m ²	25,3	3,58%
19	04-2021	7.120 €/m ²	21,41 €/m ²	27,7	3,27%
20	08-2021	10.583 €/m ²	n.a.	n.a.	n.a.
21	09-2021	10.437 €/m ²	n.a.	n.a.	n.a.
Ortalama		8.846 €/m²	23,60 €/m²	30,7	3,19 %

6, 8 ve 14 numaralı satın alma durumları, 2009 ve sonrasında inşa edilen mülklere ve çok yüksek standarta sahiptir.

Aşağıdaki diyagram, karşılaştırmalı satın alma durumlarında elde edilen kira ile satın alma fiyatı arasındaki ilişkiyi göstermektedir. Değerlendirilecek mülk, 8.1 maddesinde açıklanan karakteristik rakamları ile kırmızı ile gösterilir.

Satış fiyatı/ kira ilişkisi



Satın alma durumları, değerlendirmesi yapılan mülkün kazanç değerini teyit eder

9 Gayrimenkul riskleri

Bir mülkün gayrimenkul riski, esas olarak üçüncü tarafların kullanılabilirliği / üçüncü taraflarca yararlanabilirliği, kiralanabilirlik ve pazarlanabilirlik değerlendirme kriterlerini içeren mülkle ilişkili genel riski temsil eder.

9.1 Üçüncü şahıslar tarafından kullanılabilirlik / üçüncü şahıslar tarafından yararlanma

Bir gayrimenkulün özellikleri, potansiyel bir alıcının onu ekonomik olarak başka amaçlar için kullanmasını sağlıyorsa, üçüncü şahıslar tarafından kullanılabilir. Üçüncü şahıslar tarafından elde edilen bu yararlanabilirlik, aynı amaç için bir üçüncü şahıs için mülkün kullanılabilirliğini tanımlar.

Ofis alanları esasen sadece ofis ve uygulama alanı olarak kullanılabilir. Alanın boyutu, düzeni ve gelişimi, daha büyük alan gereksinimi olan (yaklaşık 1.595 m²'ye kadar) tek bir kiracıya veya bir veya daha fazla kat kiralamak isteyen birkaç kiracıya kiralanmasına olanak tanır. Merdiven ve tuvalet alanlarının düzenlenmesi nedeniyle katlar iki kiralık birime bölünemez. Her biri yaklaşık 300 m² kiralık alana sahip bir katın büyüklüğü, özellikle hizmet ve danışmanlık sektöründen çok çeşitli kullanıcılar için uygundur.

İmar planının şartları bunu mümkün kıldığı için daireye dönüştürme düşünülebilir. Ancak, bununla ilgili dönüştürme maliyetleri dikkate alınmalıdır.

Üçüncü şahısların kullanılabilirliği/üçüncü şahıslar tarafından yararlanabilirlik normal olarak değerlendirilmelidir.

9.2 Kiralanabilirlik

Kiralanabilirlik, bir mülkün sürdürülebilir gelir getirip getiremeyeceğini ifade eder. Kiralanabilirlik için genel değerlendirme kriterleri konum, mülkün özellikleri ve piyasa durumudur.

Westend bölgesi, hizmet sağlayıcılar ve danışmanlar için aranan bir adrestir. Bockenheimer Landstrasse'deki birkaç mülk dışında, küçük ölçekli alanlar baskındır. Konum, finansal hizmet sağlayıcıları alanındaki şirketler için bir adres olarak da kendini kanıtlamıştır. Burada örneğin, KfW-Bank, Oddo BHF-Bank ve Allianz-Versicherung burada temsil edilmektedir. Kiralanabilirlik 4. kat için yapılan veya yapılması planlanan ofis alanının modernizasyonu nedeniyle olumlu yönde etkilenmektedir.

Kiralanabilirlik iyi olarak sınıflandırılabilir.

9.3 Pazarlanabilirlik (kullanılabilirlik)

Pazarlanabilirlik, yatırımcıların yatırım yapma konusundaki potansiyel istekliliğini ve karşılaştırılabilir mülkler için piyasa talebini tanımlar.

Değerlendirilecek mülk, sadece yerel pazardaki ilgili taraflara değil, aynı zamanda kurumsal yatırımcılara da hitap etmektedir. Mülkün büyüklüğü, yerel pazarda özel bir şey ifade etmemektedir. İyi adres konumu, kullanılabilirlik açısından faydalıdır. Mülk, onu lüks dairelere dönüştürmek isteyen yatırımcılar için de uygundur.

Pazarlanabilirlik genel olarak iyi olarak tanımlanabilir.

9.4 Gayrimenkul riskinin değerlendirilmesi

Aşağıdaki tablo, gayrimenkul riskinin alt kriterlerini ve değerlendirilmekte olan mülkün sınıflandırmasını özetlemektedir.

	çok iyi	iyi	normal	kıstlı	zor	eksik
Üçüncü şahıslar tarafından kullanılabilirlik / üçüncü şahıslar tarafından yararlanma			✓			
Kiralanabilirlik		✓				
Pazarlanabilirlik (kullanılabilirlik)		✓				

Tanımlanan kriterler dikkate alındığında, değerlendirilmekte olan mülkün genel riski normal olarak sınıflandırılabilir.

	düşük	normal	artmış	yüksek
Toplam risk		✓		

10 Piyasa değeri

Piyasa değeri, kazanç değerinden türetilir. Kazanç değerinin belirlenmesine dahil edilmeyen diğer değeri etkileyen durumlar, ek ücretler veya indirimler yoluyla ayrıca dikkate alınmalıdır. Değeri etkileyen tüm koşullar kazanç değerinde zaten dikkate alındığından, kazanç değeri piyasa değeri olarak kabul edilir.

Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main ofis binasının piyasa değeri, 12.10.2021 değerlendirme tarihi itibarıyla şu şekilde tahmin edilmektedir:

13.900.000,00 €

(yazıyla: on üç milyon dokuzyüzbin Euro)

Frankfurt am Main, 2 Kasım 2021

Ticaret ve Sanayi Odası tarafından alenen atanmış ve yeminli bilirkişi

Dipl.-Ing. Dipl.-Ekon.-Ing (FH) Dieter Eimermacher

Çalışma alanı: Gelişmiş ve gelişmemiş arazilerin değerlendirilmesi

İmza

Dipl.-Ing. Dipl.-Ekon.-Ing (FH) Dieter Eimermacher

CIS HypZert (F), MRICS'

Yapılmış ve tamamlanmamış mülklerin değerlendirilmesi için
IHK Frankfurt am Main tarafından kamuya atanmış ve
yeminli uzman

Bilirkişi hazırladığı değerlendirme raporlarının telif hakkını saklı tutar. Rapor, yalnızca belirtilen amaç için müşteriye hazırlanmaktadır.
Çoğaltmaya yalnızca yazılı onay ile izin verilir

Gutachten

Verkehrswert § 194 BauGB



PLZ, Ort	60323 Frankfurt am Main
Straße	Myliusstraße 14
Bundesland	Hessen
Objekt	Bürogebäude
Objektbesichtigungstag	12.10.2021
Wertermittlungstichtag	12.10.2021
Qualitätsstichtag	12.10.2021

Verkehrswert § 194 BauGB 13.900.000 EUR

EYLÜL ÇEVİRİ DAN.VE YAY.HİZ.LTD.ŞTİ
MERKEZ: Kocayolu Cad. Lambacı Soku
Ateşoğlu Apt. 5 Blok No 1/5 Kadıköy/İSTANBUL
SİGELER ÇEVRE KATASTROF İZMİR
RİHTİM ÜNİVERSİTE ANKARA
KADIKÖY V.D.:383 004 9126 TEL: 0350 532 191
www.eylulceviri.com



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben zum Gutachten	3
1.1	Beauftragung	3
1.2	Grundlagen des Gutachtens, Annahmen und Ausschlüsse	3
1.3	Erläuterungen zur Objektbesichtigung	3
1.4	Verwendete Unterlagen	4
2	Standort und Lage	5
2.1	Lagebeschreibung	5
2.2	Planungs- und Entwicklungszustand	5
2.3	Vermietungs- und Investmentmarkt	6
2.4	Grundstücksbeschreibung	7
3	Bewertungsmethodik	9
3.1	Definition Verkehrswert	9
3.2	Darstellung der Wertermittlungsverfahren	9
3.3	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	10
4	Baubeschreibung	11
5	Grundbuch und Lasten	14
5.1	Grundbuch	14
5.2	Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches	14
5.3	Alllasten/Kontaminierung	15
6	Bodenwert	16
6.1	Berechnung Bodenwert	16
6.2	Erläuterungen zum Bodenwert	16
7	Ertragswertermittlung	17
7.1	Ertragswert	17
7.2	Bewertungsparameter	17
8	Kennwerte und Plausibilisierung des Ertragswertes	23
8.1	Kennwerte	23
8.2	Plausibilisierung durch Vergleichspreise	23
9	Objektrisiken	25
9.1	Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte	25
9.2	Vermietbarkeit	25
9.3	Marktgängigkeit (Verwertbarkeit)	25
9.4	Beurteilung Objektrisiko	26
10	Verkehrswert	27
11	Anlagen	28

EYLÜL ÇEVİRİ DAN. VE YAY. HİZ. LTD. ŞTİ

MERKEZ: Koşuyolu Cad. Lambacı Sokakı

Ateşoğlu Apt A Blok No: 7/5 Kadıköy/İSTANBUL

ŞUBELER : LÜSEKİ İZMİR

RIHTIM ÖMRANİYE ANKARA

KADIKÖY V.D.: 353 004 9126 TEL: 0350 532 191

www.eylulceviri.com

1 Allgemeine Angaben zum Gutachten

1.1 Beauftragung

Auftraggeber:	Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.Ş.
Eigentümer:	Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.Ş.
Bewertungsaufgabe:	Verkehrswertermittlung gem. § 194 BauGB
Bewertungszweck:	Vermögensfeststellung
Haftung:	Das Gutachten dient ausschließlich dem angegebenen Auftraggeber zum angegebenen Zweck. Die Haftung des Sachverständigen beschränkt sich hierauf. Eine weitergehende Haftung insbesondere gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.2 Grundlagen des Gutachtens, Annahmen und Ausschlüsse

Da das Fachgebiet des Sachverständigen nicht die Bewertung von Bauschäden und Baumängeln umfasst, beziehen sich Aussagen zu diesen Themen auf augenscheinlich erkennbare Schäden. Für genauere Aussagen muss ein separates Fachgutachten eingeholt werden. Das gleiche gilt für die Frage der norm- bzw. vorschriftsmäßigen Ausführung des Gebäudes, der Standfestigkeit (Statik), des Brandschutzes sowie der rechtlichen Gültigkeit von Verträgen wie z.B. Mietverträgen.

Weiterhin wurden keine Funktionsprüfungen von Anlagen vorgenommen. Alle Feststellungen des Gutachtens erfolgten nur durch Inaugenscheinnahme. Aussagen zu nicht sichtbaren Bauteilen oder Baustoffen können nicht gemacht werden.

Es wird unterstellt, dass nach der Modernisierung keine Schadstoffe in den Bauteilen und im Baugrund (z.B. Bodenverunreinigungen) vorhanden sind und dass keine pflanzlichen oder tierischen Schädlinge vorhanden sind. Nähere Erläuterungen sind in Kapitel 5.3 vorgenommen worden. Sollten solche Stoffe oder Schädlinge vorhanden sein, können diese erheblichen Einfluss auf den Wert des Bewertungsobjektes haben. Sollten Klärungen bezüglich Schadstoffen oder Schädlingen erwünscht sein, so sind entsprechende Sondergutachten zu beauftragen.

Die Bewertung von möglichen Umweltrisiken ist nicht Bestandteil des Gutachtens. Umweltrisiken können z.B. aufgrund von Hochwassergefahr, Bergschäden, Bergsenkungen, Instabilität des Geländes etc. bestehen. Risiken dieser Art können erheblichen Einfluss auf Wert und Bestand der Immobilie haben. Im vorliegenden Gutachten wird davon ausgegangen, dass Risiken dieser Art nicht bestehen. Sollte eine nähere Klärung zu vorgenannten Risiken erwünscht sein, sind entsprechende Sondergutachten in Auftrag zu geben.

Für das Gutachten wird unterstellt, dass alle Angaben des Auftraggebers - insbesondere hinsichtlich der übergebenen Unterlagen - sowie alle eingeholten Auskünfte von Behörden wahrheitsgemäß und zutreffend sind. Vom Sachverständigen wurden diese Angaben und Auskünfte im Rahmen der Sorgfaltspflicht nur auf Plausibilität geprüft.

Zubehör, Einbauküchen, Einbauschränke, Möblierung und Ausrüstungsgegenstände sind nicht Gegenstand des Gutachtens.

Besonderer Hinweis zum Mietvertrag Ziraat Bank

Basis für die vorliegende Bewertung ist die englische Übersetzung des Mietvertrages mit der Ziraat Bank International AG sowie der Nachtrag zum Mietvertrag vom 08.10.2021 in deutscher Sprache.

1.3 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Die Objektbesichtigung fand am 12.10.2021 statt. Teilnehmer waren der Sachverständige, Herr Dieter Eimermacher, und Herr Gültekin Aycil (Ziraat Bank International AG). Es wurden stichprobenhaft die Räume im Erdgeschoss und im 1. bis 3. Obergeschoss in Augenschein genommen. Eine ausführlichere Besichtigung fand im Rahmen der vorherigen Bewertung am 09.11.2020 statt. Es wurden damals die Flächen der



Bankfiliale im Erdgeschoss, die Büroflächen im Erdgeschoss, im 1. bis 3. Obergeschoss und im Staffelgeschoss, die Tiefgarage, die Haustechnikräume, das Treppenhaus und die Außenanlage besichtigt. Bei der Besichtigung am 12.10.2021 wurden keine nachteiligen Veränderungen festgestellt.

1.4 Verwendete Unterlagen

Dem Gutachten lagen folgende Unterlagen zu Grunde:

Vom Auftraggeber gestellte Unterlagen

- Planung Büroflächen Ziraat Bank mit aktuellem Flächenlayout
- Mietvertrag Ziraat Bank (in türkischer Sprache; englische Übersetzung)
- Nachtrag vom 08.10.2021 zum Mietvertrag
- Auszug Beschluss Landgericht vom 12.07.2021
- Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.08.2019
- Baugenehmigung vom 28.01.2020 für die Umnutzung des Erdgeschoss zu einer Bankfiliale
- Baugenehmigung vom 06.04.2021 für die Errichtung einer Dachterrasse mit Wintergarten und Errichtung einer Eingangstür für die Bankfiliale
- Abrechnung der durchgeführten Bauarbeiten

Vom Sachverständigen besorgte Unterlagen und Auskünfte:

- Bodenrichtwertauskunft vom 25.10.2021
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 13.10.2021
- Baulastenauskunft vom 25.10.2021
- Auskunft zum Denkmalschutz
- Auskunft zum Baurecht
- Marktdaten
- Liegenschaftskarte



2 Standort und Lage

2.1 Lagebeschreibung

2.1.1 Lage des Objektes

Das Bewertungsobjekt liegt im Frankfurter Westend (ca. 29.700 Einwohner), einem Stadtteil von Frankfurt am Main (ca. 758.000 Einwohner). Das Bewertungsobjekt liegt in der Myliusstraße im südlichen West-end. Der Stadtkern von Frankfurt befindet sich in ca. 1,0 km Entfernung.

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Banken sowie Schulen und andere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur liegen in fußläufiger Entfernung.

2.1.2 Demografische Entwicklung

Das Hessische Landesamt für Statistik hat auf Basis der 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Hessen eine regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung erstellt. Danach steigt die Bevölkerungszahl Hessens von 2018 bis 2040 um 1,5 % auf 6,35 Mio. Einwohner. Die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung ist regional stark unterschiedlich. Während für den Vogelsberg-Kreis eine Bevölkerungsabnahme von 23 % bis 2040 prognostiziert wird, rechnet man für die Stadt Frankfurt am Main mit einer Zunahme von 15,7 %. Die Stadt Frankfurt wird damit voraussichtlich überdurchschnittlich vom allgemeinen Bevölkerungsanstieg begünstigt sein.

2.1.3 Wirtschaftliche Eckdaten

Frankfurt am Main ist das Zentrum des Rhein-Main-Gebietes und gehört traditionell zu den wirtschaftlich stärksten Standorten in Deutschland. Dies basiert auf der Rolle als zentraler Bankenplatz und Sitz der Europäischen Zentralbank, dem Standort des größten deutschen Flughafens und der Funktion als Messestandort von internationaler Bedeutung. Im September 2021 betrug die Arbeitslosenquote in Frankfurt am Main 6,3 %.

2.1.4 Verkehrserschließung

Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht an der U-Bahn-Haltestelle Westend sowie am S-Bahnhof Taunusanlage. In der Bockenheimer Landstraße verkehren außerdem Linienbusse. Der Hauptbahnhof Frankfurt am Main liegt in ca. 1,2 km Entfernung.

Die Autobahn A 648 ist über die Senckenberganlage und die Theodor-Heuss-Allee in ca. 1,5 km zu erreichen. Die Autobahn A 66 kann über die Zeppelinallee und Miquelallee in ca. 2,0 km Entfernung erreicht werden.

Die Verkehrsanbindung sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz als auch an das Autobahnnetz ist als gut einzustufen.

2.1.5 Bauliche Nutzungen in der näheren Umgebung

Die nähere Umgebung ist geprägt von einer innenstadttypischen Mischnutzung aus Wohnen, Einzelhandel, Gaststätten und Büros.

2.1.6 Immissionen

Das Grundstück ist den Verkehrsimmissionen der Myliusstraße ausgesetzt. Die Myliusstraße ist eine Einbahnstraße und dient der Erschließung des Quartiers. Die Verkehrsimmissionen sind daher vergleichsweise gering.

2.1.7 Qualität der Bürolage

Die Bürolage ist als sehr gut einzustufen.

2.2 Planungs- und Entwicklungszustand

Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich eines Bebauungsplans gemäß § 30 BauGB. Gemäß § 30 Abs. (1)



BauGB gilt:

„Im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.“

Im gültigen Bebauungsplan B 320 („Westend I“), der am 09.05.1978 rechtskräftig geworden ist, sind die folgenden Festsetzungen für das Bewertungsgrundstück gemacht worden:

Baugebiet WA
GRZ: 0,40
GFZ: 1,60
Geschoss: V

Die Festsetzungen bedeuten gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. den textlichen Erläuterungen zum Bebauungsplan im Einzelnen:

- Baugebiet WA. Es handelt sich um ein allgemeines Wohngebiet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Auf dem Bewertungsgrundstück sind ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke zugelassen.
- Grundflächenzahl 0,4. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Fall sind 0,4 m² Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig.
- Geschossflächenzahl 1,6. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Im vorliegenden Fall sind 1,6 m² Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig.
- Geschosse: es sind fünf Vollgeschosse zulässig.

Außerdem wurde mit Baulinien ein Baufenster festgelegt, das im Wesentlichen dem vorhandenen Baukörper entspricht.

Das Bewertungsobjekt überschreitet mit einer GRZ von ca. 0,48 und einer GFZ von ca. 2,30 das im Bebauungsplan vorgegebene Maß der Bebauung. Das Bewertungsobjekt wurde jedoch vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes errichtet.

Das Bewertungsobjekt liegt außerdem im Geltungsbereich des Erhaltungssatzung E3, die am 17.04.1990 in Kraft getreten ist, und einer Stellplatzsatzung, die am 20.02.2020 in Kraft getreten ist. Ziel der Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung. Im Geltungsbereich der Satzung bedürfen der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer besonderen Genehmigung.

Für das vorliegende Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Gebäude in Übereinstimmung mit den einschlägigen Gesetzen im Rahmen einer rechtsgültigen Baugenehmigung errichtet wurden. Vom Sachverständigen wurde nicht überprüft, ob rechtsgültige Baugenehmigungen vorliegen bzw. ob mögliche Auflagen der Baugenehmigung erfüllt wurden.

2.3 Vermietungs- und Investmentmarkt

Vermietungsmarkt

Die Mietmärkte für Büroraum stehen nach wie vor unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Die jahrelange Tendenz zum Abbau von Leerstand am Frankfurter Büromarkt hat sich dadurch umgekehrt. Im dritten Quartal 2021 standen inklusive Untervermietungsflächen rund 0,82 Mio. m² (Vorjahr: 0,75 Mio. m²) bzw. 7,0 % (Vorjahr: 6,5 %) der Büroflächen in Frankfurt leer.



Im Jahr 2021 ist aber eine Belebung des Vermietungsmarktes zu beobachten. Die Vermietung von Büroflächen betrug in den ersten drei Quartalen 2021 insgesamt rund 271.000 m², was eine Zunahme von rund 28 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum bedeutet. In den ersten drei Quartalen 2020 wurden rund 211.000 m² Büroflächen vermietet.

Die Spitzenmiete in Frankfurt am Main konnte sogar zulegen und liegt im 3. Quartal 2021 bei 42,50 €/m² (Vorjahr: 41,50 €/m²). Die weitere Entwicklung an den Mietmärkten hängt stark davon ab, ob sich die aktuell festzustellende wirtschaftliche Erholung fortsetzt (Quellen: Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate).

Der Vermietungsmarkt für Büroflächen ist im Teilmarkt Westend als groß einzustufen. Zu den Mietpreisniveaus werden unter Punkt 8.2 detaillierte Ausführungen gemacht.

Investmentmarkt

Vom Gutachterausschuss für die Stadt Frankfurt am Main wurde ermittelt, dass im Jahr 2020 insgesamt 31 Bürogebäude mit einem Umsatzvolumen von rund 1.858 Mio. € in Frankfurt gehandelt wurden (2019: 50 Objekte mit einem Volumen von 2.667 Mio. €). Im ersten Halbjahr 2021 wurden 12 Bürogebäude mit einem Volumen von 685 Mio. € gehandelt (1. Halbjahr 2020: 9 Büroobjekte mit einem Volumen von 322 Mio. €). Ähnlich wie beim Vermietungsmarkt für Büroflächen zeichnet sich auch bei den Transaktionen eine Erholung ab.

Die Spitzenrendite für Büroobjekte ist in Frankfurt vom dritten Quartal 2020 bis zum dritten Quartal 2021 noch einmal leicht von 2,85% auf historisch niedrige 2,80 % gesunken. In den anderen „Big 7“-Städten war eine ähnliche Entwicklung bei den Spitzenrenditen zu beobachten (Quellen: Jones Lang Lasalle, BNP Paribas Real Estate).

Bedingt durch die historisch niedrigen Renditen von Anleihen und den niedrigen Zinssätzen für Immobiliendarlehen ist die Nachfrage von Seiten institutioneller Anleger nach Büroimmobilien nach wie vor hoch. Dies wird durch die Tatsache, dass von Seiten der Investoren aktuell Hotelimmobilien und zum Teil auch Shopping-Center gemieden werden, noch verstärkt, weil die für diese Objektarten vorgesehenen Mittel anderweitig investiert werden müssen.

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss 21 Verkaufsfälle für Bürogebäude und Büro- und Geschäftsgebäude im Teilmarkt Westend / City aus dem Zeitraum 09-2019 bis 09-2021 zur Verfügung gestellt, die unter Punkt 8 näher analysiert werden. Von diesen Kauffällen liegen sieben Fälle im Zeitraum nach dem Ausbruch des Corona-Virus und des Lockdown im Frühjahr 2020. Nachdem die Marktteilnehmer zunächst eine abwartende Haltung eingenommen und geplante Transaktionen aufgeschoben haben, ist ab dem Dezember 2020 wieder eine Belebung des Transaktionsgeschäftes festzustellen. Im Teilmarkt Westend / City ist kein Preisrückgang bei Büroimmobilien gegenüber den Marktverhältnissen vor Ausbruch des Corona-Virus festzustellen.

2.4 Grundstücksbeschreibung

2.4.1 Erschließung

Das Bewertungsobjekt ist von der Myliusstraße aus erschlossen. Das Grundstück hat Anschluss an Wasser- und Abwasserleitungen sowie Strom-, Gas- und Kommunikationsleitungen.

Die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches ist gesichert.

2.4.2 Grundstücksgestalt

Das Bewertungsgrundstück ist rechteckig. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 27,1 m, die Grundstückstiefe ca. 29,5 m.

2.4.3 Topographie

Das Gelände ist eben.

2.4.4 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt.



2.4.5 Einbindung in die Nachbarschaft

Das Gebäude steht frei auf dem Grundstück. Das Kellergeschoss bzw. die Tiefgaragenabfahrt sind auf zwei Seiten bis an die Grundstücksgrenze gebaut worden.

3 Bewertungsmethodik

3.1 Definition Verkehrswert

Die Ermittlung des Verkehrswertes ist in § 194 BauGB geregelt und wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Zum Verständnis dieser gesetzlichen Definition werden die Kernaussagen kurz erläutert:

Der Verkehrswert ist als stichtagsbezogener Wert zu verstehen. Er spiegelt den Wert zum Stichtag des Gutachtens wider. Der Wert des Grundstücks in der Zukunft oder der Vergangenheit kann aus dem Verkehrswert nicht abgeleitet werden.

Maßstab für den Verkehrswert ist der gewöhnliche Geschäftsverkehr. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr setzt einen normal verkaufswilligen Verkäufer und einen normal kaufwilligen Käufer voraus. Verkäufe in Notlagen oder Zwangsversteigerungen stellen zum Beispiel keinen gewöhnlichen Geschäftsverkehr dar. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse dürfen nicht einfließen. Diese sind unter anderem bei Verkäufen an Verwandte oder Personen mit besonderem Interesse am Grundstück gegeben.

Die Beachtung der rechtlichen Gegebenheiten bei der Verkehrswertermittlung umfasst alle gesetzlichen Vorgaben, die Art und Maß der Nutzung des Grundstücks beeinflussen. Die Festlegungen aus einem Bebauungsplan oder die Festsetzungen aus Sanierungs-, Umlegungs- und Flurbereinigungsverfahren sowie die Erhebung von Erschließungsbeiträgen sind Beispiele derartiger Vorgaben.

Weiterhin sind die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit sowie die Lage des Wertermittlungsgegenstandes zu berücksichtigen. Diese Vorgabe umfasst auch die physischen Eigenschaften wie Beschaffenheit des Baugrundes oder die Topographie sowie den Zuschnitt des Grundstücks, die Einfluss auf die Bebaubarkeit haben.

3.2 Darstellung der Wertermittlungsverfahren

Die Durchführung der Marktwertermittlung gemäß § 194 BauGB ist in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) geregelt. Sie wird ergänzt durch die Sachwertrichtlinie, die Vergleichswertrichtlinie und die Ertragswertrichtlinie sowie die Wertermittlungsrichtlinien (WertR), die Hinweise zur Durchführung der Verkehrswertermittlung mit dem Ziel gibt, einheitliche und marktgerechte Grundsätze und Verfahren sicherzustellen.

Die ImmoWertV definiert drei Verfahren der Wertermittlung, die auch als gesetzlich normierte Verfahren zu betrachten sind:

Wertermittlungsverfahren	ImmoWertV
Vergleichswertverfahren	§§ 15 -16
Ertragswertverfahren	§§ 17 - 20
Sachwertverfahren	§§ 21 -23

Die drei genannten Verfahren stellen die von Fachkreisen anerkannten Wertermittlungsverfahren dar. Sie werden daher für dieses Gutachten beachtet und im Folgenden kurz beschrieben.

3.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren basiert auf der Verwendung von Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken, die eine hinreichende Übereinstimmung mit dem zu bewertenden Grundstück aufweisen müssen. Falls nicht genügend Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke im Gebiet des zu bewertenden Grundstücks vorliegen, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.



Bei der Ermittlung des Bodenwertes können auch Bodenrichtwerte verwendet werden. Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen der Gemeinden erarbeitet.

Das Vergleichswertverfahren findet vorrangig Anwendung bei der Bestimmung von Bodenwerten und dem Wert von Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern, sofern sie gut miteinander vergleichbare Eigenschaften aufweisen.

3.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren findet vor allem bei Immobilien Anwendung, deren Preis am Grundstücksmarkt nach dem Ertrag beurteilt wird. Dies sind zum Beispiel Mietwohnungen und gewerblich genutzte Immobilien.

Bei diesem Wertermittlungsverfahren werden der Wert des Bodens und der Wert des Gebäudes getrennt berechnet, da von einer jeweils unterschiedlichen Nutzungsdauer des Bodens und des Gebäudes ausgegangen wird.

Der Bodenwert wird mit dem oben erläuterten Vergleichswertverfahren bestimmt.

Der Gebäudewert wird ausgehend vom Ertrag berechnet. Beim Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass ein Teil des Ertrags aus der Verzinsung des Bodens stammt. Dieser Anteil wird aus dem Reinertrag herausgerechnet. Der verbleibende Betrag ist der Reinertrag der baulichen Anlagen.

Dieser Wert wird zur Bestimmung des Ertragswertes der baulichen Anlagen mit einem Vervielfältiger multipliziert, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer (Gesamtnutzungsdauer abzüglich Gebäudealter) errechnet. Der Vervielfältiger stellt den Kapitalisierungsfaktor des Reinertrages der baulichen Anlagen dar. Durch die Berücksichtigung der Restnutzungsdauer trägt er der zeitlich beschränkten Nutzbarkeit des Gebäudes Rechnung.

Der Ertragswert des Grundstücks ist die Summe des Bodenwertes und des Ertragswertes der baulichen Anlagen.

3.2.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren findet bei Immobilien Anwendung, deren Nutzung nicht vorrangig auf einen Ertrag ausgerichtet ist. Bei diesen Immobilien, zu denen z.B. Einfamilienhäuser zählen, bestimmt sich der Preis durch den Wert des Bodens und die Herstellungskosten des Gebäudes.

Der Wert des Bodens wird im Vergleichswertverfahren ermittelt, das vorstehend erläutert wurde.

Der Herstellungswert des Gebäudes wird als Produkt aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit (Normalherstellungskosten) und der entsprechenden Bezugsgröße (in der Regel die Brutto-Grundfläche in m²) des zu bewertenden Gebäudes ermittelt. Die Baunebenkosten werden mittels geeigneter prozentualer Zuschläge zu den Herstellungskosten hinzugerechnet.

Durch Zu- oder Abschläge bzw. durch Korrekturfaktoren sind Wertminderungen wegen Alters, Baumängeln oder -schäden sowie die aktuelle Lage am Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Hier ist insbesondere der Marktanpassungsfaktor zu erwähnen, der vom Gutachterausschuss herzuleiten ist.

3.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Ermittlung des Verkehrswertes des zu bewertenden Objektes wird das **Ertragswertverfahren** gewählt, da das Bewertungsobjekt der Erzielung von Mieteinnahmen dient bzw. auf Basis der erzielbaren Erträge am Markt gehandelt wird. Das **Sachwertverfahren** wird nicht herangezogen, da vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Bürogebäude abgeleitet wurden. Diese sind aber unverzichtbarer Bestandteil des Sachwertverfahrens. Die dem Sachverständigen vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Kaufpreise werden zur Plausibilisierung des Ertragswertes verwendet.

4 Baubeschreibung

Die nachfolgende Baubeschreibung gibt nur die jeweils prägenden Merkmale des Gebäudes in dem Umfang wieder, wie er für Bewertungszwecke erforderlich ist. Grundlage sind die vom Auftraggeber übergebenen Planunterlagen sowie die Ortsbesichtigung.

Die Nutzfläche wurde aus der übergebenen Flächenaufstellung „V3 Flächen fall back“ des Architekturbüros msm vom 24.05.2017 entnommen.

Kennzahlen

Die nachfolgenden Zahlen wurden überschlägig zum Zwecke der Wertermittlung ermittelt:

GRZ = 0,48 (ohne befestigte Außenflächen)

GFZ = 2,30 (mit Staffelgeschoss)

Angaben im Bauantrag können davon abweichen.

Umbau- und Modernisierungsarbeiten Büroflächen

Im Objekt wurden in 2018/2019 umfangreiche Umbau- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss wurden vollständig entkernt und mit neuem Innenausbau und neuer Haustechnik versehen. Im Erdgeschoss wurde eine Bankfiliale errichtet. Serverräume und Notstromversorgung sowie Sicherheitstechnik wurden in Bankstandard errichtet. Die Natursteinfassade wurde gereinigt. Die Außenanlagen auf der Straßenseite wurden erneuert.

Bedingt durch einen Rechtsstreit mit dem Mieter im 4. Obergeschoss bezüglich der Bauarbeiten (Baulärm) wurden im 2. und 3. Obergeschoss die vorhandenen Wandstellungen beibehalten. Die Heizkörper, die Elektroinstallation und die Sanitärobjekte wurden erneuert. Aktuell werden einige Bereiche mit Klimateilgeräten gekühlt.

Die Kosten für die bisher durchgeführten Arbeiten betragen rund 1,3 Mio. € (netto).

Nach Auszug des Mieters im 4. OG zum 31.12.2023 ist geplant, die Wandstellungen im 2. und 3. Obergeschoss zu verändern und eine flächendeckende Kühlung mit zentralem Kühlaggregat auf dem Dach zu installieren. Außerdem ist geplant, die Flächen im 4. Obergeschoss analog zu den übrigen Flächen im Objekt zu modernisieren und das Staffelgeschoss um eine Dachterrasse zu erweitern. Zudem soll die Bankfiliale im Erdgeschoss einen direkten Zugang von der Straße erhalten.

Die Kosten für diese Maßnahmen werden voraussichtlich ca. 0,7 Mio. € (netto) betragen. Diese Baukosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Allgemeine Gebäudedaten

Gebäudeart:	Bürogebäude
Geschosse:	Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse, Staffelgeschoss
Nutzungsart:	Büro
Fläche:	ca. 1.595 m ² Bürofläche (MF-G1 gem. gif); 50 m ² Kellerabstellräume; 17 PKW-Stellplätze (davon 12 Doppelparkanlagen)
Baujahr:	1976 (Jahr der Schlussabnahme); 1997 Modernisierung (u.a. Erneuerung Fenster, Aufzug und Heizung); 2018/2019 vollständige Erneuerung der Büroräume im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss; Teilmodernisierung der Räume im 2. und 3. Obergeschoss

Tragende Bauteile

Konstruktionsart:	Mischbauweise
Gründung:	Streifenfundament und Punktfundamente gemäß Plänen
Tragwerk:	Stahlbetonwände und Stahlbetonstützen; Stahlbetondecken
Treppen:	Stahlbetontreppenläufe
Dach:	Flachdach mit Folieneindeckung; im Bereich der Auskragung des Kellergeschosses: Flachdach mit Estrichaufbau seitlich bzw. Dachbegrünung hinter dem Gebäude

Fassade

Wandflächen:	Hinterlüftete Natursteinfassade (Muschelkalkstein); Glasvordach über dem Gebäudeeingang
Fenster/Türen:	Metallrahmenfenster und -türen mit Isolierglas. Außenliegender elektrisch betriebener Sonnenschutz.

Innenausbau

Innenwände:	Putz mit Anstrich und Tapete im Bereich der Stahlbetonwände; Anstrich und Tapete im Bereich der Trockenbauwände. WCs mit Wandfliesen. Im Treppenhaus: Putz mit Anstrich.
Fußböden:	In den Mietbereichen Bodenbeläge nach Mieteranforderung, mittlere bis gehobene Qualität. Im Treppenhaus und im Foyer Natursteinfußboden, Natursteintreppenbelag.
Decken:	EG und 1. OG: abgehängte Mineralfaserdecken; 2. OG und 3. OG überwiegend verputzte Decken mit Tapete und Anstrich, teilweise abgehängte Decken.
Türen:	Innerhalb der Mieteinheiten: teilweise Holztüren mittlerer bis gehobener Qualität und teilweise Glaselemente mit Glastüren; Zugangstüren zu den Mietbereichen: Metallrahmentüren mit Glasfüllung

Haustechnik

Heizung	Gaszentralheizung, Wärmeverteilung über Heizkörper, dezentrale Warmwasserversorgung über Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	Strom- und IT-Verkabelung über Fensterbankkanäle; Beleuchtung über Deckenleuchten; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
Sanitärinstallation:	Getrennte WC-Anlagen für Damen und Herren sowie eine Teeküche in jeder Etage; mittlerer bis gehobener Ausstattungsstandard
Kühlung:	Bereichsweise Kühlung über Einzelgeräte
Aufzug:	Personenaufzug für max. 9 Personen vom Kellergeschoss bis zum 4. Obergeschoss

Sonstige Gebäudedaten

Außenanlage:	Auf der Straßenseite befindet sich eine Vorgartenzone sowie ein Zuweg zum Gebäudeeingang. Auf der Gebäuderückseite befindet sich eine begrünte Zone. Rechts vom Gebäude ist die Außenanlage befestigt und dient als Zugang zum Seiteneingang und als Abstellplatz für die Mülltonnen. Links vom Gebäude liegt die Zufahrt zur Tiefgarage.
Technische Anlagen in der Außenanlage:	In der Außenanlage befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Gas, Strom und Kommunikation bis zur Grundstücksgrenze.



Sonstige Gebäudedaten

Unterhaltungstau	Es besteht kein wesentlicher Instandhaltungstau.
Energetische Bewertung	Es liegt ein Energieausweis der Firma Treureal Consulting vom 28.05.2008 vor. Der Heizenergieverbrauchskennwert beträgt 125 kWh/(m ² a).
Bauschäden und Baumängel	In der Tiefgarage wurde ein Teilbereich mit Stahlblechen gegen Abtropfen auf die geparkten PKW geschützt. In diesem Bereich war gemäß Angabe in den letzten Jahren kein Feuchtigkeitsaustritt mehr feststellbar. Beim Ortstermin waren einige Kellerräume sowie die Büroflächen im 4. OG nicht zugänglich, so dass eine Inaugenscheinnahme in diesem Bereich nur eingeschränkt möglich war. Über die Inaugenscheinnahme hinausgehende Untersuchungen, wie z.B. Materialentnahmen, wurden nicht durchgeführt. Die Klärung, ob weitere Bauschäden oder Mängel vorliegen, kann nur ein Sondergutachten erbringen, da der unterzeichnende Sachverständige auf dem Gebiet der Bauschäden und Baumängel nicht tätig ist.

Mietflächen

Erdgeschoss	Der Mietbereich im Erdgeschoss hat eine Fläche von insgesamt ca. 311 m ² und kann vom Foyer aus betreten werden. Auf der Straßenseite befindet sich eine Bankfiliale mit Schalteraum, Geldautomat und Beratungsplätzen. Im rückwärtigen Bereich befinden sich der zentrale Servicebereich mit Büroarbeitsplätzen und Abstellräumen sowie der Serverraum. Zwischen den beiden mittleren Stützenreihen befinden sich u.a. WC-Räume und die Teeküche. Der Nutzwert der Mietflächen ist als gut zu bewerten.
1. Obergeschoss	Im 1. Obergeschoss befindet sich der Vorstandsbereich (304,6 m ²) mit Vorstandsbüros und großem Besprechungsraum und zwei Gruppenbüros. Zwischen den beiden mittleren Stützenreihen befinden sich u.a. die WC-Räume und die Teeküche. Der Nutzwert der Büroflächen ist als gut zu bewerten.
2. bis 4. Obergeschoss	Die Mietbereiche vom 2. Obergeschoss bis zum 4. Obergeschoss sind im Prinzip identisch. Sie haben eine Fläche von jeweils ca. 304 m ² und können vom Treppenhaus aus betreten werden. Zwischen den beiden mittleren Stützenreihen befinden sich u.a. die WC-Räume und die Teeküche. Im Übrigen ist der Mietbereich offen gestaltet. Für das 4. OG lag zum Bewertungsstichtag noch keine Planung vor. Für die Bewertung wird eine ähnliche Raumanordnung wie vom 2. OG bis zum 3. OG vorausgesetzt. Der Nutzwert der Büroflächen ist als gut zu bewerten.
Staffelgeschoss	Der Mietbereich im Staffelgeschoss hat eine Fläche von ca. 65 m ² und wird vom Treppenhaus aus betreten. Die Etage wird nicht vom Aufzug angefahren, so dass vom 4. Obergeschoss an die Treppe benutzt werden muss. Der Bereich wird als Sozialraum genutzt.
Kellergeschoss	Im Keller befindet sich die Tiefgarage mit insgesamt 17 PKW-Stellplätzen (davon 12 in Doppelparkanlagen). Außerdem befinden sich im Keller die Haustechnikräume und Abstell- bzw. Archivräume.

5 Grundbuch und Lasten

5.1 Grundbuch

Unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.08.2019 des Amtsgerichts Frankfurt am Main

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Frankfurt Bezirk 18, Blatt 1074

lfd. Nr. 1	Gemarkung 1, Flur 258 Flurstück 37/6 Hof- und Gebäudefläche Myliusstraße 14	799 m ²
	davon zu bewerten	799 m²

Abteilung I, Eigentümer

lfd. Nr. 10 Ziraat Gayrimenkul Yatirim Ortakligi Anonim Sirketi (Ziraat GYO A.S.) Sahrayi Cedit Mahallesi

Abteilung II, Lasten und Beschränkungen

- lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Benutzungsbeschränkung) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Kartenblatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Bezug genommenen Vertrages von 24. Februar 1924.
- lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Innehaltung des Wch) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Kartenblatt 258 Parzelle 23/6 (in Band I Blatt Nr. 40) nach näherer Maßgabe des § 4 des hiermit in Bezug genommenen Vertrages von 24. Februar 1924.

Bewertung der Eintragungen in Abteilung II

Die Eintragungsbewilligungen lfd. Nrn.1 und 2 lagen dem Sachverständigen nicht vor. Die Recherche beim Grundbuchamt ergab, dass die Bewilligungen auch dort nicht mehr vorhanden sind. Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird seit 1978 durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Für das Gutachten wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass sich aus diesen beiden Grunddienstbarkeiten keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gebäude ergeben. Eine Haftung des Sachverständigen ist insoweit ausgeschlossen.

5.2 Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches

5.2.1 Baulasten

Baulasten sind in § 75 der Hessischen Bauordnung (HBO) wie folgt definiert:

„Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde können die Eigentümersberechtigten öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihre Grundstücke betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Baulasten).“

Im Baulastenverzeichnis ist keine Baulast auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

5.2.2 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft aus der Internetdatenbank des Landesamtes für Denkmalpflege über die Kulturdenkmäler in Hessen ist das Bewertungsobjekt weder ein Kulturdenkmal noch Teil einer Denkmalgesamtanlage. Das Nachbargebäude Myliusstraße 16 ist ein Kulturdenkmal.

5.2.3 Sonstige Lasten und Rechte

Das Bestehen weiterer Lasten und Rechte wurde dem Sachverständigen nicht angezeigt. Es wird daher angenommen, dass keine entsprechenden Lasten vorhanden sind. Auftragsgemäß wurden vom Sachver-



ständigen keine weiteren Untersuchungen angestellt.

5.3 Altlasten/Kontaminierung

Das Gutachten setzt voraus, dass das Grundstück und das Gebäude frei von Altlasten und Schadstoffen sind und keine schädlichen Einwirkungen auf Boden und Grundwasser vorliegen. Eventuell vorhandene Altlasten können den Grundstückswert erheblich mindern. Sollte die Klärung der Altlastensituation erwünscht sein, ist ein Sondergutachten in Auftrag zu geben. Der unterzeichnende Sachverständige ist auf dem Gebiet der Altlasten, Boden- und Grundwasserverunreinigung etc. nicht tätig.



6 Bodenwert

6.1 Berechnung Bodenwert

Grdst.-teilfläche-Nr.	Bezeichnung	Hauptfläche		Nebenfläche 1		Nebenfläche 2		rentiertich ja/nein	
		(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²	(m ²)	EUR/m ²		Bodenwert
1	Gesamtgrundstück	799	8.280,00					ja	6.615.720 €

Bodenwert (rentierliche Anteile) 6.615.720 €

Bodenwert (unrentierliche Anteile) 0 €

BODENWERT (gesamt) 6.615.720 €

6.2 Erläuterungen zum Bodenwert

6.2.1 Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert wird vom zuständigen Gutachterausschuss für seinen Zuständigkeitsbereich abgeleitet. Er stellt gemäß § 196 Baugesetzbuch den durchschnittlichen Lagewert für den Boden in einem abgegrenzten Bereich (i.d.R. Bodenrichtwertzone) dar.

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks wird in der Bodenrichtwertkarte wie folgt angegeben:

9.500 €/m²

Nutzungsart: Wohnbaufläche Mehrfamilienhäuser

Entwicklungszustand: baureifes Land

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 1,8

Demnach beträgt der Wert eines Vergleichsgrundstücks, das baureifes Land ist, 9.500 € pro Quadratmeter. Der Bodenrichtwert wurde zum Stichtag 01.01.2020 ermittelt.

6.2.2 Ableitung des Bodenwertes

Das Bewertungsgrundstück entspricht hinsichtlich Art und Maß der Bebauung nicht der typischen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in der Bodenrichtwertzone. Als reines Bürohaus mit einer Geschossflächenzahl von 2,3 ist es vielmehr mit den in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen und zur Bockenheimer Landstraße orientierten Bürogebäuden zu vergleichen. Der dort gültige Bodenrichtwert hat die folgenden Spezifikationen:

18.000 €/m²

Nutzungsart: gemischte Baufläche Bürohäuser

Entwicklungszustand: baureifes Land

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ): 5,0

Dieser Bodenrichtwert wird daher als Basis für die Ableitung des Bodenwertes herangezogen. Die bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks ist mit einer WGFZ von rund 2,3 niedriger als die des Richtwertgrundstücks, das eine WGFZ von 5,0 aufweist. Bei gewerblich genutzten Grundstücken verhält sich die Höhe des Bodenwertes linear zur baulichen Ausnutzung.

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes ist daher wie folgt zu berechnen:

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

Der um das Maß der baulichen Nutzung adjustierte Bodenrichtwert beträgt 8.280,00 €/m² und wird als Bodenwert im Rahmen der Bewertung angesetzt.

7 Ertragswertermittlung

7.1 Ertragswert

Nutzung / Beschreibung	RND Jahre	LSZ %	Fläche/Anzahl	Miete in EUR/m ²		RoE (EUR p.a.)
				Ist	marktübl.	
Büro	38	2,40	1.595,40 m ²	* 35,46	23,50	449.902 €
Archivräume Keller	38	2,40	50,00 m ²	* 8,00	8,00	4.800 €
PKW-Stellplätze Tiefgarage	38	2,40	17 St	* 133,33	133,33	27.199 €
	Ø 38	Ø 2,40	Σ 1.645,40 m ²			Σ 481.901 €

* nur Ziraat Bank International AG; Mieter Rechtsanwaltskanzlei ist mietfrei gestellt.

Bewirtschaftungskosten (Einzelaufstellung)

Nutzung / Beschreibung	Instandhaltung		Verwaltung % RoE	MAW % RoE	Sonstiges % RoE	Summe % RoE	Summe EUR
	€/m ² /St.	% RoE					
Büro	12,00	4,25	3,00	4,00	-	11,25	50.640 €
Archivräume Keller	12,00	12,50	3,00	4,00	-	19,50	936 €
PKW-Stellplätze Tiefgarage	88,00	5,50	3,00	4,00	-	12,50	3.400 €
						Ø 11,40	Σ 54.976 €

Jahresrohertrag des Grundstücks		481.901 €
- nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	11,40 %	- 54.976 €
Jahresreinertrag des Grundstücks		426.925 €
- Bodenwertverzinsungsbetrag 6.615.720 € x 0,024		- 158.777 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		268.148 €
x Barwertfaktor (38 Jahre; 2,40 %)	24,7470	
= Ertragswert der baulichen Anlagen		6.635.859 €
+ Bodenwert		6.615.720 €
Vorläufiger Ertragswert		13.251.579 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
+ Mietsonderwert Ziraat Bank International AG		1.482.600 €
+ Sonderwert Instandhaltungskosten		69.405 €
- Mietsonderwert Anwaltssozietät Bornheim und Partner		- 204.935 €
- Kosten Umbau Büroflächen (4. OG und Restarbeiten)		- 663.000 €
- Mietausfall und Betriebskosten Umbauphase		- 29.949 €
Ertragswert (vor Rundung)		13.905.700 €
ERTRAGSWERT (gerundet)		13.900.000 €

7.2 Bewertungsparameter

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17 - 20 ImmoWertV geregelt. Beim allgemeinen Ertragswertverfahren ist der Wert der baulichen Anlagen getrennt vom Bodenwert auf der Grundlage des Ertrages zu ermitteln. Zur Bestimmung des Gebäudeertragswertes wird der nachhaltig zu erzielende Reinertrag mit Hilfe eines Barwertfaktors, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer ergibt, kapitalisiert. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gesondert in Ansatz zu bringen.

Der Jahresreinertrag wird berechnet, indem man vom Jahresrohertrag die Bewirtschaftungskosten abzieht.

7.2.1 Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag umfasst gemäß § 18 ImmoWertV alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbare Einnahmen. Dies sind insbesondere Mieten und Pachten. Umlagen, die von den Mietern zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, bleiben dabei unberücksichtigt.

7.2.1.1 Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt war zum Wertermittlungsstichtag vollständig an zwei Mieter, die Anwaltssozietät Bornheim & Partner und die Ziraat Bank International AG, vermietet. Nachfolgend sind die wichtigsten Eckdaten der Mietverträge aufgeführt.

Ziraat Bank	
Mieter	Ziraat Bank International AG
Datum Mietvertrag	Mietvertrag vom 01.04.2019 und Nachtrag vom 08.10.2021
Mietgegenstand	Gesamtes Gebäude mit Ausnahme der von der Rechtsanwaltskanzlei Bornheim angemieteten Räume im 4 OG, im Kellergeschoss und einem PKW-Stellplatz in der Tiefgarage. Nach Auszug der Rechtsanwaltskanzlei werden auch diese Flächen von der Ziraat Bank International AG übernommen.
Beginn Mietzeit	01.10.2019
Ende Mietzeit / Kündigungsregelung	Das Mietverhältnis hat eine Laufzeit von zehn Jahren. Der Mieter hat das Recht auf 2 x 5 Jahre Verlängerung.
Miete	Der Mietzins beträgt monatlich 48.000,00 € (46.000,00 € für Büro- und Archivflächen und 2.000,00 € für die PKW-Stellplätze in der Garage) zuzüglich 19 % Umsatzsteuer. Nach Übernahme der Flächen der Rechtsanwaltskanzlei Bornheim nach dem 31.12.2023 wird die Miete entsprechend der Konditionen für die übrigen Mietflächen im Rahmen eines Nachtrags zum Mietvertrag angepasst.
Wertsicherung	Anpassung an den Verbraucherpreisindex bei Veränderung des Index um mehr als 10 Prozent.
Betriebskosten	Entsprechend Betriebskostenverordnung
Schönheitsreparaturen / Instandhaltung	Vermieter: Schönheitsreparaturen und Instandhaltung von "roof" and "structure" inkl. Fassaden; Mieter: Schönheitsreparaturen und Instandhaltung aller übrigen Bereiche inkl. Fenstern.

Rechtsanwaltskanzlei	
Mieter	Anwaltssozietät Bornheim und Partner
Datum Mietvertrag	Mietvertrag vom 14./21.02.2011 und Nachtrag ohne Datum
Mietgegenstand	Büroflächen 4. OG; Archivräume im Kellergeschoss; 2 PKW-Abstellplätze in der Tiefgarage
Beginn Mietzeit	01.01.2011
Ende Mietzeit / Kündigungsregelung	31.12.2023
Miete	Der Mietzins beträgt seit dem Juni 2018 monatlich 6.046,65 €
Wertsicherung	Anpassung an den Verbraucherpreisindex bei Veränderung des Index um mehr als 5 Prozent.
Betriebskosten	Entsprechend Betriebskostenverordnung
Schönheitsreparaturen / Instandhaltung	Schönheitsreparaturen und Instandhaltung der Innenräume während der Mietlaufzeit sind Mietersache.
Mietfreie Zeit	Gemäß Beschluss des Landgerichts vom 12.07.2021 wurde im Rahmen eines Vergleichs dem Mieter eine mielfreie Zeit vom 01.07.2021 bis zum 31.12.2023 gewährt. In diesem Zeitraum braucht der Mieter auch keine Betriebs- und Nebenkosten zu entrichten.

7.2.1.2 Ableitung des Jahresrohertrages

Von der IHK Frankfurt (Frankfurter Immobilienbörse) wurden im Gewerbemarktbericht 2021 für den Marktbe-
reich "City", in dem das Bewertungsobjekt liegt, die folgenden Büromieten festgestellt:

12,00 €/m² bis 38,00 €/m² (Schwerpunkt 23,00 €/m²)

Das Bewertungsobjekt ist im Bereich der Schwerpunktmiete einzugruppiert.

Vom Immobilienverband IVD wurden im Mietpreisspiegel Hessen 2020/2021 die folgenden Büromieten für
Frankfurt am Main festgestellt:

einfacher Nutzwert:	7,00 €/m ² bis 15,00 €/m ² (meistgenannter Wert 10,50 €/m ²)
mittlerer Nutzwert:	8,00 €/m ² bis 18,00 €/m ² (meistgenannter Wert 15,00 €/m ²)
guter Nutzwert:	14,00 €/m ² bis 30,00 €/m ² (meistgenannter Wert 18,50 €/m ²)
Spitzenmiete:	28,00 €/m ² bis 43,00 €/m ² (meistgenannter Wert 38,50 €/m ²)

Das Bewertungsobjekt ist in die Kategorie "guter Nutzwert" einzugruppiert.

Vom Maklerhaus JonesLangLaSalle wird im Marktbe-
reich "Westend", in dem das Bewertungsobjekt liegt, die
folgende Marktmietspanne angegeben (office market profile Frankfurt Q3 2021):

18,00 €/m² bis 33,00 €/m²

Nach Recherche des Sachverständigen werden im Teilmarkt Westend Büroflächen zu folgenden Konditio-
nen angeboten:

Bestandsbauten teilsaniert:	16,00 €/m ² bis 23,50 €/m ² (Ø 19,60 €/m ²)
Bestandsbauten vollsaniert:	21,50 €/m ² bis 28,50 €/m ² (Ø 24,70 €/m ²)
Neubauten (ab Baujahr 2005):	29,00 €/m ² bis 37,20 €/m ² (Ø 32,30 €/m ²)

Angebotsmieten können von den tatsächlich abgeschlossenen Mieten abweichen.

Das Bewertungsobjekt ist in die zweite Kategorie der vollsanierten Bestandsbauten einzuordnen. Unter Be-
rücksichtigung der wertrelevanten Merkmale des Objektes wie der Größe, des Zuschnitts, der Ausstattung
der Büroflächen, der energetischen Eigenschaften und des Erscheinungsbildes sowie der aktuellen Markt-
verhältnisse (siehe Punkt 2.3) wird für die Büroflächen eine Bewertungsmiete von monatlich 23,50 €/m² (net-
tokalt) für angemessen gehalten und in der Bewertung berücksichtigt.

Die Lager- und Archivflächen im Kellergeschoss werden mit monatlich 8,00 €/m² angesetzt. Für die Tiefga-
ragenstellplätze der Ziraat Bank wird zusammen eine Miete von monatlich 2.000 € gezahlt. Das entspricht
einer durchschnittlichen Miete von 133,33 €/St im Monat. Dieser Mietansatz liegt im Rahmen der marktübli-
chen Bandbreite und wird für alle Tiefgaragenstellplätze als Bewertungsmiete angesetzt.

Die Differenzen zwischen den vertraglich vereinbarten Mieten und der Bewertungsmiete werden unter den
besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen als Mietsonderwert berücksichtigt (siehe Punkt
7.2.4).

7.2.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind in § 19 ImmoWertV im Einzelnen geregelt. Demnach gibt es die folgenden
Arten von Bewirtschaftungskosten:

1. Verwaltungskosten
2. Betriebskosten
3. Instandhaltungskosten
4. Mietausfallwagnis



Gemäß § 19 Abs. (2) ImmoWertV sind die Bewirtschaftungskosten, soweit sie sich nicht ermitteln lassen, nach Erfahrungssätzen anzusetzen.

7.2.2.1 Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen gemäß § 19 Abs. (2) ImmoWertV vor allem die Kosten der zur Verwaltung erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung.

Im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude wurde vom Gutachterausschuss gemäß der Ertragswertrichtlinie ein Ansatz von 3,00 % bezogen auf den Rohertrag vorgenommen. Dem Prinzip der Modellkonformität folgend wird dieser Ansatz auch im Rahmen der vorliegenden Ertragswertermittlung vorgenommen.

7.2.2.2 Betriebskosten

Die Betriebskosten werden auf die Mieter umgelegt, so dass in der Bewertung kein Ansatz für Betriebskosten gemacht wird.

7.2.2.3 Instandhaltungskosten

Gemäß § 19 Abs. (2) ImmoWertV sind Instandhaltungskosten solche Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude wurde vom Gutachterausschuss gemäß der Ertragswertrichtlinie ein Ansatz von 12,00 €/m² p.a. für Instandhaltungskosten für Büroflächen und von 88,00 €/St p.a. je Garagenstellplatz vorgenommen. Dem Prinzip der Modellkonformität folgend werden diese Ansätze auch im Rahmen der vorliegenden Ertragswertermittlung vorgenommen.

7.2.2.4 Mietausfallwagnis

Als Mietausfallwagnis ist laut § 19 Abs. (2) ImmoWertV das Risiko der Ertragsminderung durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum zu verstehen. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Für das Bewertungsobjekt wird ein Ansatz von 4,0 % für die Gewerbeflächen gewählt, der auch vom Gutachterausschuss gemäß der Ertragswertrichtlinie im Rahmen der Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude zugrunde gelegt wurde.

7.2.3 Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor)

Basis für die Berechnung des Barwertfaktors sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer, die nachfolgend hergeleitet werden.

7.2.3.1 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) ist gemäß § 14 Abs. (3) ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf Basis geeigneter Kaufpreise zu ermitteln. Mit dem Liegenschaftszinssatz sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit sie nicht auf andere Weise berücksichtigt werden. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für Frankfurt am Main wurden für den Bereich Bankenviertel, Westend, zu dem das Bewertungsobjekt zu zählen ist, die folgenden Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Mittelwert Liegenschaftszinssatz: 1,9 % (Spanne: 0,8 % bis 3,1 %, Standardabweichung 0,8 %, mittlere Restnutzungsdauer 39 Jahre, Nutzfläche: 3.995 m²)

Die Auswertung beruht auf 7 Kauffällen aus den Jahren 2019 und 2020. Der Gutachterausschuss weist im Immobilienmarktbericht darauf hin, dass die Werte nicht immer die aktuelle Marktlage darstellen.



Vom Sachverständigen wurden auf Basis von Kauffällen von Bürogebäuden aus dem Zeitraum 09-2019 bis 09-2021 im Westend und der angrenzenden Innenstadt, die vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt wurden (siehe auch Punkt 9.1), die folgenden Liegenschaftszinssätze abgeleitet:

Bürogebäude: Spanne: -1,36 % bis 3,05 %; Mittelwert 1,3 %

Das Bewertungsobjekt weist nach Durchführung der noch ausstehenden Restarbeiten einen sanierten und modernisierten Zustand auf. Als Bewertungsmiete wurde die aktuelle Marktmiete angesetzt. Das Objekt ist langfristig voll vermietet. Außer der vereinbarten Wertsicherung besteht auf absehbare Zeit kein Mietsteigerungspotential. Unter Berücksichtigung des ausgeschöpften Potentials hinsichtlich Modernisierung und Vermietung, der sonstigen Merkmale des Bewertungsobjektes und der aktuellen Marktlage wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,40 %, der innerhalb der Marktspanne oberhalb des Mittelwertes liegt, für angemessen gehalten und im Rahmen der Ertragswertermittlung berücksichtigt.

7.2.3.2 Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist nach § 6 Abs. (6) ImmoWertV die Anzahl von Jahren zu verstehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Durchgeführte Instandsetzungen können die Restnutzungsdauer erhöhen, unterlassene Maßnahmen vermindern.

Das Bewertungsobjekt wurde 1976 erbaut. Es wurden seit der Errichtung Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt haben (Gasheizung, Erneuerung Fenster, Erneuerung Aufzug etc.). Die Büroflächen wurden im Jahr 2019 vollständig neugestaltet (siehe auch Punkt 4; Restbaukosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt). Die Restnutzungsdauer wurde durch die durchgeführten Modernisierungen verlängert und für das Jahr 2019 auf 40 Jahre (fiktives Baujahr 1999) geschätzt. Im Jahr 2021 beträgt die Restnutzungsdauer daher 38 Jahre (40 Jahre – 2 Jahre).

7.2.3.3 Kapitalisierungsfaktor

Für die Bewertung wird aus dem Liegenschaftszinssatz von 2,40 % und der Restnutzungsdauer von 38 Jahren der Kapitalisierungsfaktor errechnet. Er beträgt 24,7470.

7.2.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Gemäß § 8 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.

1. Mietsonderwert Ziraat Bank International AG

Die Büroflächenmiete der Ziraat Bank International AG liegt mit 35,46 €/m² deutlich über der Marktmiete von 23,50 €/m², die als Bewertungsmiete angesetzt wurde (siehe auch Aufstellung Mieten in Anlage 6). Der Vermieter hat den gesamten Innenausbau der durch die Ziraat Bank zum Bewertungsstichtag belegten Flächen nach Mieteranforderungen erneuert. Für die zum Bewertungsstichtag bis zum 31.12.2023 von der Anwaltssozietät Bornheim belegten Flächen im 4. OG wird dies noch nach deren Auszug geschehen. Die Kosten für die im Jahr 2019 durchgeführten bzw. die im Jahr 2024 durchzuführenden Arbeiten werden voraussichtlich zusammen über 1,9 Mio. € (netto) betragen. Der Mietanteil oberhalb der Marktmiete ist daher als Investitionsmiete zu verstehen. Die Mehrmiete (overrent) wird mindestens bis zum Ende der Mietlaufzeit am 31.10.2029 erzielt. Für die zum Bewertungsstichtag von der Anwaltssozietät Bornheim belegten Flächen wird die Mehrmiete nach deren Auszug und des Ausbaus der Flächen analog zu den übrigen Flächen der Ziraat Bank erfolgen. Die Dauer der Ausbauphase wird vom Sachverständigen auf ca. 4 Monate geschätzt. Der Barwert der Mehrmiete (overrent) wird als Mietsonderwert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Der **Mietsonderwert** beträgt **1.482.600 €** (Berechnung: siehe Anlage 7).



2. Sonderwert Instandhaltungskosten

Beim Mietvertrag mit der Ziraat Bank International AG trägt der Vermieter gemäß mietvertraglicher Vereinbarungen nur die Instandhaltungskosten für das Dach, die Fassade – jedoch ohne die Fenster – und den Kamin. Die übrigen Instandhaltungskosten sind vom Mieter zu tragen. Der Barwert des Vorteils des Vermieters aus der Verlagerung der Instandhaltungskosten auf den Mieter wird als Sonderwert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt. Dabei wird geschätzt, dass der Umfang der auf den Mieter verlagerten Instandhaltungskosten 50 % des im Rahmen der Ertragswertermittlung vorgenommenen Ansatzes von 12,00 €/m² p.a., also 6,00 €/m² p.a., ausmacht.

Der **Sonderwert** beträgt **69.405 €** (Berechnung: siehe Anlage 8).

3. Mietsonderwert Anwaltssozietät Bornheim

Im Rahmen eines gerichtlichen Vergleichs vom 12.07.2021 wurde die Anwaltssozietät Bornheim mietfrei gestellt. Außerdem wurde der Mieter von der Zahlung von Betriebskosten freigestellt. Die Mindermiete sowie die nicht zu entrichtenden Betriebskostenzahlungen bis zum Ablauf der Mietlaufzeit am 31.12.2023 werden als Sonderwert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Der **negative Sonderwert** beträgt **- 204.935 €** (Berechnung siehe Anlage 9).

4. Kosten Umbau Büroflächen 4. OG und Restarbeiten

Die Büroflächen, die zum Bewertungsstichtag von der Anwaltssozietät Bornheim belegt sind, können erst nach deren Auszug zum 31.12.2023 modernisiert und anschließend an den Mieter Ziraat Bank International AG übergeben werden. Außerdem können dann auch erst einige Restarbeiten wie z.B. Einbau von Kühlregalen durchgeführt werden, die das Gesamtgebäude betreffen.

Die Kosten für die noch ausstehenden Maßnahmen wurden auf Basis der bisher durchgeführten Arbeiten im Jahr 2019 auf ca. 632.800 € geschätzt. Die Größenordnung ist aus Sicht des Sachverständigen plausibel. Bedingt durch die seit der Schätzung stattgefundene Steigerung der Baukosten wird ein Zuschlag von 10,0 % auf die im Jahr 2019 geschätzten Baukosten vorgenommen. Es wird im vorliegenden Gutachten daher mit Baukosten von 696.080 € (= 632.800 € × 1,10) gerechnet.

Die Baukosten von 696.080 €, die erst nach dem Auszug des aktuellen Mieters anfallen, werden über den Zeitraum von 2 Jahren mit dem Liegenschaftszinssatz von 2,4 % abgezinst.

$$\begin{aligned} 696.080 \text{ €} \times 0,9526 \text{ (2 Jahre/2,4 \%)} &= 663.085,81 \text{ €} \\ \text{gerundet} &663.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Für die Umbaukosten des 4. OG sowie die Kosten der Restarbeiten wird ein **Abschlag** von **663.000 €** vorgenommen.

5. Mietausfall und Betriebskosten während Umbauphase

Während der Umbauarbeiten im 4. OG nach dem Auszug der Anwaltssozietät Bornheim zum 31.12.2023 werden keine Mieteinnahmen erzielt. Die Betriebskosten sind in diesem Zeitraum vom Vermieter zu tragen. Dafür wird ein Ansatz von 2,50 €/m² im Monat gemacht. Die Dauer der Bauphase wird auf 4 Monate geschätzt.

Der Barwert des Mietausfalls und der nicht umlagefähigen Betriebskosten wird als Sonderwert im Rahmen der Wertermittlung berücksichtigt.

Der **Sonderwert** beträgt **- 29.949 €** (Berechnung: siehe Anlage 10).

8 Kennwerte und Plausibilisierung des Ertragswertes

8.1 Kennwerte

Der Ertragswert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt 13.251.579 € und führt zu folgenden Kennwerten:

Ertragsfaktor:	27,5-facher Jahresrohertrag (Bewertungsmiete Büro: 23,50 €/m ²)
Gebäudedefaktor:	8.306 €/m ² Bürofläche
Net Initial Yield:	3,30 %

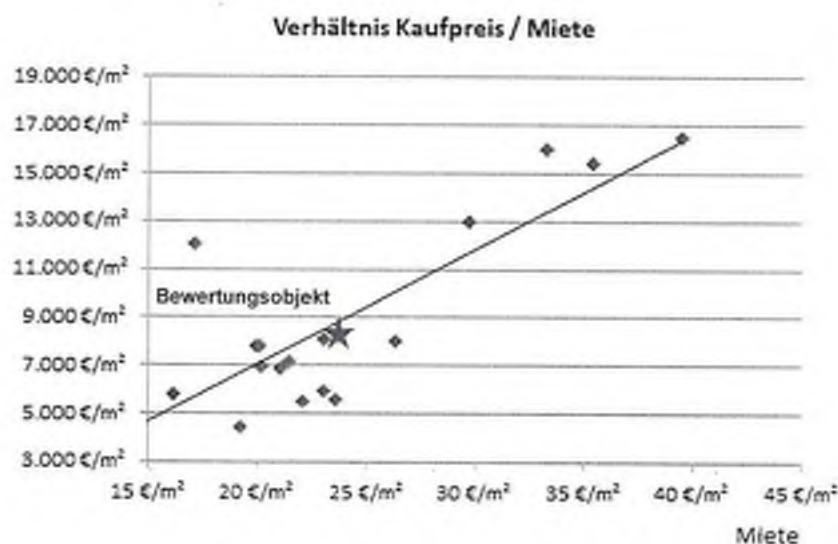
8.2 Plausibilisierung durch Vergleichspreise

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss 21 Kauffälle aus dem Zeitraum 09-2019 bis 09-2021 von Bürogebäuden und Büro- und Geschäftshäusern im Teilmarkt Westend / City zur Verfügung gestellt. Die Kauffälle haben die folgenden Kennwerte:

Nr.	Kaufdatum	Kaufpreis	Miete	Rohertrags- vervielfältiger	Net Initial Yield (NIY)
1	09-2019	6.906 €/m ²	20,18 €/m ²	28,5	3,18%
2	09-2019	12.968 €/m ²	29,72 €/m ²	36,4	2,50%
3	09-2019	12.016 €/m ²	17,06 €/m ²	58,7	1,55%
4	09-2019	7.765 €/m ²	19,93 €/m ²	32,5	2,80%
5	09-2019	5.371 €/m ²	14,02 €/m ²	31,9	2,84%
6	09-2019	15.453 €/m ²	35,41 €/m ²	36,4	2,50%
7	09-2019	5.799 €/m ²	16,12 €/m ²	30,0	3,03%
8	09-2019	15.997 €/m ²	33,22 €/m ²	40,1	2,26%
9	10-2019	6.881 €/m ²	21,00 €/m ²	27,3	3,32%
10	11-2019	7.783 €/m ²	20,06 €/m ²	32,3	2,81%
11	11-2019	4.394 €/m ²	19,23 €/m ²	19,0	4,76%
12	11-2019	5.501 €/m ²	22,09 €/m ²	20,7	4,37%
13	12-2019	5.532 €/m ²	23,53 €/m ²	19,6	4,63%
14	02-2020	16.532 €/m ²	39,46 €/m ²	34,9	2,60%
15	07-2020	6.734 €/m ²	n.a.	n.a.	n.a.
16	12-2020	5.892 €/m ²	23,00 €/m ²	21,3	4,25%
17	12-2020	8.100 €/m ²	23,00 €/m ²	29,3	3,09%
18	01-2021	7.995 €/m ²	26,31 €/m ²	25,3	3,58%
19	04-2021	7.120 €/m ²	21,41 €/m ²	27,7	3,27%
20	08-2021	10.583 €/m ²	n.a.	n.a.	n.a.
21	09-2021	10.437 €/m ²	n.a.	n.a.	n.a.
Mittel		8.846 €/m²	23,60 €/m²	30,7	3,19 %

Die Kauffälle Nr. 6, Nr. 8 und Nr. 14 sind Objekte mit Baujahr 2009 und jünger und weisen einen sehr hohen Standard auf.

Im nachfolgenden Diagramm ist der Zusammenhang zwischen der erzielten Miete und dem Kaufpreis bei den Vergleichskauffällen dargestellt. Das Bewertungsobjekt ist mit seinen unter Punkt 8.1 erläuterten Kennzahlen rot dargestellt.



Die Kauffälle bestätigen den Ertragswert des Bewertungsobjektes



9 Objektrisiken

Das Objektrisiko einer Immobilie stellt das mit dem Objekt verbundene Gesamtrisiko dar, das im Wesentlichen die Beurteilungskriterien Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte, Vermietbarkeit und Marktgängigkeit beinhaltet.

9.1 Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte

Eine Immobilie ist drittverwendungsfähig, wenn sie es aufgrund ihrer Eigenschaften einem potentiellen Erwerber ermöglicht, diese zu anderen Zwecken wirtschaftlich zu nutzen. Die Nutzbarkeit durch Dritte beschreibt die Verwendungsfähigkeit der Immobilie für einen Dritten zum selben Zweck.

Die Büroflächen sind im Wesentlichen nur als Büro- und Praxisflächen nutzbar. Größe, Zuschnitt und Erschließung der Flächen erlauben die Vermietung an einen Einzelmietler mit größerem Flächenbedarf (bis zu rund 1.595 m²) oder an mehrere Mieter, die eine oder mehrere Etagen anmieten möchten. Die Etagen können wegen der Anordnung des Treppenhauses und der WC-Bereiche schlecht in zwei Mieteinheiten geteilt werden. Die Größe einer Etage mit jeweils rund 300 m² Mietfläche ist für eine breite Nutzergruppe, insbesondere aus dem Bereich Dienstleistung und Beratung, geeignet.

Eine Umnutzung in Wohnungen ist denkbar, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes dies ermöglichen. Jedoch sind entsprechende Umbaukosten zu berücksichtigen.

Die Drittverwendungsfähigkeit / Nutzbarkeit durch Dritte ist als normal zu beurteilen.

9.2 Vermietbarkeit

Die Vermietbarkeit drückt aus, ob mit einer Immobilie Erträge nachhaltig erwirtschaftet werden können. Die allgemeinen Beurteilungskriterien für die Vermietbarkeit sind die Lage, die Objekteigenschaften und die Marktsituation.

Das Westend ist eine gefragte Adresslage für Dienstleister und Berater. Hier herrschen mit Ausnahme einiger Objekte an der Bockenheimer Landstraße eher kleinteilige Flächenzuschnitte vor. Der Standort hat sich ebenfalls als Adresse für Unternehmen aus dem Bereich der Finanzdienstleister etabliert. Es sind hier beispielsweise die KfW-Bank, die Oddo BHF-Bank und die Allianz-Versicherung vertreten. Die Vermietbarkeit wird durch die durchgeführte bzw. für das 4. OG beabsichtigte Modernisierung der Büroflächen positiv beeinflusst.

Die Vermietbarkeit ist als gut einzustufen.

9.3 Marktgängigkeit (Verwertbarkeit)

Die Marktgängigkeit beschreibt die potentielle Investitionsbereitschaft von Investoren und die Nachfrage am Markt nach vergleichbaren Objekten.

Das Bewertungsobjekt spricht Interessenten aus dem regionalen Markt, aber auch institutionelle Investoren an. Die Objektgröße stellt im lokalen Markt keine Besonderheit dar. Die gute Adresslage ist für die Verwertbarkeit förderlich. Das Objekt ist außerdem für Entwickler geeignet, die eine Umnutzung in Luxuswohnungen beabsichtigen.

Die Marktgängigkeit ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

9.4 Beurteilung Objektrisiko

In der nachfolgenden Tabelle werden die Teilkriterien des Objektrisikos sowie die Einordnung des Bewertungsobjektes zusammenfassend dargestellt.

	sehr gut	gut	normal	eingeschränkt	schwer	fehlend
Drittverwendungsfähigkeit/ Nutzbarkeit durch Dritte			✓			
Vermietbarkeit		✓				
Marktgängigkeit (Verwertbarkeit)		✓				

Unter Würdigung der beschriebenen Kriterien ist das Gesamtrisiko des Bewertungsobjektes als normal einzustufen.

	gering	normal	erhöht	hoch
Gesamtrisiko		✓		

10 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, die bei der Ermittlung des Ertragswertes nicht erfasst wurden, sind gesondert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Da alle wertbeeinflussenden Umstände bereits im Ertragswert berücksichtigt sind, wird der Ertragswert als Verkehrswert übernommen.

Der Verkehrswert für das Bürogebäude Myliusstraße 14, 60323 Frankfurt am Main, wird zum Wertermittlungstichtag 12.10.2021 geschätzt mit:

13.900.000,00 €

(in Worten: dreizehn Millionen neunhunderttausend Euro)

Frankfurt am Main, den 02. November 2021

Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing (FH) Dieter Eimermacher
CIS HypZert (F), MRICS

Von der IHK Frankfurt am Main öffentlich bestellter
und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Der Sachverständige behält an den von ihm erstellen Wertgutachten das Urheberrecht. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung ist nur mit schriftlicher Genehmigung zulässig.

