siba | REAL ESTATE VALUATION

REPORT NO **MUSTER** REPORT DATE **20.10.2026**

MUSTERBERICHT. Dieses Dokument wurde für eine **fiktive Villa** erstellt, um die Struktur der siba-Bewertungsberichte zu veranschaulichen. Die Immobilie, Personen, Block/Parzelle, Standort, Vergleichsobjekte und Werte sind nicht real; das Dokument darf für keine Transaktion verwendet werden.

Muğla / Bodrum / Örnek Mahallesi 000 Block (ada) 1 Parzelle (parsel) — Freistehende Villa (fiktiv)

sibaAI · Dieses Dokument wurde von sibaAI automatisch übersetzt. Es dient nur zur Information; siba übernimmt keine Verantwortung für die Richtigkeit der Übersetzung. Verbindlich ist allein das von der SPK-lizenzierten Sachverständigen unterzeichnete türkische Gutachten.

Bu belge sibaAI tarafından otomatik olarak çevrilmiştir. Yalnızca bilgilendirme amaçlıdır; siba çevirinin doğruluğu için sorumluluk kabul etmez. Bağlayıcı olan, SPK lisanslı uzmanın imzaladığı Türkçe rapordur.

Berichts-Nr.	MUSTER
Berichtsdatum	Berichtsdatum: 20.10.2026
Bewertungszeiträume	14.03.2026 (Sterbedatum, rückwirkend) · 20.10.2026 (aktuell)
Besichtigung vor Ort (Mahallinde inceleme)	08.10.2026
Auftraggeber (Talimat)	Bevollmächtigter im Namen der Erben (fiktiv)
Zweck des Berichts	Ermittlung des Marktwerts (Pazar Değeri) für die Erbschaftsteuererklärung in Deutschland und für die Aufteilung unter den Erben
Bewertungsbasis	Marktwert (Pazar Değeri)
Immobilie	Massivhaus mit Garten (freistehende Villa), Grundstück 1.450,00 m², Bruttofläche (brüt alan) des Gebäudes 245,00 m² (genehmigter Projektplan)
Bewertungsexperte (değerleme uzmanı)	SPK-lizenzierter Bewertungsexperte (Musterbericht, ohne Unterschrift)

1. Auftrag (Talimat), Umfang und beantwortete Fragen

Der im Namen der Erben handelnde Bevollmächtigte hat die Ermittlung des Marktwerts (Pazar Değeri) der Immobilie zum Zeitpunkt des Todes (14.03.2026) für die Erbschaftsteuererklärung der in Deutschland lebenden Erben sowie des aktuellen Marktwerts für die Aufteilungsgespräche beantragt. Der Bericht beantwortet folgende Fragen:

- (a) Wie hoch ist der Marktwert (Pazar Değeri) im aktuellen Zustand (mevcut durum) zum 14.03.2026?
- (b) Wie hoch ist der Marktwert (Pazar Değeri) im aktuellen Zustand (mevcut durum) zum 20.10.2026?
- (c) Wie hoch ist der Wert im rechtlich zulässigen Zustand (yasal durum değeri), wenn Anbauten, die nicht im genehmigten Projekt enthalten sind, ausgeschlossen werden?

Die Steuerberechnung, die Währungsumrechnung und die rechtliche Einordnung liegen außerhalb des Umfangs dieses Berichts; diese sind von den Beratern der Erben durchzuführen.

2. Erklärung des Experten und angewandte Standards

Der Bericht wurde auf der Grundlage der Vorschriften des Capital Markets Board (SPK) und der International Valuation Standards erstellt. Der Bewertungsexperte erklärt, dass kein Interessenkonflikt in Bezug auf die Immobilie, die Parteien oder das Bewertungsergebnis besteht; das Honorar ist unabhängig von dem ermittelten Wert. siba führt Bewertungen durch; sie vermittelt nicht beim Kauf oder Verkauf von Immobilien.

3. Identität der Immobilie

Provinz / Bezirk	Muğla / Bodrum
Stadtteil (Mahalle)	Örnek Mahallesi (fiktiv)
Block (ada) / Parzelle (parsel)	000 / 1 (fiktiv)
Grundstücksfläche (Tapu Alanı)	1.450,00 m²
Eigenschaft des Grundbuchs	Massivhaus mit Garten
Eigentümer	Auf den Erblasser eingetragen; Übertragung (intikal) noch nicht erfolgt (fiktiv)
Eigentumsverhältnis	Volleigentum
Adresse	Örnek Sokak No: 1 (fiktiv)

4. Grundbucheintrag und Belastungen (Takyidat)

Der Grundbucheintrag wurde anhand des TAKBİS-Dokuments vom 08.10.2026 geprüft. Es liegen keine Hypotheken, Pfändungen oder Veräußerungssperren im Register vor. Die Erbschaftübertragung (intikal) wurde noch nicht vollzogen; dies beeinflusst den Marktwert (Pazar Değeri) nicht, jedoch ist für einen Verkauf zunächst die Übertragung erforderlich.

5. Bebauungsplan, Genehmigung und rechtlicher Status

Plan	1/1000 Maßstab Anwendung-Bebauungsplan (imar planı) (fiktiv)
Nutzung	Wohngebiet

MUSTER · FIKTIV

Bebauungsbedingungen	Emsal (comparable) 0,15 · maximale Höhe 6,50 m · 2 Etagen
Baugenehmigung (yapı ruhsatı)	2009 (fiktiv)
Nutzungsgenehmigung (yapı kullanma izin belgesi)	2010 (fiktiv)
Bruttofläche (brüt alan) des genehmigten Projekts	245,00 m² (Untergeschoss 65,00 · Erdgeschoss 95,00 · 1. Obergeschoss 85,00)

Die auf den Emsal (comparable) anrechenbare Fläche (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss) beträgt 180,00 m² und liegt damit unter der zulässigen Fläche von 217,50 m² (1.450,00 m² × 0,15); das Untergeschoss ist nicht emsal-relevant.

Bei der Besichtigung vor Ort wurden zwei Anbauten festgestellt, die nicht im genehmigten Projekt enthalten sind: eine etwa 18 m² große überdachte Veranda auf der Gartenseite und ein etwa 22 m² großes, eingeschossiges Nebengebäude (Lager und Waschküche) in der nordöstlichen Ecke der Parzelle (parsel). Diese Anbauten sind ungenehmigt (ruhsatsız). Sie wurden im Wert des aktuellen Zustands (mevcut durum) unter Berücksichtigung der Nutzungsvorteile berücksichtigt, im Wert des rechtlich zulässigen Zustands (yasal durum değeri) jedoch ausgeschlossen. Ob diese legalisiert werden können, ist eine rechtliche Frage und liegt außerhalb des Umfangs dieses Berichts.

6. Besichtigung vor Ort (Mahallinde inceleme)

Bei der am 08.10.2026 durchgeführten Besichtigung (Mahallinde inceleme) wurden alle Teile der Immobilie, der Garten, die Anbauten und die unmittelbare Umgebung besichtigt. Der Musterbericht enthält keine Fotos; in den tatsächlichen Berichten sind die Besichtigungsfotos in Ek-1 (Anhang 1) und die Aufnahmepunkte in der 3B-Visualisierung nummeriert dargestellt.

7. Lage und Umgebung

Die Immobilie befindet sich auf der Halbinsel Bodrum in einer Villa-Siedlung mit geringer Dichte an einem nach Südwesten ausgerichteten Hang. Sie liegt etwa 600 m von der Hauptstraße, etwa 15 km vom Zentrum von Bodrum und etwa 45 km vom Flughafen Milas-Bodrum entfernt (fiktive Entfernungen). In der Umgebung befinden sich ein- oder zweigeschossige Einfamilienhäuser; der tägliche Bedarf kann im Stadtzentrum innerhalb von 2 km gedeckt werden. Die südliche Grenze des Parsels (parsel) grenzt an die Örnek Sokak.

8. Physische Merkmale der Immobilie (Beschreibung)

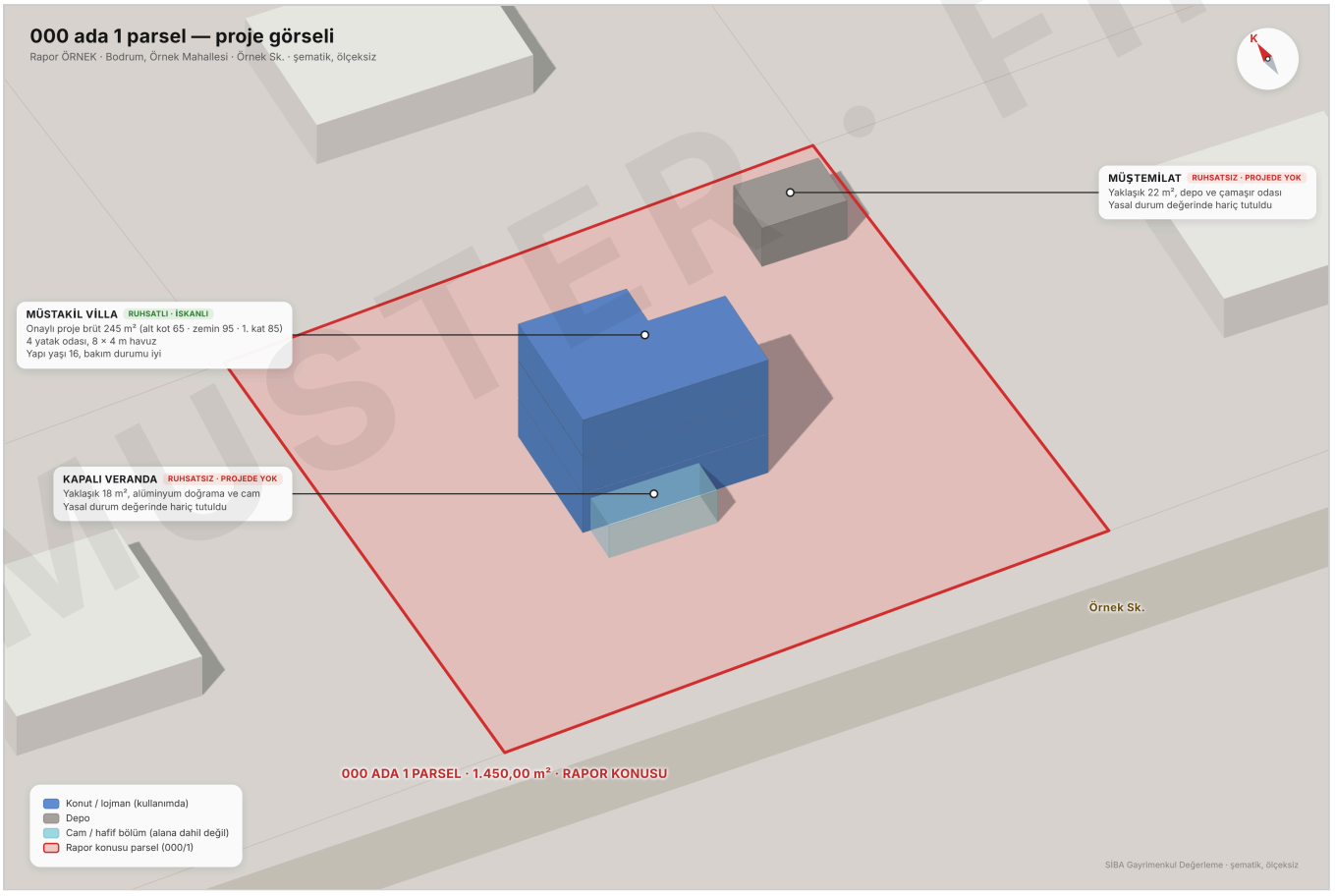
Die Villa besteht aus einem Stahlbetonskelett, einem Untergeschoss, dem Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss. Die Fassaden sind mit Naturstein verkleidet und verputzt; die Fensterrahmen sind aus isoliertem Aluminium, die Innentüren sind aus Holz. Die Böden sind mit Keramik und Laminatparkett ausgelegt. Heizung und Kühlung erfolgen über Split-Klimaanlagen, die Warmwasserversorgung wird durch ein Solarthermiesystem und einen elektrischen

Durchlauferhitzer sichergestellt. Die Küche wurde 2021 renoviert. Das Alter des Gebäudes beträgt 16 Jahre, der allgemeine Wartungszustand ist gut; an Dach und Fassaden wurden keine nennenswerten Schäden festgestellt.

Etage	Räume	Bruttofläche (m²)
Untergeschoss	Hobbyraum, Technikraum, Lager, Bad	65,00
Erdgeschoss	Wohn- und Essbereich, offene Küche, Gäste-WC, 1 Schlafzimmer, Terrasse mit Zugang zum Garten	95,00
1. Obergeschoss	3 Schlafzimmer (eines mit En-Suite-Bad), Bad, Balkon mit Meerblick	85,00
Gesamt	Gemäß genehmigtem Projekt	**245,00**
Anbauten	Geschlossene Veranda ca. 18 m², Nebengebäude ca. 22 m² (ruhsatsız/unbefristet)	außerhalb des Projekts

Der Garten ist landschaftlich gestaltet: Es gibt ein 8 × 4 m großes Schwimmbecken, Olivenbäume, Steinstützmauern und einen offenen Parkplatz für zwei Fahrzeuge.

3B Projektvisualisierung



Die 3B-Visualisierung ist schematisch und maßstabsfrei. Sie zeigt die Grundstücksgrenze (parsel), die Villa, die ungenehmigten (ruhsatsız) Anbauten und die Nachbarbebauung. Interaktive Ansicht: https://siba.expert/ornek-rapor/3b/

9. Marktanalyse und Vergleichswerte

Für die Bewertung wurden Anzeigen und tatsächliche Verkaufsdaten ähnlicher Villen in der Region zusammengestellt. Auf die Angebotspreise wurde ein Verhandlungsspielraum (pazarlık payı) angewendet; Korrekturen wurden für Lage, Aussicht, Grundstücksgröße, Gebäudealter und Unterschiede beim Pool vorgenommen. Die folgenden Vergleichswerte sind fiktiv.

Nr.	Lage	Grundstück (m²)	Brutto (m²)	Preis (TL)	Quelle	Verhandlung	Korrigiert (TL/m² Brutto)
1	Gleiches Viertel	1.300	230	37.500.000	Anzeige	%8	150.000
2	Gleiches Viertel	1.600	260	41.000.000	Anzeige	%10	141.900
3	Nachbarviertel	1.100	210	30.500.000	Anzeige	%7	135.100
4	Gleiches Viertel, Meerblick	1.800	300	52.000.000	Anzeige	%12	152.500
5	Nachbarviertel, ohne Pool	1.250	220	29.000.000	Anzeige	%6	123.900
6	Gleiches Viertel	1.400	240	33.000.000	Tatsächlicher Verkauf, Feb. 2026	—	137.500

Nach den Korrekturen wurde für die betreffende Immobilie ein Einheitswertbereich von 134.000–146.000 TL/m² ermittelt. Für die genehmigte Projektfläche wurde ein Wert von 136.300 TL/m² gewählt. Für den rückwirkenden Wert wurden dieselben Vergleichswerte und das Anzeigenarchiv des Zeitraums verwendet; die durchschnittliche Preisänderung ähnlicher Anzeigen in der Region zwischen März und Oktober 2026 wurde mit etwa 10,5 % berechnet.

10. Wertermittlung

10.1. Marktansatz (20.10.2026)

Genehmigte Projektfläche: 245,00 m² × 136.300 TL/m²	33.393.500 TL
Wert im rechtlich zulässigen Zustand (yasal durum değeri) (gerundet)	**33.400.000 TL**
Beitrag der ungenehmigten (ruhsatsız) Anbauten zur aktuellen Nutzung	1.100.000 TL
Marktwert (Pazar Değeri) im aktuellen Zustand (mevcut durum)	**34.500.000 TL**

10.2. Kostenansatz (Kontrolle)

Grundstück: 1.450,00 m² × 16.000 TL/m²	23.200.000 TL
Gebäude: 245,00 m² × 42.000 TL/m² = 10.290.000 TL, Abnutzung %22	8.026.200 TL

MUSTER · FIKTIV

Pool, Landschaftsgestaltung und Außenanlagen	1.500.000 TL
Gesamt	**32.726.200 TL**

Der Kostenansatz liegt etwa 5 % unter dem Marktansatz; die Differenz ergibt sich aus der Lage- und Aussichtsprämie. Der Wert wurde auf Basis des Marktansatzes ermittelt, da ausreichende Vergleichswerte (Emsal) vorliegen.

10.3. Rückwirkender Wert (14.03.2026)

Der aktuelle Wert wurde unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Preisänderung von etwa 10,5 % zwischen März und Oktober 2026 auf den 14.03.2026 diskontiert: 34.500.000 TL ÷ 1,105 = 31.221.719 TL, gerundet 31.200.000 TL. Der yasal durum değeri (Wert im genehmigten Zustand) beträgt nach derselben Methode 30.200.000 TL. Es wurde davon ausgegangen, dass der physische Zustand zum Zeitpunkt des Todes dem heutigen entspricht (siehe Abschnitt 11).

Bewertungsdatum	Bewertungsbasis	Wert (TL)
14.03.2026 (Sterbedatum)	Marktwert (Pazar Değeri) im aktuellen Zustand (mevcut durum)	31.200.000
14.03.2026 (Sterbedatum)	Wert im rechtlich zulässigen Zustand (yasal durum değeri) (genehmigter Projektplan)	30.200.000
20.10.2026	Marktwert (Pazar Değeri) im aktuellen Zustand (mevcut durum)	34.500.000
20.10.2026	Wert im rechtlich zulässigen Zustand (yasal durum değeri) (genehmigter Projektplan)	33.400.000

Die Werte sind in Türkischen Lira angegeben; Steuern, Gebühren und Verkaufskosten sind nicht enthalten. Die Umrechnung in Fremdwährungen erfolgt durch den Sachverständigen gemäß den Vorschriften des jeweiligen Landes.

11. Fakten, Annahmen und Meinungsunterschiede

- Fakten: Grundbucheintrag, Bebauungsstatus, Genehmigungs- und Nutzungsunterlagen, Beobachtungen der Besichtigung vor Ort (Mahallinde inceleme).
- Annahmen: Dass der physische Zustand zum Zeitpunkt des Todes dem heutigen entspricht (Erklärung der Erben); dass die ruhsatsız (unbewilligten) Anbauten zum Zeitpunkt des Todes ebenfalls vorhanden waren (Satellitenbild aus dem Jahr 2025).
- Meinung: Anpassungen der Vergleichswerte (Emsal), gewählter Einheitswert und Werkschätzung.

12. Annahmen, einschränkende Bedingungen und Unsicherheiten

- Grundbuch- und Bebauungsinformationen basieren auf offiziellen Registern; das Tragsystem des Gebäudes wurde nicht gesondert untersucht.
- Der rechtliche Status der unbewilligten (ruhsatsız) Anbauten ist eine rechtliche Angelegenheit; die Bewertung enthält hierzu keine Stellungnahme.

MUSTER · FIKTIV

- Aufgrund der Vergleichswerte (Emsal) und der rückwirkenden Korrektur beträgt die Wertunsicherheit etwa ±7 %.
- Der Bericht ist nur für den angegebenen Zweck gültig. Der ursprüngliche und verbindliche Text ist der türkische Bericht.

13. Fazit und Unterschrift

Im Rahmen der oben genannten Informationen und Annahmen wurde der Pazar Değeri (Marktwert) der Immobilie im mevcut durum (aktuellen Zustand) zum 14.03.2026 auf 31.200.000 TL und zum 20.10.2026 auf 34.500.000 TL geschätzt.

MUSTERBERICHT — ohne Unterschrift. In echten Berichten enthält dieser Abschnitt die Unterschrift des durch die SPK lizenzierten değerleme uzmanı (Bewertungsexperten) und im Anhang die Lizenz- und Erfahrungsnachweise.

ANHÄNGE

Anlage-1. Fotos (Fotoğraflar)

Nicht im Musterbericht enthalten. In echten Berichten befinden sich die Fotos der Mahallinde inceleme (Besichtigung vor Ort) zusammen mit den Aufnahmeorten in diesem Abschnitt.

Anlage-2. Grundbuch (Tapu), Bebauungsplan (İmar), Baugenehmigung (Ruhsat) und Projektunterlagen

Nicht im Musterbericht enthalten. In echten Berichten befinden sich das TAKBİS-Dokument, der Bebauungsstatus, die Genehmigung (Ruhsat), die Nutzungserlaubnis (İskan) und der genehmigte Projektplan in diesem Abschnitt.

MUSTER · FIKTIV