siba | REAL ESTATE VALUATION

REPORT NO VOORBEELD | REPORT DATE 20.10.2026

VOORBEELD RAPPORT. Dit document is opgesteld voor een **fictieve villa** om de structuur van siba taxatierapporten te tonen. Het onroerend goed, de personen, het blok/perceel, de locatie, de vergelijkbare objecten en de waarden zijn niet echt; het document mag niet voor enige transactie worden gebruikt.

Muğla / Bodrum / Örnek Mahallesi 000 Ada 1 Parsel — Vrijstaande Villa (fictief)

sibaAI · Dit document is automatisch vertaald door sibaAI. Het is uitsluitend ter informatie; siba aanvaardt geen verantwoordelijkheid voor de juistheid van de vertaling. Bindend is uitsluitend het Turkse rapport, ondertekend door de SPK-gelicentieerde taxateur.

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.

Rapport No	VOORBEELD
Rapportdatum	Rapportdatum: 20.10.2026
Taxatiedata	14.03.2026 (overlijdensdatum, met terugwerkende kracht) · 20.10.2026 (actueel)
Mahallinde İnceleme (plaatsinspectie)	08.10.2026
Talep Eden (Opdrachtgever)	Gemachtigde namens de erfgenamen (fictief)
Doel van het rapport	Vaststelling van de marktwaarde (Pazar Değeri) voor de aangifte van erfbelasting (Erbschaftsteuer) in Duitsland en voor de verdeling tussen de erfgenamen
Waarderingsgrondslag	Marktwaarde (Pazar Değeri)
Onroerend goed	Metselwerk huis met tuin (vrijstaande villa), grond 1.450,00 m², bebouwing bruto (brüt alan) 245,00 m² (goedgekeurd project)
Değerleme Uzmanı (Taxateur)	SPK-gelicentieerde waarderingsdeskundige (voorbeeldrapport, zonder handtekening)

1. Instructies, Reikwijdte en Beantwoorde Vragen

De gemachtigde die namens de erfgenamen handelt, heeft verzocht om de marktwaarde (Pazar Değeri) van het onroerend goed per de datum van overlijden (14.03.2026) te bepalen ten behoeve van de aangifte van erfbelasting door de in Duitsland woonachtige erfgenamen, evenals de actuele marktwaarde voor de verdelingsonderhandelingen. Het rapport beantwoordt de volgende vragen:

- (a) Wat is de marktwaarde (Pazar Değeri) in de huidige staat (mevcut durum) per 14.03.2026?

- (b) Wat is de marktwaarde (Pazar Değeri) in de huidige staat (mevcut durum) per 20.10.2026?
- (c) Wat is de waarde in de wettelijke staat (yasal durum değeri), waarbij uitbreidingen die niet in het goedgekeurde project zijn opgenomen, worden uitgesloten?

Belastingberekening, valutaconversie en juridische kwalificatie vallen buiten de reikwijdte van dit rapport; deze worden uitgevoerd door de adviseurs van de erfgenamen.

2. Verklaring van de Deskundige en Toegepaste Standaarden

Het rapport is opgesteld op basis van de regelgeving van de Capital Markets Board (SPK) en de International Valuation Standards. De waarderingsdeskundige verklaart dat er geen belangenverstrengeling bestaat met betrekking tot het onroerend goed, de partijen of de uitkomst van de waardering; de vergoeding staat los van de vastgestelde waarde. siba voert taxaties uit; zij treedt niet op als tussenpersoon bij de koop of verkoop van onroerend goed.

3. Identificatie van het Onroerend Goed

Provincie / District	Muğla / Bodrum
Mahalle (Wijk)	Örnek Mahallesi (fictief)
Ada (Blok) / Parsel (Perceel)	000 / 1 (fictief)
Tapu Alanı (Kadastrale oppervlakte)	1.450,00 m²
Tapu Niteliği (Kadastrale aard)	Metselwerk huis met tuin
Malik (Eigenaar)	Ingeschreven op naam van de overledene; overdracht (intikal) nog niet voltooid (fictief)
Mülkiyet (Eigendom)	Volledig eigendom
Adres	Örnek Sokak No: 1 (fictief)

4. Kadastrale Registratie en Takyidat (Lasten en Beperkingen)

De kadastrale registratie is onderzocht aan de hand van het TAKBİS-document van 08.10.2026. Er zijn geen hypotheken, beslagen of andere beperkingen in de registratie die de overdracht verhinderen. De overdracht van de erfenis (intikal) is nog niet voltooid; dit heeft geen invloed op de marktwaarde (Pazar Değeri), maar voor een verkoop is de overdracht eerst vereist.

5. Bestemmingsplan, Vergunning en Wettelijke Status

Plan	1/1000 schaal uitvoeringsbestemmingsplan (fictief)
Gebruik	Woongebied
Bouwvoorwaarden	Emsal (bebouwingsdichtheid) 0,15 · maximale hoogte 6,50 m · 2 verdiepingen
Yapı Ruhsatı (Bouwvergunning)	2009 (fictief)

Yapı Kullanma İzin Belgesi (Omgevingsvergunning/Gebruikvergunning)	2010 (fictief)
Bruto oppervlakte goedgekeurd project	245,00 m² (onderbouw 65,00 · beganne grond 95,00 · 1e verdieping 85,00)

De oppervlakte die onderhevig is aan de emsal (bebouwingsdichtheid) (begane grond en 1e verdieping) bedraagt 180,00 m², wat onder de toegestane 217,50 m² (1.450,00 m² × 0,15) ligt; de onderbouw valt buiten de emsal.

Tijdens de plaatsinspectie (Mahallinde inceleme) zijn twee uitbreidingen waargenomen die niet in het goedgekeurde project zijn opgenomen: een overdekte veranda van ongeveer 18 m² aan de tuinzijde en een gelijkvloers bijgebouw (opslag en wasruimte) van ongeveer 22 m² in de noordoostelijke hoek van het perceel. Deze uitbreidingen zijn ruhsatsız (zonder vergunning). Ze zijn meegenomen in de waarde in de huidige staat (mevcut durum) op basis van het gebruik, maar uitgesloten in de waarde in de wettelijke staat (yasal durum değeri). Of deze gelegaliseerd kunnen worden, is een juridische kwestie en valt buiten de reikwijdte van dit rapport.

6. Mahallinde İnceleme (Plaatsinspectie)

Bij de inspectie (Mahallinde inceleme) uitgevoerd op 08.10.2026 zijn alle delen van het onroerend goed, de tuin, bijgebouwen en de directe omgeving bezichtigd. In het voorbeeldrapport zijn geen foto's opgenomen; in de werkelijke rapporten staan de inspectiefoto's in Ek-1 (Bijlage 1) en worden de opnamepunten genummerd weergegeven in het 3B-visueel.

7. Locatie en Omgeving

Het onroerend goed bevindt zich op het schiereiland Bodrum, in een villa-residentie met een lage dichtheid, op een helling die naar het zuidwesten is gericht. Het ligt op ongeveer 600 m van de hoofdweg, ongeveer 15 km van het centrum van Bodrum en ongeveer 45 km van de luchthaven Milas-Bodrum (fictieve afstanden). In de omgeving bevinden zich vrijstaande woningen van één of twee verdiepingen; dagelijkse behoeften kunnen worden vervuld in het buurtcentrum binnen 2 km. De zuidgrens van het perceel (parsel) grenst aan de Örnek Sokak.

8. Fysieke Kenmerken van het Onroerend Goed (Beschrijving)

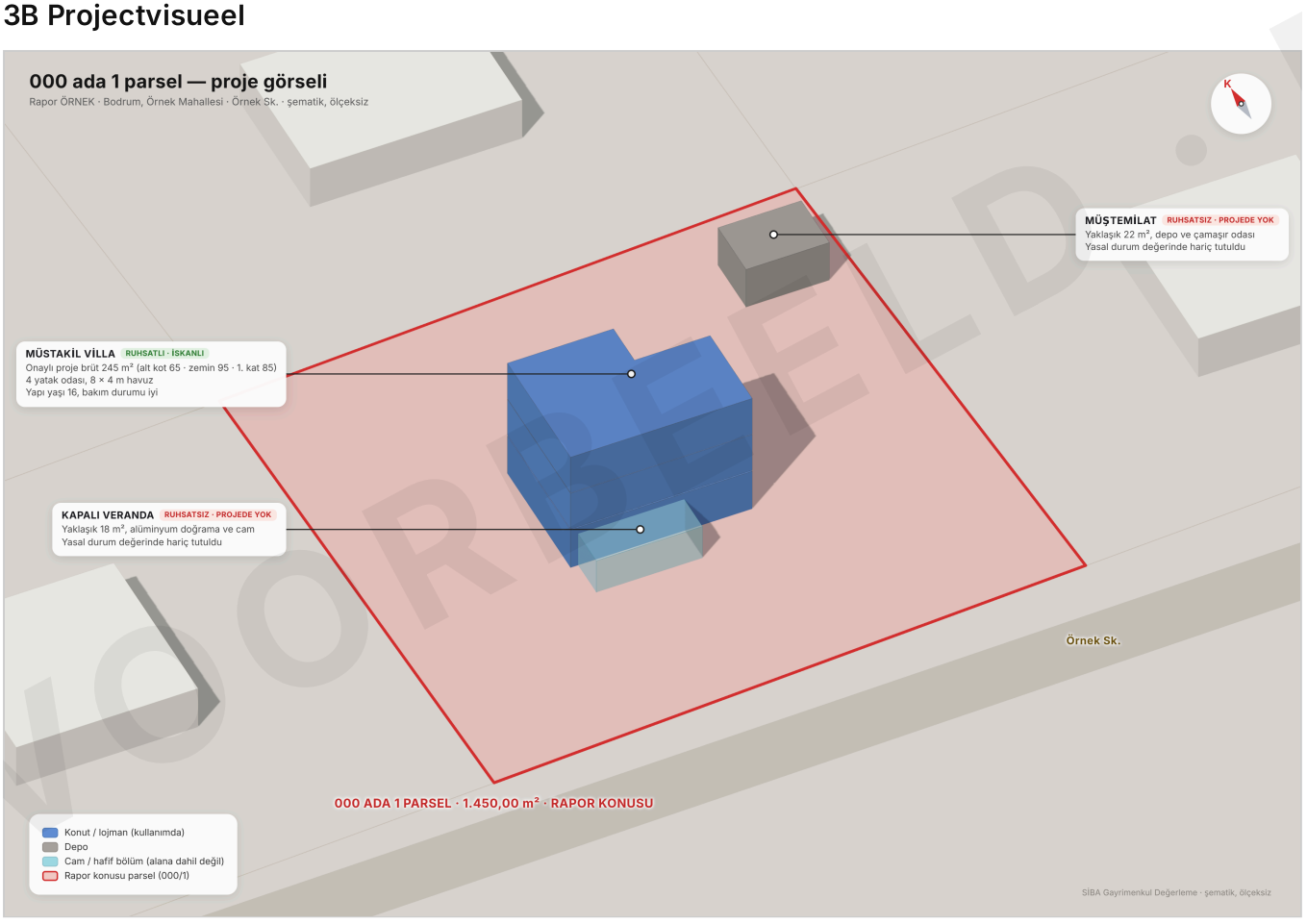
De villa bestaat uit een gewapend betonskelet, een souterrain, de begane grond en de 1e verdieping. De gevels zijn bekleed met natuursteen en gepleisterd; de kozijnen zijn van geïsoleerd aluminium en de binnendeuren zijn van hout. De vloeren zijn voorzien van keramiek en laminaat parket. Verwarming en koeling worden verzorgd door split-airconditioners, warm water wordt geleverd door een zonne-energiesysteem en een elektrische boiler. De keuken is in 2021 gerenoveerd. De leeftijd van het gebouw is 16 jaar, de algemene onderhoudstoestand is goed; er is geen significante schade waargenomen aan het dak of de gevels.

Verdieping	Onderdelen	Bruto oppervlakte (m²)

Souterrain	Hobbykamer, technische ruimte, opslagruimte, badkamer	65,00
Begane grond	Woonkamer en eetgedeelte, open keuken, gastentoilet, 1 slaapkamer, terras met toegang tot de tuin	95,00
1e verdieping	3 slaapkamers (waarvan één met en-suite badkamer), badkamer, balkon met uitzicht op zee	85,00
Totaal	Volgens het goedgekeurde project	**245,00**
Bijgebouwen	Overdekte veranda circa 18 m², bijgebouw circa 22 m² (ruhsatsız/niet vergund)	buiten project

De tuin is aangelegd: een zwembad van 8 × 4 m, olijfbomen, stenen steunmuren en een open parkeerplaats voor twee voertuigen.

3B Projectvisueel



Het 3B-visueel is schematisch en zonder schaal. Het toont de perceelgrens (parsel), de villa, de niet-vergunde bijgebouwen en de aangrenzende bebouwing. Interactieve weergave: https://siba.expert/ornek-rapor/3b/

9. Marktanalyse en Vergelijkbare Objecten

Voor de waardering zijn advertenties en gegevens van gerealiseerde verkopen van vergelijkbare villa's in de regio verzameld. Op de vraagprijzen is een onderhandelingsmarge (pazarlık payı) toegepast; correcties zijn doorgevoerd voor locatie, uitzicht, perceelgrootte, leeftijd van het gebouw en

verschillen in zwembad. De onderstaande vergelijkbare objecten zijn fictief.

Nr.	Locatie	Perceel (m²)	Bruto (m²)	Prijs (TL)	Bron	Onderhandeling	Gecorrigeerd (TL/m² bruto)
1	Dezelfde buurt	1.300	230	37.500.000	Advertentie	%8	150.000
2	Dezelfde buurt	1.600	260	41.000.000	Advertentie	%10	141.900
3	Buurt	1.100	210	30.500.000	Advertentie	%7	135.100
4	Dezelfde buurt, zeezicht	1.800	300	52.000.000	Advertentie	%12	152.500
5	Buurt, zonder zwembad	1.250	220	29.000.000	Advertentie	%6	123.900
6	Dezelfde buurt	1.400	240	33.000.000	Gerealiseerde verkoop, februari 2026	—	137.500

Na de correcties is de eenheidswaarde voor het betreffende onroerend goed vastgesteld op een bereik van 134.000–146.000 TL/m². Voor het goedgekeurde projectoppervlak is 136.300 TL/m² gekozen. Voor de retrospectieve waarde zijn dezelfde vergelijkbare objecten en het advertentiearchief van die periode gebruikt; de gemiddelde prijsverandering van vergelijkbare advertenties in de regio tussen maart en oktober 2026 is berekend op ongeveer 10,5%.

10. Waardebepaling

10.1. Marktbenadering (20.10.2026)

Goedgekeurd projectoppervlak: 245,00 m² × 136.300 TL/m²	33.393.500 TL
Yasal durum değeri (waarde in legale staat, afgerond)	**33.400.000 TL**
Bijdrage van de huidige functie van niet-vergunde bijgebouwen	1.100.000 TL
Pazar Değeri (marktwaarde) in huidige staat	**34.500.000 TL**

10.2. Kostenbenadering (controle)

Grond: 1.450,00 m² × 16.000 TL/m²	23.200.000 TL
Bouwwerk: 245,00 m² × 42.000 TL/m² = 10.290.000 TL, slijtage %22	8.026.200 TL
Zwembad, landschapsarchitectuur en omgeving	1.500.000 TL
Totaal	**32.726.200 TL**

De kostenbenadering ligt ongeveer 5% lager dan de marktbenadering; het verschil komt voort uit de premie voor locatie en uitzicht. De waarde is gebaseerd op de marktbenadering, aangezien vergelijkbare gegevens (emsal) voldoende zijn.

10.3. Retrospectieve waarde (14.03.2026)

De huidige waarde is op 14.03.2026 gedisconteerd met een gemiddelde prijsverandering van ongeveer 10,5% tussen maart en oktober 2026: 34.500.000 TL ÷ 1,105 = 31.221.719 TL, afgerond 31.200.000 TL. De waarde in wettelijke staat (yasal durum değeri) is met dezelfde methode 30.200.000 TL. Er is van uitgegaan dat de fysieke staat op het overlijdensdatum hetzelfde was als de huidige staat (zie sectie 11).

Taxatiedatum	Waardegrondslag	Waarde (TL)
14.03.2026 (datum van overlijden)	Marktwaarde (Pazar Değeri) in huidige staat (mevcut durum)	31.200.000
14.03.2026 (datum van overlijden)	Waarde in wettelijke staat (yasal durum değeri) (goedgekeurd project)	30.200.000
20.10.2026	Marktwaarde (Pazar Değeri) in huidige staat (mevcut durum)	34.500.000
20.10.2026	Waarde in wettelijke staat (yasal durum değeri) (goedgekeurd project)	33.400.000

De waarden zijn in Turkse lira; belastingen, heffingen en verkoopkosten zijn niet inbegrepen. Omrekening naar vreemde valuta wordt door de adviseur uitgevoerd volgens de regels van het betreffende land.

11. Onderscheid tussen feiten, aannames en meningen

- Feiten: kadastrale gegevens, bestemmingsplan (imar durumu), vergunnings- en gebruiksgegevens, waarnemingen tijdens de locatie-inspectie (mahallinde inceleme).
- Aannames: dat de fysieke staat op het overlijdensdatum hetzelfde was als de huidige staat (verklaring van de erfgenaam); dat de ongeoorloofde (ruhsatsız) uitbreidingen op het overlijdensdatum ook aanwezig waren (satellietbeeld uit 2025).
- Meningen: correcties van vergelijkbare gegevens (emsal), de gekozen eenheidswaarde en de waardebepaling.

12. Aannames, beperkende voorwaarden en onzekerheid

- Kadastrale en bestemmingsgegevens zijn gebaseerd op officiële registers; het draagsysteem van het gebouw is niet afzonderlijk onderzocht.
- De juridische status van ongeoorloofde (ruhsatsız) uitbreidingen is een juridische kwestie; de waardering bevat geen mening over dit onderwerp.
- Vanwege de vergelijkbare gegevens (emsal) en de retrospectieve correctie is de waardezekerheid ongeveer ±7%.

VOORBEELD

- Het rapport is uitsluitend geldig voor het vermelde doel. De originele en bindende tekst is het Turkse rapport.

13. Conclusie en ondertekening

Binnen het kader van de bovenstaande informatie en aannames is de marktwaarde (Pazar Değeri) van het onroerend goed in de huidige staat (mevcut durum) gewaardeerd op 31.200.000 TL per 14.03.2026 en op 34.500.000 TL per 20.10.2026.

VOORBEELD RAPPORT — niet ondertekend. In echte rapporten bevat dit gedeelte de handtekening van de door de SPK gelicentieerde taxateur (değerleme uzmanı), en in de bijlagen de licentie- en ervaringdocumenten.

BIJLAGEN

Bijlage-1. Foto's (Foto)

Niet opgenomen in het voorbeeldrapport. In echte rapporten bevinden de foto's van de locatie-inspectie (mahallinde inceleme) zich in dit gedeelte, inclusief de opnamepunten.

Bijlage-2. Kadastrale, bestemmings-, vergunnings- en projectdocumenten

Niet opgenomen in het voorbeeldrapport. In echte rapporten bevinden het TAKBİS-document, de bestemmingsstatus (imar durumu), de vergunning (ruhsat), de gebruiksvergunning (iskan) en het goedgekeurde project zich in dit gedeelte.

VOORBEELD