

SONUÇ VE DEĞERLENDİRME:

Değerleme raporunda özellikleri belirtilen taşınmaz için yer aldığı bölgede yapılan incelemede, bulunduğu mevkii, fiziki durumu, kullanım seçenekleri, bölge rayiçlerine göre kiralama piyasa değeri aşağıda tahmin ve takdir edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölge tarihi dokusu, UNESCO tarafından karşılanan fonlarla tadilatları yapılmış eski eser nitelikli evleri, Osmanlı döneminden kalma benzer özellikteki tarihi binaları, tarihi kiliseleri, kafeleri, ve Haliç'e kıyısı olması nedeniyle yerli ve yabancı turistlerin uğrak noktasıdır. Rapor konusu taşınmaz tüm katlarında haliç manzaralı, 6.katında (çatı katında) da şehir ve haliç manzaralı olup bulunduğu bölgede lokasyon olarak değerli bir konumdadır. Taşınmaz İstanbul'un sayılı prestijli yapılarında biri olup, değerlemede bu durum dikkate alınmıştır. Taşınmazın zemin döşemeleri kısmen inşa edilmemiş olup yapımı alıcıya bırakıldığından %100 inşaat seviyesinde kabul edilip değerlendirilmiştir.

Söz konusu gayrimenkulün tamamı üzerinden bölgesinde yapılan inceleme ve araştırma sonucu bulunduğu mevkii, kullanım maksadı, kullanım alanları ve çevre emsalleri göz önüne alınarak kiralama kabiliyeti yönünden değerlendirilmiştir. Konu mülk niteliği, özelliği ve tescili yönünden emsal teşkil edecek gayrimenkuller ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Taşınmaz için öngörülen olumlu ve olumsuz etkenler göz önüne alınmıştır. *Güncel piyasa koşulları irdelendiğinde, ülke genelinde yaşanmakta olan ekonomik yönden olumsuzluklar sebebiyle, konu mülk gibi ticari mülklerin satış ve kiralama kabiliyetini olumsuz yönde etkilemiş olduğu, bu doğrultuda pazarda kalma sürelerinin uzadığı ve arz edilen değerlerde ciddi iskonto yapılmak zorunda kalındığı gözlemlenmiştir. Ayrıca konu mülkün niteliği alanı ve kullanım şekli göz önüne alındığında talep görecekleri sektörel kurumların kısıtlı olacağı muhakkaktır.* Taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi sonucunda kiralama birim değerinin 100 TL/m2 ve gelir indirgeme yöntemine göre kapitalizasyon oranının 0.025 olacağı kanaatiyle aylık kira getiri değeri hesaplanmış olup, nihai değer olarak bu iki yöntemden elde edilen ortalama değer esas alınmıştır.

Tüm bu veriler ışığında söz konusu taşınmazın komple bina olarak **aylık kira** getirisinin tüm vergiler hariç olarak;

235.000,00.- TL (İKİYÜZOTUZBEŞBİN TÜRK LİRASI)

Olacağı tahmin ve takdir edilmiştir.

Mehmet Necati ÇİNÇİN	Fuat Faruk TIRYAKI
Değerleme Uzmanı (Lisans Belge No: 402445)	Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 400190)

