

MOODY WILLIAMS APPRAISAL GROUP

1300 Riverplace Blvd, Suite 640
Jacksonville, FL 32207
904-516-8900

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Karma Kullanımlı Saha
Fountains East
377 Saint Elizabeth Way
St Johns, Florida 32259

Kendisi İçin Hazırlanan: Sn. Ece Demirpençe, Genel Müdür
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Esentepe Mahallesi
Büyükdere Caddesi No: 201 K: 8 Şişli İstanbul, Türkiye

9 Ağustos 2024

Sn. Ece Demirpençe, Genel Müdür
Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Esentepe Mahallesi
Büyükdere Caddesi No: 201 K: 8
Şişli İstanbul, Türkiye

İLGİ: Gayrimenkul Değerleme Raporu
Karma Kullanımlı Saha (Fountains East)
377 Saint Elizabeth Way
St Johns, Florida 32259
Dosya No: 2024-1564

Sn. Demirpençe:

Aşağıda yukarıda anılan mülke ilişkin talep edilmiş Gayrimenkul Değerleme Raporu yer almaktadır. Söz konusu mülk ekteki Gayrimenkul Değerleme Raporunda yer alan anlatımın ve yasal açıklamanın her biriyle belirtici şekilde açıklanmıştır. Ayrıca, söz konusu mülk, bunun piyasa alanı çevresi ile mevcut piyasa koşulları da dahil olmak üzere bunu çevreleyen etkiler ve değerlendirme meselesine yaklaşım yöntemleri raporda açıklanmaktadır. Piyasa değeri neticesine ulaşılırken toplanan ve analiz edilen verilere de yer verilmektedir.

Analizlerimizi, görüşlerimizi ve sonuçlarımızı geliştirip bu raporu Gayrimenkul Değerleme Vakfı Profesyonel Gayrimenkul Değerleme Uygulamalarının Tekdüzen Standartları (USPAP) ve Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü Mesleki Etik Kuralları ve Profesyonel Gayrimenkul Değerleme Uygulama Standartlarına uygun olarak hazırladık.

Bu Gayrimenkul Değerlemenin amacı Mevcut Haliyle Piyasa Değeri (Sınırsız Mülkiyete Tabi Mülk) hakkında bir görüş ortaya koymaktır. Aşağıdaki tabloda bu Gayrimenkul Değerlemesinde oluşturulan nihai değer görüş aktarılmaktadır:

PİYASA DEĞER TESPİTİ				
DEĞERLEME SENARYOSU	KIYMET TAKDİR EDİLEN HAK	SATIŞTA KALMA SÜRESİ	GEÇERLİLİK TARİHİ	DEĞER
Mevcut Haliyle Piyasa Değeri	Sınırsız Mülkiyete Tabi Mülk	12 Ay	9 Ağustos 2024	8.840.000 \$

Olağanüstü Varsayımlar

Değer tespitleri; görevlendirme sonuçları üzerinde etki sahibi olabilecek aşağıdaki olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilerle ilgili olarak, hatalı olduğu tespit edildiği takdirde Gayrimenkul Değerleme uzmanının görüşlerini ya da neticeleri değiştirebilecek görevlendirmeye özgü bir varsayımdır.

- Söz konusu saha 174 adet toplu konut birimi ve 50.000 fit karelik perakende satış alanı inşa edilmesi konusunda tam olarak hak sahibi olup bunu yapmak fiziksel olarak mümkündür.
- Söz konusu saha 174 adet toplu konut birimi ve 50.000 fit karelik perakende alanının imarına izin verilmesi için saha dışı tutma alanı dahil olmak üzere nazım planlı altyapıdan yararlanmaktadır.

Kuramsal Koşullar

Değer tespitlerinde görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki kuramsal koşullar esas alınmaktadır. Kuramsal Koşul, doğrudan belirli bir görevlendirmeye ilgili olan ve Gayrimenkul Değerleme uzmanı tarafından görevlendirme sonuçlarının yürürlüğe girdiği tarihte var olduğu bilinen koşullara aykırı olmakla birlikte analizin amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

1. Mevcut Ergisi Way söz konusu sahaya kadar uzatılmıştır. Doug Smith'e göre Ergisi Way'in söz konusu sahaya kadar uzatılma süreci devam etmektedir.

Sorularınız ya da yorumlarınız için lütfen aşağıda imzası bulunan kişiyle iletişime geçiniz. Size Gayrimenkul Değerleme hizmeti sunma konusunda tanıdığınız fırsat için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla sunarız,

MOODY WILLIAMS APPRAISAL GROUP, LLC

<İMZA>

Michael Hotaling, MAI, ASA
Yönetici Ortak
Devlet Onaylı Genel Emlak Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı RZ3226

<İMZA>

Bolina Kol
Kıdemli Değer Takdir Uzmanı/Analist
Devlet Onaylı Genel Emlak Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı RZ2602

İÇİNDEKİLER

İLETİM MEKTUBU

GİRİŞ

Yönetici Özeti	1
Değerleme Görevlendirmesinin Tanımlanması	1
Amaçlanan Kullanım ve Kullanıcılar	2
Satış Geçmişi	2
Piyasa Değerinin Tanımı	3
Gayrimenkul Değerlemesi Yapılan Mülkiyet Hakları	3
İşin Kapsamı	4
Vergiler ve Tarh	5
İmar	6
Saha Açıklaması	7

AÇIKLAMALAR VE GÖRSELLER

Taşkın Haritası	8
Fotoğraflar	10
Hava Haritası	11
Fountains St. Johns Nazım Planı	12
Konum Haritası	
Piyasa Alan Analizi	14
En Yüksek ve En İyi Kullanım	20

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Saha Değerlemesi	23
Saha Değerlemesi İki	
Değer Tespitlerinin Mutabakatı	
Satışta Kalma ve Pazarlama Süresi	40
Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar	41
Tasdik	43

EKLER

Sigortalananabilir Yerine Koyma Maliyeti	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanının Vasıfları ve Gayrimenkul	
Değerleme Uzmanlığı Lisansı	
Şirketin Vasıfları	

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜLK TANIMLAMASI		
Adı	Fountains East	
Özellik	Karma Kullanımlı Arsa	
Adres	377 Saint Elizabeth Way	
Şehir, Eyalet, Posta	St Johns, Florida 32259	
Mahalle	St Johns Mahallesi	
Piyasa/Alt Piyasa	Jacksonville MSA / St. Johns Mahallesi	
Coğrafi kodu	30.074394.-81.495576	
SAHA AÇIKLAMASI		
Değerlenen Parsel Numaraları	026270-0015 & 026250	
Arsa Alanı	Fit Kare	Akre
Yüksek arazi	277.041	6,36
Sulak arazi	Yok	Yok
Brüt	277.041	6,36
İmar	Planlı Birim İmarı (PUD)	
Şekil	Normal	
Taşkın Bölgesi	Bölge X	
KALİTATİF ANALİZ		
Saha Kalitesi	Ortalama	
Saha Erişimi	Ortalama	
Sahanın Satışta Kalması	Ortalama	
Saha Altyapısı	Ortalama	
EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM		
Mevcut Haliyle/Boş	Toplu konut ve perakende imarı	
SATIŞTA KALMA VE PAZARLAMA SÜRESİ		
Satışta Kalma Süresi	12 Ay	
Pazarlama Süresi	12 Ay	
DEĞER TESPİTİ		
DEĞERLEME SENARYOLARI	MEVCUT HALİYLE PİYASA DEĞERİ	
Hak	Sınırsız Mülkiyete Tabi Mülk	
Satışta Kalma Süresi	12 Ay	
Geçerlilik Tarihi	9 Ağustos 2024	
Toplu Konut Arsası	6.440.000 \$	
Perakende Arsası	2.400.000 \$	
NİHAİ DEĞER TESPİTİ	8.840.000 \$	

Olağanüstü Varsayımlar

Değer tespitleri; görevlendirme sonuçları üzerinde etki sahibi olabilecek aşağıdaki olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilerle ilgili olarak, hatalı olduğu tespit edildiği takdirde Gayrimenkul Değerleme uzmanının görüşlerini ya da neticeleri değiştirebilecek görevlendirmeye özgü bir varsayımdır.

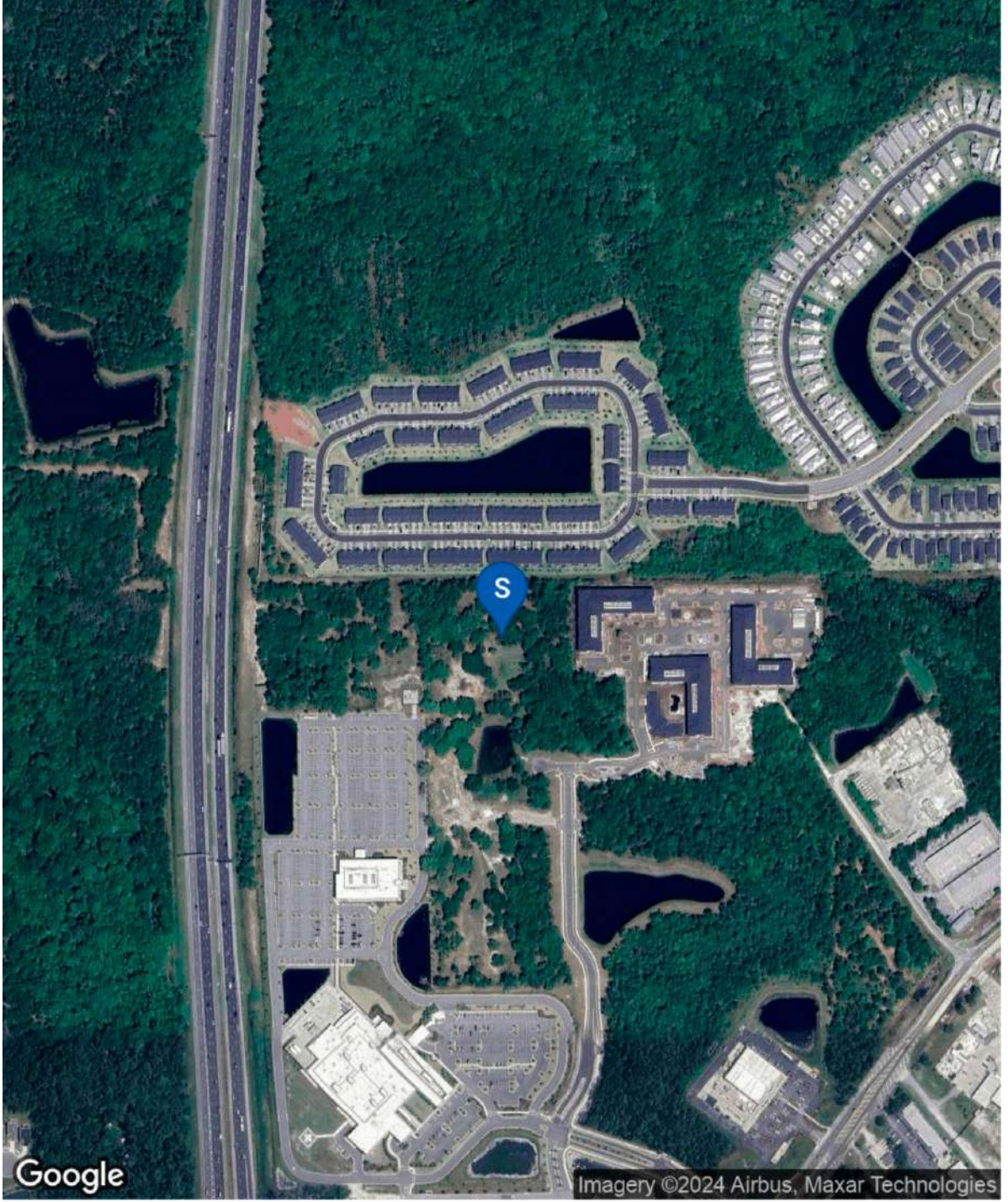
- Söz konusu saha 174 adet toplu konut birimi ve 50.000 fit karelik perakende satış alanı inşa edilmesi konusunda tam olarak hak sahibi olup bunu yapmak fiziksel olarak mümkündür.
- Söz konusu saha 174 adet toplu konut birimi ve 50.000 fit karelik perakende alanının imarına izin verilmesi için saha dışı tutma alanı dahil olmak üzere nazım planlı altyapıdan yararlanmaktadır.

KURAMSAL KOŞULLAR

Değer tespitlerinde görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki kuramsal koşullar esas alınmaktadır. Kuramsal Koşul, doğrudan belirli bir görevlendirmeye ilgili olan ve Gayrimenkul Değerleme uzmanı tarafından görevlendirme sonuçlarının yürürlüğe girdiği tarihte var olduğu bilinen koşullara aykırı olmakla birlikte analizin amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

1. Mevcut Ergisi Way söz konusu sahaya kadar uzatılmıştır. Doug Smith'e göre Ergisi Way'in söz konusu sahaya kadar uzatılma süreci devam etmektedir.

HAVADAN ÇEKİLMİŞ FOTOĞRAF



GÖREVLENDİRMENİN TANIMI

MÜLK TANIMLAMASI

Bu Gayrimenkul Değerlemesinin konusu, Saint Johns, Saint Johns Mahallesi, Florida 32259'daki Interstate 95 ve County Road 210'un kuzeydoğu çeyreğinde bulunan Fountains East PUD imar planı içinde yer alan 6.36± akrelık tam haklı, karma kullanımlı arsayı temsil etmektedir.Söz konusu arsa St Johns County Gayrimenkul Değerleme Uzmanı tarafından 026270-0015 ve 026250-0043 parsel kimlik numaralarıyla tanımlanmıştır.

YASAL AÇIKLAMA

FLORIDA, ST. JOHNS MAHALLESİ, 5 GÜNEY NAHİYESİ, RANGE 28 DOĞU, 6 VE 7 SAYILI DEVLET PARSELLERİNİN BİR BÖLÜMÜ, PAFTA 16; DAHA ÖZEL OLARAK AŞAĞIDA TANIMLANMIŞTIR: BAHSİ GEÇEN 5 GÜNEY NAHİYESİNİN, RANGE 28 DOĞUSUNUN 46 SAYILI PAFTASININ GÜNEYDOĞU HATTININ BAHSİ GEÇEN 16 SAYILI PARSELİN KUZEY HATTI İLE ÇAKIŞTIĞI NOKTADAN BAŞLAR; ORADAN GÜNEY 89°55'30" DOĞU, SÖZ KONUSU PAFTA 16'NİN KUZEY HATTI BOYUNCA, 1.211,40 FİT MESAFE İLE SÖZ KONUSU 6 NUMARALI DEVLET PARSELİNİN KUZEYBATI KÖŞESİNDEKİ BİR AĞAÇ KÜTÜĞÜNDE BULUNAN 5/8" İNŞAAT DEMİRİNE KADAR VE SÖZ KONUSU NOKTA AYNI ZAMANDA SÖZ KONUSU PAFTA 16'NİN KUZEYBATI 1/4'ÜNÜN KUZEYDOĞU 1/4'ÜNÜN KUZEYBATI KÖŞESİDİR VE SÖZ KONUSU NOKTA AYNI ZAMANDA SÖZ BAŞLANGIÇ NOKTASIDIR; ORADAN KUZEY 89°55'33" DOĞU, SÖZ KONUSU KUZEY HATTI 444,72 FİT MESAFE BOYUNCA DEVAM EDEREK; ORADAN GÜNEY 00°00'07" DOĞU, SÖZ KONUSU KUZEY HATTINDAN 350,19 FİT MESAFE BOYUNCA AYRILARAK; ORADAN GÜNEY 89°55'33" BATI, SÖZ KONUSU MAHALLENİN RESMİ KAYITLARINDA 721. RESMİ KAYIT DEFTERİ 1181. SAYFADA TARİF EDİLEN ARSALARIN DOĞU HATTI İLE KESİŞEN 440,31 FİTLİK MESAFE; ORADAN KUZEY 00°43'20" BATI, SÖZ KONUSU HAT 10,95 FİT MESAFE BOYUNCA DEVAM EDEREK; ORADAN GÜNEY 89°08'09" BATI, SÖZ KONUSU HATTAN 101,01 FİT MESAFE BOYUNCA AYRILARAK; ORADAN GÜNEY 00°43'20" DOĞU, 62,61 FİT MESAFE; ORADAN GÜNEY 89°08'09" BATI, 188,03 FİT MESAFE; ORADAN KUZEY 00°50'25" BATI, 721. RESMİ KAYIT DEFTERİ 1181. SAYFADA TARİF EDİLEN BAHSİ GEÇEN KUZEY HATTI İLE KESİŞEN 389,50 FİTLİK MESAFE; ORADAN KUZEY 89°08'09" DOĞU, BAHSİ GEÇEN KUZEY HATTI BOYUNCA 289,84 FİTLİK MESAFE İLE BAHSİ GEÇEN ARSALARIN KUZEYDOĞU KÖŞESİNE DOĞRU VE AYRICA BAHSİ GEÇEN 6 NUMARALI DEVLET PARSELİNİN KUZEY HATTIYLA KESİŞEN NOKTAYA DOĞRU; ORADAN KUZEY 00°43'20" BATI, SÖZ KONUSU BATI HATTI 12,37 FİT MESAFE BOYUNCA BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR.

AYRICA ŞÖYLE Kİ

FLORIDA, ST. JOHNS MAHALLESİ, 5 GÜNEY NAHİYESİ, RANGE 28 DOĞU, PAFTA 16'NİN KUZEYBATI 1/4'ÜNÜN KUZEYDOĞU 1/4'NÜN PARÇASIDIR; DAHA ÖZEL OLARAK AŞAĞIDA TANIMLANMIŞTIR: SÖZ KONUSU 16. PAFTANIN KUZEYBATI 1/4'ÜNÜN KUZEYDOĞU 1/4'ÜNÜN KUZEYDOĞU KÖŞESİNDE BULUNAN 4" X 4" BOYUTLARINDAKİ MOREHEAD DAMGALI BETON ANITTAN BAŞLAR; ORADAN GÜNEY 89°55'33" BATI, 16. PAFTANIN KUZEYBATI 1/4'LÜK KISMININ KUZEYDOĞU 1/4'LÜK BÖLÜMÜNÜN KUZEYDOĞU HATTI BOYUNCA VE SÖZ KONUSU HAT AYNI ZAMANDA 4718 SAYILI RESMİ KAYITLAR DEFTERİNİN 577. SAYFASINDA AÇIKLANAN ARSALARIN GÜNEYDOĞU HATTI OLUP, 855,88 FİT MESAFE İLE BAŞLANGIÇ NOKTASINA ULAŞIR; ORADAN BAHSİ GEÇEN HATTAN UZAKLAŞARAK GÜNEY 00°17'34"- DOĞU, 307,09 FİT MESAFE; ORADAN GÜNEY 77°27'14" BATI, 18,68 FİT MESAFE; ORADAN GÜNEY 66°43'54" BATI, 9,30 FİT MESAFE; ORADAN GÜNEY 56°00'33" BATI, 27,92 FİT MESAFE; KUZEY 00°00'25" BATI, SÖZ KONUSU 16. PAFTANIN KUZEYBATI 1/4'ÜNÜN KUZEYDOĞU 1/4'ÜNÜN KUZEY HATTINDAKİ KESİŞİME KADAR, 330,36 FİT MESAFE; ORADAN KUZEY 89°55'33" DOĞU, 48,38 FİT MESAFE BOYUNCA BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR.

MÜŞTERİNİN KİMLİĞİ

Bu özel görevlendirmenin müşterisi Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin Genel Müdür olan Sn. Ece Demirpençe'dir.

AMAÇLANAN KULLANIM VE AMAÇLANAN KULLANICILAR

Gayrimenkul Değerlemesinin kullanım amacı, müşteriye (amaçlanan kullanıcı) söz konusu sahanın imarına ilişkin potansiyel olarak yeni bir ortak (Global Platform) kazandırma hususuna yardımcı olmaktır.

AMAÇ

Bu Gayrimenkul Değerlemesinin amacı Mevcut Haliyle Piyasa Değeri (Sınırsız Mülkiyete Tabi Mülk) hakkında bir görüş ortaya koymaktır.

KİŞİSEL MÜLKİYET & MADDİ OLMAYAN TİCARİ VARLIK

Konu işlenmemiş arsadır. Bu Gayrimenkul Değerlemesine dahil edilen herhangi bir kişisel mülk (FF&E) bulunmamaktadır.

KIYMET TAKDİR RAPOR TÜRÜ

Bu rapor Tekdüzen Profesyonel Gayrimenkul Değerleme Uygulama Standartları (USPAP) tarafından 2-2(a) Kuralı kapsamında tanımlanan bir Gayrimenkul Değerleme Raporudur.

KIYMET TAKDİRİ GEREKLİLİKLERİ

Bu Gayrimenkul Değerlemesinin ve raporun aşağıdakilerin gerekliliklerine uygun olması amaçlanmıştır:

- Tekdüzen Profesyonel Gayrimenkul Değerleme Uygulama Standartları (USPAP); ve
- Profesyonel Etik Kuralları ve Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü Profesyonel Gayrimenkul Değerleme Uygulama Standartları

SATIŞ GEÇMİŞİ

Söz konusu mülkün mevcut sahibi:

EOA Fountains, LLC

13553 Atlantic Boulevard, Suite 201

Jacksonville Florida 32225

Kamu kayıtları uyarınca,

EO At Fountains LLC 026270-0015 Numaralı Parseli Temmuz 2022'de Madison Fountains East Investments One, LLC'den 7.000.000 \$ (Fit Kare Başı 26,78 \$) karşılığı satın almış olup bu satın alma işlemi Özel Garanti Senedi OR Deferi 5590, Sayfa 1993 altında kaydedilmiştir. EO At Fountains LLC ayrıca 026250-0043 Numaralı Parseli Ağustos 2022'de Madison Fountains Owner, LLC'den 356.800 \$ (Fit Kare Başı 22,96 \$) karşılığı satın almış olup bu satın alma işlemi Özel Garanti Senedi OR Deferi 5633, Sayfa 841 altında kaydedilmiştir. Kapanış öncesinde bir Gayrimenkul Değerlemesi tamamlanmıştır. Bu işlemler ilişkili taraflar arasında olup David Ergisi'nin her iki kuruluşun da hakim üyesi olması nedeniyle emsallere uygun nitelikte değerlendirilmemektedir. Kapanıştan hemen önce bir Gayrimenkul Değerlemesi yapıldığı gerçeği esas alınacak olduğunda ilişkili tarafla yapılan işleme rağmen satışların piyasa fiyatından olduğu varsayılmaktadır.

Ayrıca, EO At Fountains LLC, 026270-0015 & 026250-0043 Parsel Numaralarını içeren söz konusu mülkü bir davadan feragat senedi aracılığıyla Aralık 2022'de 3.953.000 \$ kayıtlı satış fiyatı karşılığında EOA Fountains, LLC'ye devretmiştir. Bu, emsallere uygun bir piyasa işlemi olmamıştır.

Son üç yıl içinde gerçekleştirilen diğer satış işlemleri, devirler, liste fiyatları, beklemede olan ya da yakın zamanda yapılan satış sözleşmeleri bilgimiz dahilinde bulunmamaktadır. Bu bilgiler müşteriyle yaptığımız görüşmeyi ve LoopNet, CoStar, kamu kayıtları, MLS ve diğer çeşitli kaynaklar kullanılarak yapılan araştırmayı esas almaktadır.

KIYMET TAKDİRİNİN AMACI

Bu Gayrimenkul Değerlemesinin amacı, kurum dahilindeki karar alma sürecine yönelik olarak söz konusu mülkün piyasa değerine ilişkin bir görüş geliştirmektir.

PIYASA DEĞERİNİN TANIMI

Alıcı ve satıcının her birinin ihtiyatlı ve bilgi sahibi bir şekilde hareket ettiği ve fiyatın uygunsuz teşviklerden etkilenmediği varsayıldığında adil bir satış için gerekli olan tüm koşullara tabi olarak bir mülkün rekabetçi ve açık bir piyasada getirmesi gereken en olası fiyat. Bu tanım dahilinde satışın belirli bir tarih itibarıyla sonuçlandırılması ve mülkiyetin aşağıdaki koşullara uygun olarak satıcıdan alıcıya geçmesi ima yoluyla ifade edilmektedir:

1. Alıcı ve satıcı tipik olarak niyet sahibidirler;
2. Her iki taraf da iyi şekilde bilgi ya da iyi şekilde tavsiye edinmiş ve kendi menfaatlerini göz önünde bulundurarak hareket etmektedir;
3. Açık piyasada satışta kalma konusunda makul bir süre tanınmıştır;
4. Ödeme Amerikan doları cinsinden nakit olarak ya da buna benzer finansal münasebetler yoluyla yapılmıştır; ve
5. Fiyat, satışla ilgili herhangi biri tarafından verilen özel ya da yaratıcı finansman ya da satış imtiyazlarından etkilenmeksizin satılan mülke dair normal bedeli temsil etmektedir.¹

DEĞERLEMESİ YAPILAN MÜLKİYET HAKLARI

Söz konusu mülk halihazırda boştur. Söz konusu mülkün piyasa değerine ilişkin görüşümüz bir Sınırsız Mülkiyet Hakkı temsil ettiği yönündedir.

Sınırsız Mülkiyet Hakkı

Yalnızca devlet yetkilerinin getirdiği vergilendirme, istimlak, kolluk kullanma ve mahlul mülk gibi sınırlamalara tabi olarak başkaca herhangi bir menfaat ya da mülk tarafından engellenmemiş mutlak mülkiyet.²

¹ Para Birimi Denetleyici Ofisi (OCC), Federal Yönetmelik Kanunu'nun 12. Maddesi, Bölüm 34, Fıkra C -Gayrimenkul Değerlemeleri, 34.42 (g); Tasarruf Denetim Yönetmeliği Ofisi (OTS), 12 CFR 564.2 (g); Bu aynı zamanda FDIC, FRS ve NCUA'nın piyasa değeri tanımlarıyla da uyumludur.

² Gayrimenkul Değerleme Sözlüğü, Yedinci Basım, Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü, Chicago, Illinois, 2022.

İŞİN KAPSAMI

İşin kapsamı, Gayrimenkul Değerlemesinin oluşturulmasında atılan tüm adımları içermektedir. Bunlar aşağıdakileri içermektedir:

1. Söz konusu mülkün ne ölçüde tanımlandığı,
2. Söz konusu mülkün ne ölçüde denetlendiği,
3. Araştırılan verilerin türü ve kapsamı,
4. Uygulanan analizin türü ve kapsamı ile hazırlanan Gayrimenkul Değerleme raporunun türü. Bu maddeler aşağıda tartışılmaktadır:

Söz konusu mülkün işbu Gayrimenkul Değerlemesinin hazırlanması sırasında Gayrimenkul Değerleme uzmanları

- Konu mülkle ilgili gerçeğe dayalı veriler toplamışlardır (imar, arsa kullanımı, vergiler, vb.).
- Müşteri ve mülkün irtibat kişisi tarafından sağlanan belgeleri incelemişlerdir.
- Söz konusu mülkü (yoldan) incelemişlerdir.
 - o Büyük ölçüde havadan çekilen fotoğrafları, vergi haritalarını vb. esas almışlardır.
- Johns County Mülk Gayrimenkul Değerleme Uzmanının web sitesi, CoStar web sitesi, FEMA web sitesi gibi kaynakları kullanarak söz konusu mülkün adres, hava haritaları, vergi haritaları, sel haritaları vb. gibi bilgilerini saptamışlardır.
- Söz konusu mülkün en yüksek ve en iyi şekilde kullanımı değerlendirmişlerdir.
- Söz konusu mülkün yakın piyasa alanı içinde kalan ya da Kuzeydoğu Florida'daki benzer rakip alanlar içinde kalan yakın zamanlı emsal satışları araştırmışlardır.
- Kıyaslanabilir piyasa verilerini analiz ederek bunları söz konusu mülk ile kıyaslamışlardır.
- Piyasa değerinin uygun göstergelerini ortaya koymak üzere Satış Kıyaslama Yaklaşımı hazırlamışlardır.
- Geçerlilik tarihi itibarıyla uzlaşma sağlayıp söz konusu mülkün piyasa değerine ilişkin görüşümüzü oluşturmuşlardır.
- Gayrimenkul Değerleme süreci sonucunda varılan analiz ve neticelere ek olarak, bu görevlendirme için yaptığımız araştırma sırasında toplanan önemli verileri sunan bu Gayrimenkul Değerleme Raporunu hazırlamışlardır.

Piyasa değerine ilişkin görüşümüzü oluştururken, söz konusu mülkün imar durumu, çevresindeki iyileştirmeler ve St.Johns Mahallesi Kapsamlı Planı dahilindeki imar potansiyeli dikkate alınmıştır. Ayrıca, söz konusu mülkün daha büyük piyasa alanı dahilindeki ticari alan ve konut artışına yönelik konumu da tarafımızca dikkate alınmıştır. Bu Gayrimenkul Değerleme çalışmasının tamamlanması sırasında elde edilen ek bilgiler Gayrimenkul Değerleme dosyasında tutulmakta olup ve buraya atıf yoluyla dahil edilmiştir.

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ

Değerleme Raporunun tarihi, raporun tamamlanıp müşteriye iletildiği tarih olan 9 Ağustos 2024'tür.

Geçerlilik Tarihi

Değerin geçerlilik tarihi, aynı zamanda saha ziyaretinin (inceleme tarihi) tarihi olan 8 Ağustos 2024'tür.

MÜLK İNCELEMESİ			
DEĞERLEME UZMANI	İNCELENDİ	KAPSAM	TARİH
Bolina Kol	Evet	Yoldan	8 Ağustos 2024
Michael Hotaling, MAI, ASA	Evet	Yoldan	8 Ağustos 2024

VERGİLER VE TARH

Söz konusu mülkün cari yıla vergi değerleri ve emlak vergileri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak özetlenmiştir.

TARH VE VERGİLER (2023)							
KIYMET UZMANI NO	TAKDİR PARSEL	ARSA	İYİLEŞTİRMELER	TOPLAM	MUAFİYETLER	VERGİYE TABİ	VERGİ MATRAHI
026270-0015		6.011.280 \$	0 \$	6.011.280 \$	0 \$	6.011.280 \$	73.252 \$
026250-0043		313.640 \$	0 \$	313.640 \$	0 \$	313.640 \$	53.822 \$
Ara toplam		6.324.920 \$	0 \$	6.324.920 \$	0 \$	56.324.920 \$	577.074 \$
Ara toplam S/NRA		-	-	-	-	-	-
TOPLAM VERGİ MATRAHI \$/NRA / TOPLAM \$				Vergi Oranı	12,1858	-	77.074 \$

Kaynak: St Johns Mahallesi Tarh ve Vergilendirme

Florida'da ticari gayrimenkullerin tarhı piyasa değerinin %100'ü üzerinden yapılır. Fiili uygulamada, satış maliyetlerini hesaba katabilmek ve temyiz sayısını azaltmak adına tarhlar piyasa değerinin yaklaşık %70 ila %90'ı arasında değişiklik gösterme eğilimindedir. Bu raporda yer alan piyasa değer tespiti görüşü esas alınacak olduğunda St Johns Mahallesi Mülk Gayrimenkul Değerleme Ofisi tarafından söz konusu mülk için 6.324.920 \$ olarak belirlenen ve fit kare başına 22,83 \$ eşit olan tarh edilmiş değer piyasa değeri görüşümüze kıyasla daha düşüktür. Fiziksel özelliklerin ve söz konusu sahaya tahsis edilmiş imar haklarının Mahalle tarafından tam anlamıyla dikkate alınmamış olması muhtemel görünmektedir.

İMAR

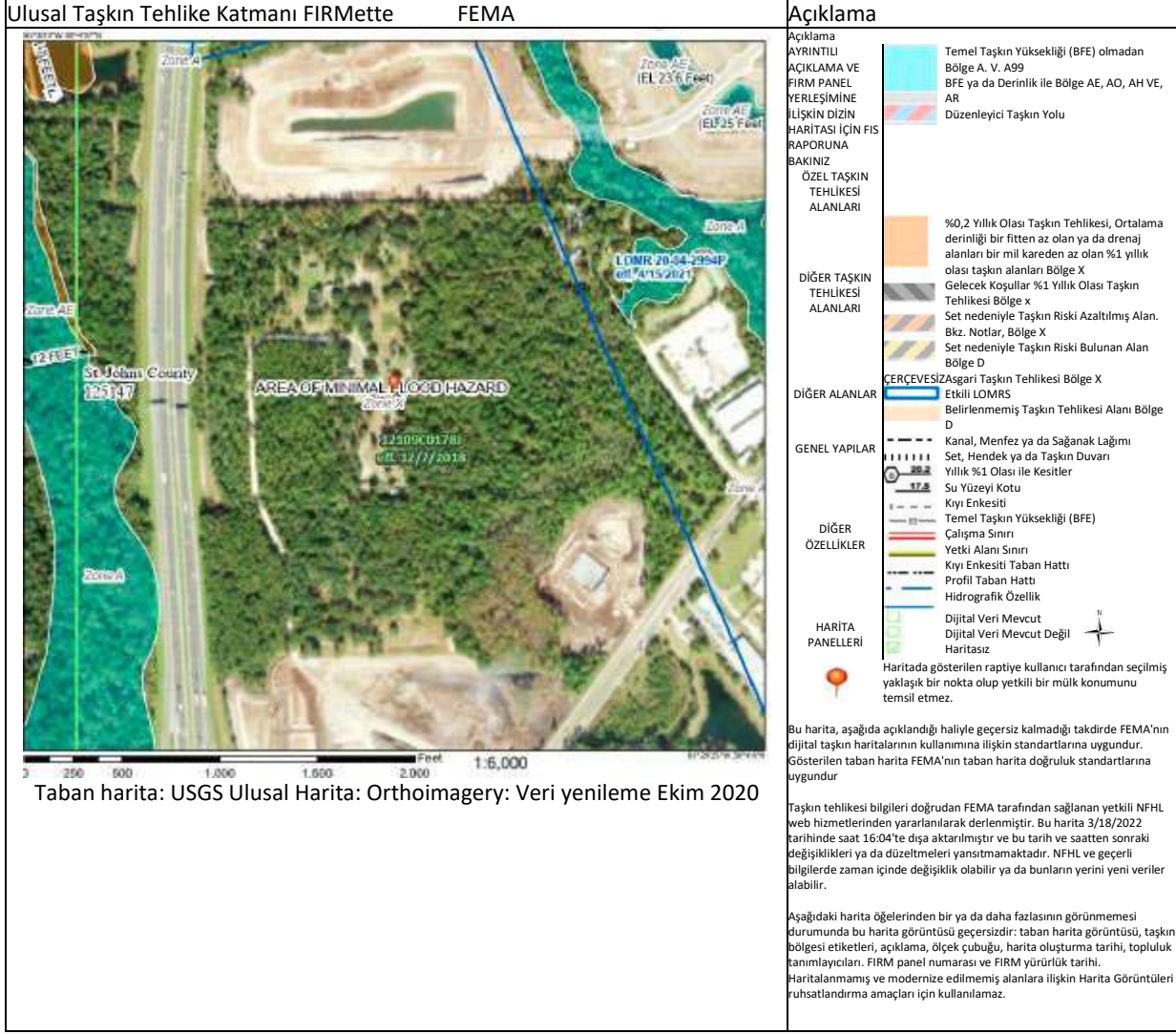
İmar Yetkisi	St. Johns Mahallesi
İmar Kodu	PUD (2020-59)
İmar Açıklaması	Planlı Birim İmarı Fountains East PUD
İlçe Niyeti	St Johns Mahallesi kamu kayıtlarına uyarınca, ana araziyi kapsayan PUD, 450 toplu konut birimi, 120 destekli yaşam birimi, 90.000 fit kare perakende/restoran, 100.000 fit kare ayakta cerrahi/klinik, 200.000 fit kare hastane, 250 otel/motel odası ve 280.000 fit kare profesyonel/tıbbi muayenehane hakkına sahiptir.
Gelecekteki Tanımlaması	Karma Kullanımlı İlçe
Söz Konusu Mülkün Yetkileri	174 toplu konut birimi ve 50.000 fit kare perakende/tıbbi
Azami Geçirimsiz Yüzey Oranı (ISR)	%75
Azami Kat Alanı Oranı (FAR)	%50
Otopark	Birim başına 1,1 alan düşecek şekilde en fazla 120 birim destekli yaşam tesisi ve birim başına 1,8 alan düşecek şekilde en fazla 450 apartman birimi hariç olmak üzere, belirli kullanımlara yönelik olarak LDC Bölüm 6.05.02'yi karşılayacaktır.
Yapı Çekme Mesafeleri:	
Batı	10 fit
Güney	10 fit
Kuzey	20 fit
Doğu	10 fit
Yapının Azami Yüksekliği	Toplu konut kullanımları için 75 fit'i, 120 fiti aşmamaları kaydıyla hastane ve profesyonel/tıbbi muayenehane kullanımları hariç olmak üzere diğer tüm kullanımlar için 90 fiti aşmayacaktır. 35 fitten yüksek olan binalar, Florida Yangın Önleme Kanunu, NFPA 13 ve LDC tarafından kabul edilen en son basıma uygun olarak tasarlanmış ve tesis edilmiş otomatik yangın sprinkler sistemi ile koruma altına alınacaktır.

SAHA AÇIKLAMASI

Aşağıda söz konusu sahanın öne çıkan özellikleri özetlenmektedir.

DeğerlenenParseller	026270-0015 ve 026250-0043	
Arsa Alanı	Fit Kare	Akre
Yüksek arazi	277,041	6.36
Sulak arazi	Yok	Yok
Brüt	277,041	6.36
Saha Topografyası	Batı kısmı boyunca genellikle düzdür ancak eğimli	
	Güneybatı kısmı	Yüksek arazi alanı
	Kuzeydoğu Kısmı	Alçak arazi alanı
Saha Şekli	Genellikle Dörtgensel	
Saha Kotu		
	Güneybatı kısmı	Cadde kotunda
	Kuzeydoğu Kısmı	Cadde kotu altında
Saha Kalitesi	Ortalama	
Saha Erişimi		
	Güneybatı kısmı	Saint Elizabeth Way
	Kuzeydoğu Kısmı	Ergisi Way (bkz. Kuramsal Koşul)
Sahanın Görünürlüğü	Ortalama	
Saha Altyapısı	Ortalama	
Altyapı Hizmetleri	Kamu (Bkz. Olağanüstü Varsayım)	
Tutma Havuzu	Saha dışında (Bkz. Olağanüstü Varsayım)	
Bitişikteki Mülkler		
Kuzey	Konut alt bölümü	
Güney	İmar görmemiş ticari arsa	
Doğu	Apartman	
Batı	İmar görmemiş ticari arsa	
İrtifak Hakları	Mülk incelemesi sırasında hiçbir olumsuz irtifak ya da takyidat tespit edilmemiştir. Bu Gayrimenkul Değerlemesinde hiçbir olumsuz irtifak hakkı bulunmadığı varsayılmaktadır. Soruların ortaya çıkarması halinde daha fazla araştırma yapılması tavsiye edilir.	
Topraklar	İnceleme açısından detaylı bir toprak analizi mevcut değildir. Söz konusu mülkün imarı esas alınacak olduğunda toprakların stabil olduğu ve mevcut iyileştirmeler için uygun olduğu görülmektedir.	

Taşkın Bölgesi



FEMA Harita Numarası	12109C0178J
FEMA Harita Tarihi	12/7/2018
Taşkın Bölgesi Tanımlaması	X
Taşkın Bölgesi	Söz konusu mülk, bölgedeki ana taşkın kaynağından kaynaklanan asgari taşkın tehlikesi alanı olan ve yıllık yüzde 0,2'lik olası taşkın yatağının dışında olduğu belirlenen Taşkın Bölgesi X'in aşağısındadır.

Tehlikeli Atık

Söz konusu mülkte toksin varlığı olup olmadığını tespit etmek için tarafımızca bağımsız bir inceleme yürütölmemiştir. Buna ilişkin soruların ortaya çıkması halinde okuyucunun bu konuda vasıflı profesyonel yardım alması önemle tavsiye edilir. Eksiksiz yasal uyarıyı görmek için lütfen Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar bölümüne bakınız.



Mevcut İyileştirmeler

İncelememizin yapıldığı tarihte söz konusu arsada kaldırılması gereken birkaç terk edilmiş bina bulunmaktaydı.

Sahanın Neticesi

Netice itibarıyla sahanın fiziksel özelliklerinin söz konusu mülkün en yüksek ve en iyi kullanımını destekler nitelikte olduğu görölmekte olup ve bunun en yüksek ve en iyi kullanımına uygun olarak imarını engelleyebilecek hiçbir önemli olumsuzluk tespit edilmemiştir.

SÖZ KONUSU MÜLKÜN FOTOĞRAFLARI



Söz Konusu Mülk
(St Vincent's Health System Inc
bitişğinde)



Söz Konusu Mülk
(Madison Apartmanı bitişğinde)



Ergisi Yolu



Saint Elizabeth Yolu



Mevcut Binalar



Mevcut Binalar

HAVA HARİTASI



İMAR HARİTASI

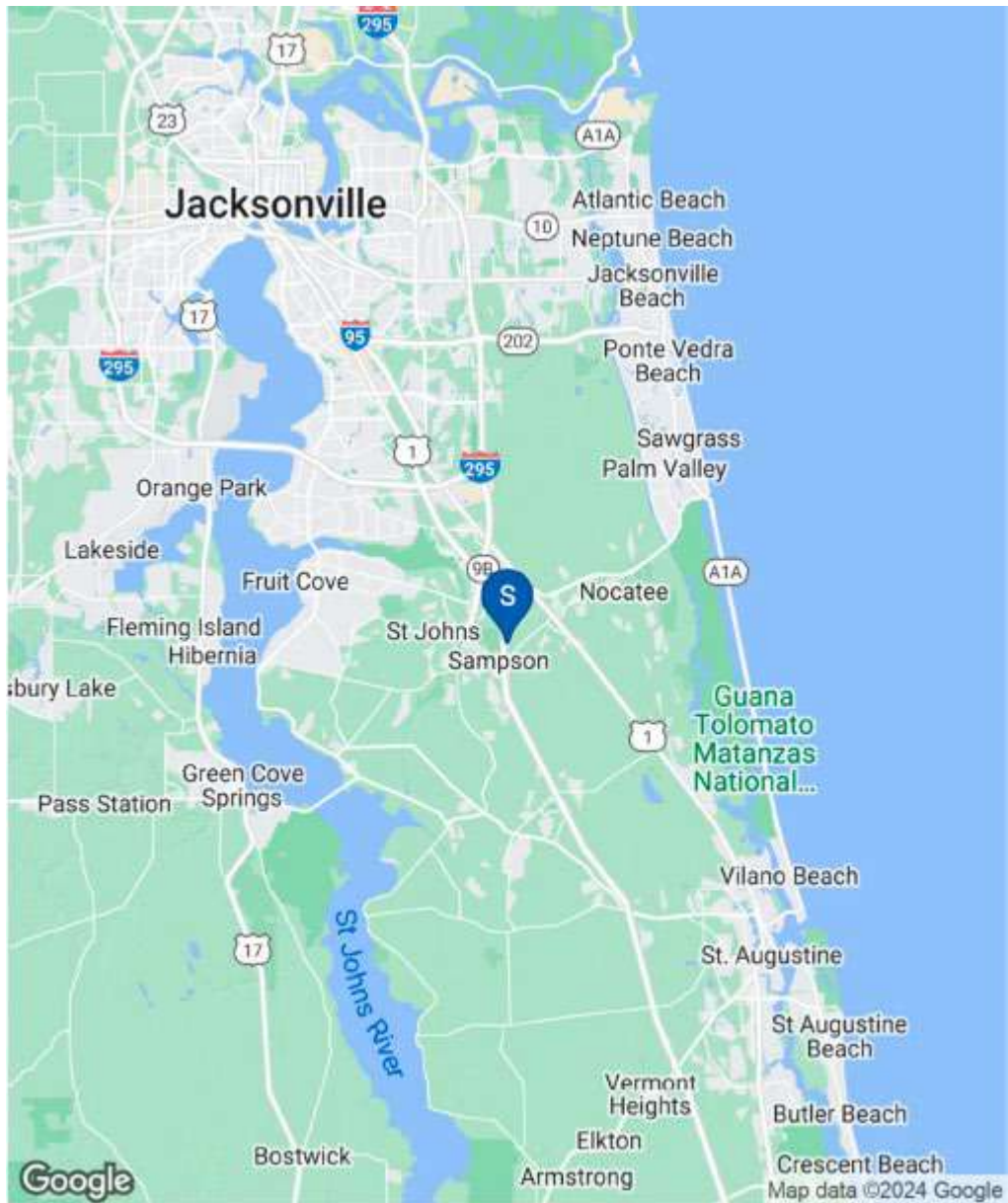




CROSS REGIONS
FOUNTAINS ST. JOHNS
OVERALL MASTER PLAN
 2014.10.14



KONUM HARİTASI



PİYASA ALANI ANALİZİ

KONUM

Söz konusu mülkün konumu kuzey St. Johns Mahallesi / St. Augustine alt piyasası dahilinde yer almaktadır.

Yakın piyasa alanının sınırları aşağıdaki şekilde mütalaa edilmiştir.

Kuzey	St. Johns/Duval Mahallesi Hattı
Güney	St. Johns/Flagler Mahallesi Hattı
Doğu	Atlantik Okyanusu
Batı	St. Johns Nehri

ERİŞİM VE BAĞLANTI YOLLARI

Piyasa alanına hizmet veren birincil erişim yolları aşağıdaki gibidir:

Kuzey/Güney Yolları:

- Interstate 95 - Altı ila sekiz şeritli federal otoyolu, Merkezi İş İlçesinin (CBD) batısında Interstate 10 ile kesişip doğu kıyısı boyunca kuzeye ve güneye uzanmaktadır.
- 1 numaralı ABD Otoyolu, Amerika Birleşik Devletleri'nin Doğu Kıyısına hizmet veren kuzey-güney yönünde uzanan büyük bir ABD otoyoludur. Key West, Florida'dan kuzeyde Fort Kent, Maine, Kanada sınırına kadar 2,370 mil boyunca uzanır.

Doğu/Batı Yolları:

- 210 numaralı Mahalle Yolu - St Johns Nehri'nden Ponte Vedra Plajına uzanan ve aynı zamanda Interstate 95'e de erişim sağlayan iki ila dört şeritli bir yoldur.
- 16 Numaralı Eyalet Yolu (SR 16) Raiford ve St.Augustine arasında kuzeybatıdan güneydoğu yönünde uzanır. Blanding Kampı'na erişim sağlamasının yanı sıra Starke ve Green Cove Springs kasabalarından da geçmektedir.

Jacksonville Uluslararası Havaalanı mülkün yaklaşık 35 mil kuzeyinde yer almakta olup seyahat süresi trafik koşullarına bağlı olarak yaklaşık 35 - 45 dakikadır. Söz konusu mülk Interstate 95 üzerinden Downtown Jacksonville'e 30 dakikadan daha kısa bir mesafede yer almaktadır.

ÇEVRE ALANIN DEMOGRAFİSİ

Aşağıdaki haritada ve verilerde, söz konusu mülkün 5, 10 ve 15 mil yarıçapındaki demografik eğilimleri Jacksonville MSA ve Florida Eyaleti ile kıyaslamalı olarak gösterilmektedir.

AÇIKLAMA	YEREL ALAN VE MSA DEMOGRAFİSİ				AÇIKLAMA				
	1 MİL	3 MİL	5 MİL	MSA		1 MİL	3 MİL	5 MİL	MSA
TOPLAM NÜFUS					HANE SAYISI				
2010 Sayımı	91	13.887	31.031	1.345.596	2010 Sayımı	37	4.526	10.711	524.146
2020 Sayımı	322	26.692	68.548	1.605.848	2020 Sayımı	127	8.564	23.693	628.344
2024 Tahmini	1.209	34.619	89.354	1.737.832	2024 Tahmini	447	11.383	30.869	685.635
2029 Projeksiyonu	1.664	43.049	107.874	1.855.859	2029 Projeksiyonu	617	14.202	37.066	740.874
A2010-2020	%253,85	%92,21	%120,90	%19,34	A2010-2020	%243.24	%89.22	%121,25	%19,88
A2020-2024	%275,47	%29,70	%30,35	%8,22	A2020-2024	%251.97	%32.92	%30,26	%9,12
A2024-2029	%37,63	%24,35	%20,73	%6,79	A2024-2029	%38.03	%24.77	%20,08	%8,06
Toplam Gündüz Nüfusu	1.544	27.989	74.558	1.736.953	GELİRE GÖRE HANE (2024 TAHMİNİ)				
KONUT BİRİMLERİ					< 15.000\$	%3,3	%3,0	%2,6	%6,7
Toplam (2024 Tahmini)	656	12.794	33.407	751.484	15.000\$ - 24.999\$	%1,3	%0,9	%1,2	%6,5
Mülk Sahibinin Oturduğu	%57,5	%74,0	%71,7	%60,2	25.000\$ - 34.999\$	%0,9	%1,1	%1,7	%6,2
Kiracının Oturduğu	%10,7	%15,0	%20,7	%31,0	35.000\$ - 49.999\$	%1,3	%2,7	%4,3	%9,5
Boş Konut Birimleri	%31,9	%11,0	%7,6	%3,8	50.000\$ - 74.999\$	%9,6	%9,5	%11,1	%15,8
Toplam (2029 Projeksiyonu)	848	15.554	39.582	810.078	75.000\$ - 99.999\$	%10,5	%13,3	%13,2	%14,3
Mülk Sahibinin Oturduğu	%54,4	%71,6	%69,3	%61,6	100.000\$ - 149.999\$	%32,4	%28,3	%26,3	%20,4
Kiracının Oturduğu	%18,4	%19,7	%24,4	%29,9	5150.000-199.999\$	%15,9	%18,1	%17,0	%10,5
Boş Konut Birimleri	%27,2	%8,7	%6,4	%8,5	200.000+\$	%23,9	%23,2	%22,5	%10,1
ORTALAMA HANE GELİRİ					ORTALAMA HANE ÜYESİ				
2024 Tahmini	160.785\$	160.755\$	158.568\$	108.888\$	2024 Tahmini	2,70	3,04	2,39	2,49
2029 Projeksiyonu	180.972\$	181.664\$	180.131\$	126.915\$	2029 Projeksiyonu	2,70	3,03	2,91	2,46
A2024-2029	%12,56	%13,01	%13,60	%16,56	A2024-2029	%0,00	(%0,33)	%0,69	(%1,20)
MEDYAN HANE GELİRİ					MEDYAN EV DEĞERİ				
2024 Tahmini	128.672\$	129.284\$	124.421\$	82.603\$	2024 Tahmini	511.986	472.182	474.828	378.437
2029 Projeksiyonu	141.863\$	146.794\$	141.883\$	97.954\$	2029 Projeksiyonu	572.867	514.028	515.264	446.033
A2024-2029	%10,25	%13,54	%14,03	%18,58	A2024-2029	%11,89	%8,86	%8,52	%17,86
KİŞİ BAŞINA GELİR					ORTALAMA EV DEĞERİ				
2024 Tahmini	53.656 \$	52.737\$	55.595\$	43.041\$	2024 Tahmini	577.116\$	537.769\$	537.564\$	450.083\$
2029 Projeksiyonu	60.646 \$	59.563\$	62.933\$	50.741\$	2029 Projeksiyonu	639.371\$	586.111\$	582.551\$	533.952\$
Δ 2024-2029	%13,03	%12,94	%13,20	%17,89	Δ 2024-2029	%10.79	%8.99	%8,37	%18,63

Kaynak: Online İş Yapan Siteler

NÜFUS

ESRI tarafından söz konusu mahallenin 3 mil yarıçapındaki mevcut 2024 nüfusu için yaptığı tahmin 34.619'dur ve 2020'den bu yana %29,70'lık bir değişime karşılık gelmektedir. ESRI'nin söz konusu mahallenin 5 millik yarıçapı için 2020 nüfus tahmini 89.354'tür ve bu da 2020'den bu yana %30,35'lik bir değişime karşılık gelmektedir.ESRI ileriye dönük tahminlerinde söz konusu mahallenin 3 mil yarıçapındaki nüfusun 2029 yılına kadar 43.049'a düşeceğini belirtmektedir.ESRI daha geniş bir alana yönelik olarak söz konusu mahallenin 5 mil yarıçapındaki nüfusta önümüzdeki beş yıl içinde 107.874 değişim olacağını tahmin etmektedir. Söz konusu mülkün 5 mil yarıçapındaki önümüzdeki beş yıla yönelik nüfus tahminleri %20,73'lük bir değişime ve söz konusu mülkün 1 mil yarıçapında aynı dönem için %37,63'lük bir değişime karşılık gelmektedir.

HANE SAYISI

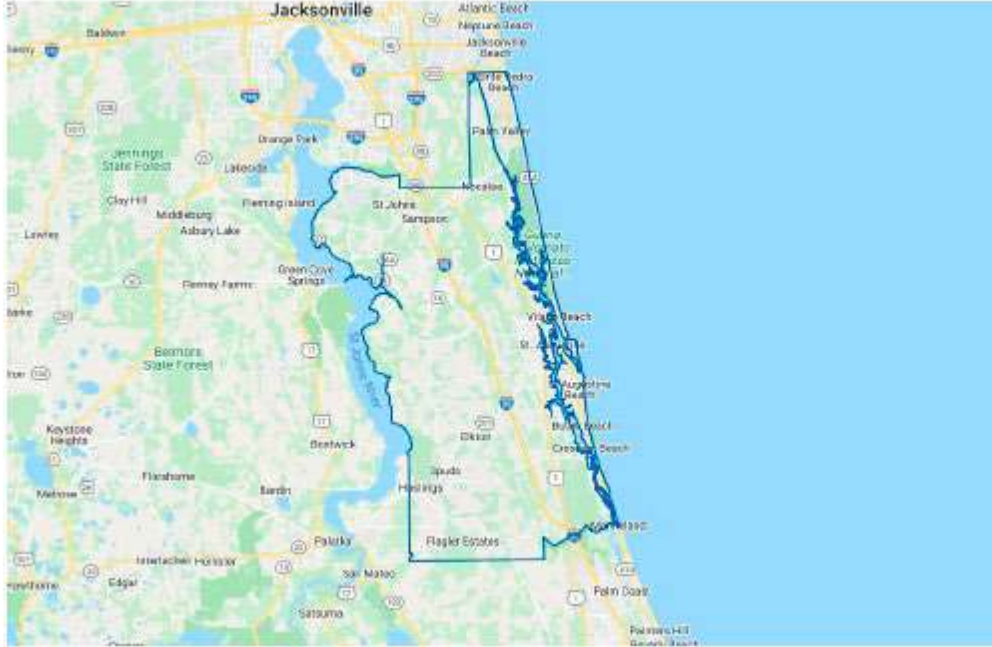
ESRI tarafından sağlanan tahminler, söz konusu mülkün 3 mil yarıçapındaki hane sayısının 2020'den bu yana %32,92'lik bir değişimle 11.383 olduğunu göstermektedir. ESRI, söz konusu mülkün daha geniş 5 millik yarıçapı dahilindeki hane sayısının aynı dönemdeki %30,26'lık bir değişiklikle 30.869 olduğunu tahmin etmektedir. ESRI tarafından sağlanan tahminler, söz konusu mülkün 3 mil yarıçapındaki hane sayısının 2029 itibarıyla %24,77'lik bir değişimle 14.202 hane olacağını göstermektedir.

Buna ek olarak, ESRI'nin önümüzdeki beş yıl içinde söz konusu mülkün daha geniş 5 mil yarıçapındaki toplam hane sayısı için yaptığı tahmin %20,08'lik bir değişimin beklendiği ve bunun da 37.066'lık bir toplam hane tahminiyle sonuçlanacağı yönündedir. Geriye bakılacak olduğunda, söz konusu mahallenin 3 mil yarıçapındaki hane sayısı 2010'dan 2020'ye kadar geçen on yıl içinde %89,22 oranında değişmiştir. O zamandan bu yana kaydedilen değişim %32,92 oranında olmuştur.

GELİR

ESRI tarafından sağlanan gelir tahminlerinde söz konusu mahallenin 3 mil yarıçapı için medyan hane halkı gelirinin 129.284 \$ ve ortalama hane halkı gelirinin 160.755 \$ olduğu görülmektedir. Ayrıca, ESRI tarafından sağlanan tahminlerde söz konusu mülkün daha geniş 5 mil yarıçapı için medyan hane halkı gelirinin 124.421 \$ ve ortalama hane halkı gelirinin 158.568 \$ olduğu görülmektedir. Söz konusu mülkün 5 millik yarıçapında 30.869 hane bulunması esas alınmıştır.

SAINT AUGUSTINE TOPLU KONUT ALT PİYASASI

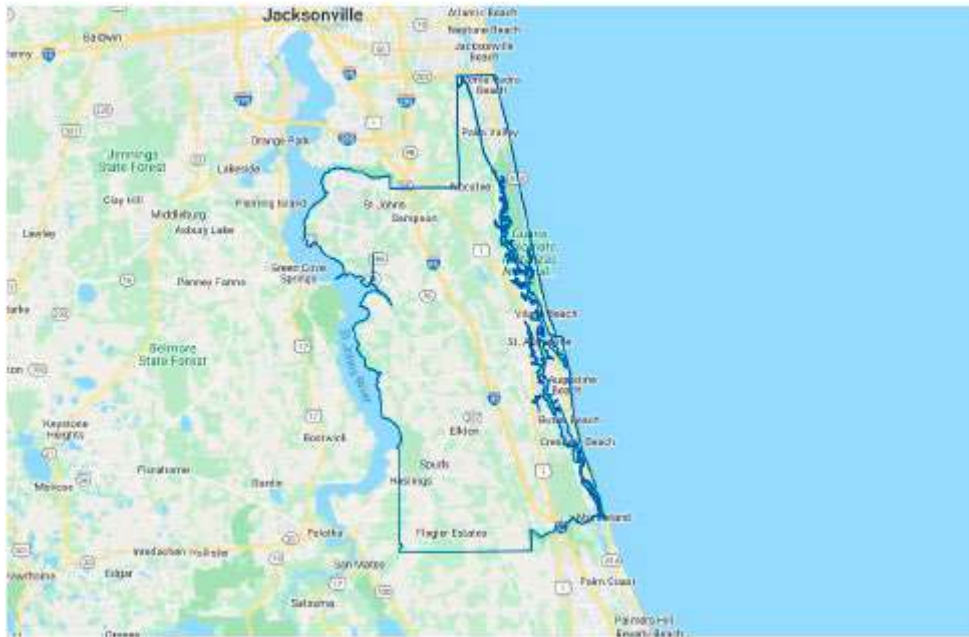


CoStar tarafından verilen bilgilere göre, Saint Augustine'deki kiracı talebi burada yoğunlaşmaya devam ettiğinden, bu süre zarfında 1.300 yeni daire tamamlanmış olsa dahi boş konutta son 12 ayda yaklaşık 300 baz puan azalma kaydedilmiştir. Bu bölge halihazırda yaklaşık 1.700 birimle metro bölgesindeki tüm boş dairelerin yaklaşık %10'unu içermekte olup bu sayı geçen yıl içinde yaklaşık %5 oranında artmıştır. 2023 yılında kiracı talebinde bir önceki yıla kıyasla önemli ölçüde iyileşme kaydedilerek ve bu süre zarfında yaklaşık 1.300 birimde oturmaya başlanmıştır ve tahminler 2024 yılındaki talebin daha da güçlü oranda gerçekleşeceğini göstermekte olup böylesi bir durum arz ve talebi yıl sonuna kadar daha dengeli bir hale getirecektir. Saint Augustine'de son birkaç yılda artan inşaat seviyeleri, 2022'den bu yana burada yaklaşık %50'lik bir stok büyümesine neden olmuştur. Alan daha geniş piyasanın toplam envanterinin yalnızca yaklaşık %7'sine sahip olmakla birlikte şu anda yapım aşamasında olan tüm yeni apartman birimlerinin %25'inden fazlasına sahiptir ve geçen yıl daha geniş Jacksonville piyasasındaki tüm kiracı talebinin %20'sinden fazlasını oluşturmuştur.

Ayrıca, piyasadaki tüm birimlerin yaklaşık %25'i geçen yıl tamamlanmıştır ve inşaatı devam eden 1.600 yeni birim buradaki envanteri %19,8'lik oranda arttıracaktır. Saint Augustine'de talep edilen kira ücretleri şu anda ortalama 1.750 \$/ay ve daha geniş Jacksonville piyasasındaki en yüksek ücretlerdir. Bununla birlikte, fiili kira artışı 21'in 4. çeyreğinde ulaşılan %14,4'lük yüksek rekor seviyeye kıyasla önemli ölçüde yavaşlama izleyerek yıldan yıla -%6,0'lık bir gerileme hızıyla Jacksonville bölgesindeki en yavaş artışını sergiledi. Boş konut oranının yüksek bir seyir izlemesi ve yeni birimlerin teslimine devam edilmesi nedeniyle kira artış hızının birkaç çeyrek daha baskılanması beklense de 2025'in ikinci yarısında %2 ila %3 aralığına dönmesi yönünde iyi bir potansiyel bulunmaktadır.

CoStar'a göre, Jacksonville piyasasındaki en düşük daire envanterlerinden birine sahip olan Saint Augustine'de yatırım faaliyetleri seyrek. 23'ün 4. çeyreğinden önce kayda değer bir faaliyetin gerçekleştiği son çeyrek 2021'in son çeyreği olmuştur; ancak, son 12 aylık hacim, geçen yıl kapanan 5 ayrı işlemin ardından yalnızca 126 milyon \$'den ibarettir. Bu piyasadaki birçok mülkün teslimatı yakın zamanda yapılmış olup ve halen stabilize bir dolu konut oranına ulaşmaya çalışılmaktadır, ancak bu sağlandıkça ve yatırım ikliminde iyileşme gerçekleştikçe önümüzdeki çeyreklerde yatırım faaliyeti açısından daha büyük bir şans söz konusu olacaktır. Geçtiğimiz yıl gerçekleşen satışların üçü pek gayet önemsiz olsa da, iki önemli mülk geçtiğimiz yıl içinde el değiştirmiştir. World Golf Village bölgesinde bulunan 210 birimli, 3 Yıldızlı Camellia at World Commerce Center Aralık ayında Lakewood, NJ merkezli özel Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Lightstone Value Plus REIT V, Inc. tarafından 1031 takasının bir parçası olarak 53,3 milyon \$ (birim başına 253.800 \$) karşılığında satın alınmıştır. Kasım 2022'de mülkün inşaatını tamamlayan Jacksonville merkezli özel müteahhit Corner Lot Development bu işlemde satıcı olmuştur. Satış zamanında mülkün tamamında oturuluyordu. Daha da önemle belirtmek gerekirse, Norfolk, VA merkezli Harbor Group International, yeni inşa edilen 350 birimli Ascend Durbin Creek'i Mayıs 2024'te satın alarak önemli bir satın alım gerçekleştirmiştir. Mülk müteahhit D.R. Horton'dan 70,2 milyon \$ (201 \$/Fit Kare) karşılığında satın alınmış olup Aria Durban Creek olarak yeniden adlandırılmıştır. Hızlı bir kiralama yaklaşımı izlenerek satış zamanında yaklaşık %87 oranında bir konut doluluk oranı sağlanmıştır.

ST. JOHNS MAHALLESİ PERAKENDE ALT PİYASASI



CoStar, St Johns Mahallesi perakende alt piyasasında %2,3'lük bir boş konut oranı bulunduğunu belirtmektedir. Bu boş konut oranı geçen yıl bu zamandakinden %1,1 daha düşüktür. 470.000 fit kare pozitif oturmaya başlama ve 340.000 fit kare net teslimat gerçekleşmiştir. Kiralar son 12 ayda %5,3 artış sergileyerek mevcut durumda 28,00 \$/fit kare. St Johns Mahallesi perakende alt piyasasında yaklaşık 460.000 fit kare inşaat halindedir. Genel perakende binalarında boş kalma oranı %2,0'dir ve geçtiğimiz yıl bu varlık sınıfında 390.000 fit kare kullanıma girmiştir. Büyük ölçekli perakende binalarında boş kalma oranı %1,3'tür ve geçtiğimiz yıl bu varlık sınıfında 5.500 fit kare kullanıma girmiştir. Mahalli perakende merkezlerindeki boş kalma oranı %1,3'tür ve geçtiğimiz yıl bu varlık sınıfında 32.000 fit kare kullanıma girmiştir. Diğer perakende binalarında boş kalma durumu bildirilmemiş olup bu varlık sınıfında kullanıma giriş son bir yılda yatay bir seyir izlemiştir. Mevcut boş kalma oranı son üç yılın ortalaması olan %2,7'den daha düşük olup Jacksonville piyasasının son üç yıllık ortalaması olan %4,2'nin de altında kalmaktadır. Kiralarda son üç yılda %23,3 oranında artış olmuştur. Bu sırada, daha geniş Jacksonville piyasasındaki ortalama kiralarda %23,8 artış gerçekleşmiştir. Son üç yılda 432 milyon \$ hacme ve 1,5 milyon fit kare envantere denk gelen 197 adet satış gerçekleşmiştir. CoStar'ın St Johns County için tahmini tavan oranı ortalaması son üç yılda %6,5 olup, bu oran %6,4 olan mevcut tahmini tavan oranından daha yüksektir. St Johns Mahallesi perakende alt piyasasının toplamı 13,2 milyon fit kare envanter içermektedir. St Johns Mahallesi perakende alt piyasasında geçen yıl içinde 104 milyon \$ hacim ve 340.000 fit kare stok tutarında 49 adet satış gerçekleşmiştir. Bu satışların ortalaması 300 \$/fit kare olup alt piyasanın tamamı için birim başına tahmin edilen fiyatla eşleşmektedir. Bu süre zarfında, son bir yıllık fit kare başına fiyat ortalamaları 405 \$/fit kare seviyesine çıkacak kadar yüksek ve 300 \$/fit kare seviyesine incek kadar düşük olmuştur. Geçtiğimiz üç yılda St Johns Mahallesinde yıllık 136 milyon \$ hacim ve yıllık 510.000 fit kare stoka karşılık gelen yıllık ortalama 67 satış gerçekleşmiştir. Son 12 aydaki satışların 40'ı genel olarak perakende satıştıydı. Strip alışveriş merkezleri 2 kez el değiştirmiştir. Mahalli alışveriş merkezleri ise 8 kez satılmıştır. Alt piyasanın mevcut işlem tavan oranı %6,0 ile Jacksonville piyasa ortalaması olan %6,6'nın altında kalmaktadır. Geçtiğimiz üç yıl genelinde işlem tavan oranları ortalama %5,9 olmuştur. St Johns Mahallesinde genel perakende %6,3, büyük ölçekli perakende binaları %6,7, strip alışveriş merkezleri %6,3 ve mahalli alışveriş merkezleri %6,3 piyasa değerine sahiptir.

FOUNTAINS ST. JOHNS

Söz konusu mülk Fountains St. Johns dahilinde yer almakta olup onun bir parçası olarak (bir sonraki sayfada bulunan görsel). Cross Regions Group'un The Fountains at St. Johns projesi karma kullanımlı bir tıbbi ve perakende imar projesidir. İmar alanı Johns Mahallesinde County Road 210 West ve Interstate 95'in kuzeydoğu kesişiminde yaklaşık 100 akre büyüklüğünde bir arazi üzerinde yer alıp üç aşamadan meydana gelmektedir:

- Fountains South: The Fountains at St. Johns 23 akre büyüklüğündeki bir arsa üzerinde yaklaşık 200.000 fit karelik perakende, restoran ve tıbbi alan/ofis alanı sunmaktadır.
- Fountains North: Ascension St.Vincent's St. Johns County Hastanesi 2022 yılında 33 akrelik bir arazi üzerinde 150.000 fit karelik bir hastane ve 82.500 fit karelik bir tıbbi muayenehane binası açtı. Ascension St.Vincent's, daha fazla genişleme için 5,59 akre büyüklüğünde ek bir alana ve sahadaki mevcut hastane binasını genişletme kabiliyetine sahiptir.
- Fountains East: Fountains East'te süreç dahilinde ya da yapım aşamasındaki projeler 141 odalı Home 2 Suites by Hilton oteli, birinci katında 25.000 fit karelik perakende alanı barındıran 174 lüks daire, Madison Capital'den 276 daire, bir anaokulu için 13.000 fit karelik bir tesis ve 35.000 fit karelik perakende alanı ve restoran barındıran bir Kent Meydanından meydana gelmektedir.

<https://crossregions.com/the-fountains-at-st-johns/>

Genel olarak, burası Jacksonville MSA'daki başlıca imar alanlarından biridir.



CROSS REGIONS
 ST. JOHNS COUNTY
FOUNTAINS ST. JOHNS
OVERALL MASTER PLAN
 01242024



EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM

Tanım

Gayrimenkul Gayrimenkul Değerleme Sözlüğünün 7. Basımı (Chicago: Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü, 2022), en yüksek ve en iyi kullanımı şu şekilde tanımlamaktadır:

"Mülkün en yüksek değer sağlayacak makul derecedeki olası kullanımı. En yüksek ve en iyi kullanım konusunda karşılanması gereken dört kriter yasal olarak müsaade edilebilirlik, fiziksel olasılık, finansal olarak uygulanabilirlik ve azami verimliliktir."

- Yasal Olarak Müsaade Edilebilirlik: "imar kanunları, bina yönetmelikleri, çevre yönetmelikleri ve arsa kullanımını düzenleyen yürürlükteki diğer kanunlar ve yönetmelikler uyarınca mülkün halihazırda izin verilen ya da büyük olasılıkla izin verilen kullanımı."
- Fiziksel Olasılık: "arsanın ideal iyileştirme için bir aday olabilecek herhangi bir binanın inşasına olanak sağlayabilmesi gerekir."
- Finansal Olarak Uygulanabilirlik: "mülkün fiziksel olarak mümkün ve yasal bir kullanımının, riskin ve kullanımı oluşturmaya ve sürdürmeye yönelik tüm maliyetlerin göz önünde bulundurulması sonrasında arsaya olumlu bir getiri sağlama kabiliyeti."
- Azami Verimli Kullanım: "belirli bir arazi kullanımı fiziksel olarak olası, yasal olarak müsaade edilebilir ve finansal olarak uygulanabilir olası tüm kullanımlar açısından en yüksek kıymeti sağlamalıdır."

Fiziksel olarak olası ya da yasal olarak müsaade edilebilir olmayan belirli bir kullanımın finansal olarak uygulanabilir olup olmaması önem taşımadığından testler bu sıralamayla gerçekleştirilir. İyileştirilmiş bir mülkün en yüksek ve en iyi kullanımı tespit edileceği zaman bu testler ilk olarak mülkün boş olduğu varsayımıyla gerçekleştirilir. En yüksek ve en iyi kullanım mülkün iyileştirilmesi yönünde olduğunda ideal iyileştirme bu dört kriter kullanılarak belirlenir. Daha sonra söz konusu iyileştirmeler ideal iyileştirme ile kıyaslanır. Son olarak mevcut iyileştirmenin mevcut kullanımına devam edilip edilmeyeceği ya da iyileştirmenin ideal duruma daha iyi uyum sağlayacak şekilde tadil edilip edilemeyeceği belirlenir.

"BOŞ OLARAK" EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM

YASAL OLARAK MÜSAADE EDİLEBİLİR

Söz konusu mülkün imar planı 174 toplu konut ve 50.000 fit kare perakende alanı imar haklarına sahip PUD (Planlı Birim İmarı) şeklindedir. Yasal müsaade edilebilir olan yegane kullanımlar Fountains PUD'da tanımı yapılanlardır.

FİZİKSEL OLARAK MÜMKÜN

Söz konusu mülke ilişkin fiziksel olarak mümkün olan kullanımlar yasal olarak izin verilen kullanımlar, mevcut imar ve sahanın arsa kullanımı talimatı ile sınırlandırılmıştır. Saha büyüklüğünün yanı sıra, sahanın fiziksel özelliklerinin de imar konusunda herhangi bir olağandışı kısıtlama oluşturmadığı görülmektedir. Genel anlamda sahanın fiziksel özellikleri ve altyapı hizmetlerinin varlığı yasal olarak müsaade edilen kullanımlardan herhangi birine uygun işlevsel fayda ile sonuçlanmaktadır.

Piyasadaki emsal imarlar ve hem David Ergisi hem de İşletme Müdürü Doug Smith ile yapılan görüşmeler esas alınacak olduğunda söz konusu mülkün yaklaşık 3,49 akrelik kısmı 174 toplu konut birimi (akre başına 50 birim) ve kalan 2,87 akrelik kısmı 50.000 fit kare perakende alan (Kat Alanı Oranı %40) için tahsis edilmiştir. İnceleme için söz konusu mülke özgü mühendislik belgeleri sunulmamış olsa da planlanan imarın yoğunluğu Jacksonville MSA dahilindeki diğer projelerin bir yansımasıdır. Bu nedenle, planlanan imarın fiziksel olarak olası olduğu değerlendirilmektedir.

FİNANSAL OLARAK UYGULANABİLİR

Söz konusu arsaya ilişkin finansal olarak uygulanabilir sahip kullanımlar o sahaya yönelik yasal olarak izin verilen kullanımlar ve fiziksel olarak mümkün olan kullanımlar çerçevesinde yönetilmektedir. Ayrıca, ticari kullanım ve konut kullanımları dikkate alınacak olursa çevredeki piyasa alanının etkisi ve piyasa alanındaki ekonomik ve demografik büyüme ve bunun söz konusu mülk üzerindeki etkisi de göz önünde bulundurulmalıdır. Finansal olarak uygulanabilirliğin başlıca belirleyicisi, bunun oluşturduğu gelir seviyesinin belirli bir kullanıma dair işletme giderlerinin, finansal giderlerin ve sermaye amortismanının karşılanmasına yönelik toplam gereklilikten daha yüksek olma ihtimalinin bulunup bulunmadığıdır.

Piyasa analizimiz esas alınacak olduğunda söz konusu mülkün alanında toplu konut ve perakende kullanımı açısından yeterli talep bulunmaktadır. Bu kullanımların imarının yine kendi maliyetleriyle orantılı bir kıymete sahip olacağı görülmektedir. Bu yüzden toplu konut ve perakende kullanımının finansal olarak uygulanabilir olduğu değerlendirilmektedir.

AZAMI VERİMLİLİK

Azami düzeyde verimli kullanımlar, söz konusu mülkün yasal olarak müsaade edilen, fiziksel olarak mümkün ve finansal olarak uygulanabilir kullanımları çerçevesinde yönetilir. Söz konusu imarın azami verimliliği hususu alternatif potansiyel kullanımların değerlendirilmesini gerektiren bu nihai kriter ile ele alınmaktadır.

İzlenimimiz arsanın toplu konut ve perakende kullanımından daha yüksek bir kalıntı arsa değeri yaratacak makul bir olası kullanımının olmadığı yönündedir. Buna göre, imarın izin verdiği normal piyasa yoğunluğu seviyesinde imar edilen bu kullanımların mülkün azami verimli kullanımı olduğu düşüncesindeyiz.

Yasal olarak müsaade edilen, fiziksel olarak mümkün, finansal olarak uygulanabilir ve azami düzeyde verimli kullanımlar göz önünde bulundurulacak olursa "mevcut haliyle / boş" olan söz konusu mülkün en yüksek ve en iyi kullanımı toplu konut ve perakende imarı yönündedir.

EN MUHTEMEL ALICI/KULLANICI

Mülkün büyüklüğü ve tasarım özellikleri göz önüne alınacak olduğunda muhtemel alıcı bir toplu konut ve perakende yatırımcısı/müteahhididir.

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

En nihayetinde piyasa kıymeti tahmini elde etmek üzere uzlaştırma yapılacak şekilde üç temel yaklaşım uygulanabilir ve kullanılabilir. Kıymet konusundaki bir yaklaşım, değerleme yapılan mülkün türü ve mevcut bilgiler açısından uygulanabilir olması esasına göre ya dahil edilir ya da elenir. Her bir yaklaşımın güvenilirliği, piyasa verilerinin mevcudiyetine ve kıyaslanabilirliğine, ve ayrıca alıcıların motivasyonuna ve düşünme tarzına bağlıdır. Uygulanabilir yaklaşımlar ve bunların kullanılıp kullanılmadığı aşağıda özetlenmiştir.

Maliyet Yaklaşımında basiretli bir alıcının bir mülk için, benzer bir sahayı satın alarak ve benzer iyileştirmeleri gereksiz gecikme yaşanmaksızın inşa ederek eşit beğenilirliğe ve kullanılabilirliğe sahip bir mülk elde etmek için gereken tutardan daha fazlasını ödemeyeceğini belirten ikame ilkesi esas alınmaktadır. Bu yaklaşım özellikle Gayrimenkul Değerleme yapılan iyileştirmelerin nispeten yeni ya da planlama halinde olduğu durumlarda ya da emsal mülklere ait satış verilerinin fazla ya da mevcut olmayacağı çok özel iyileştirme durumlarında uygulanabilir.

Satış Kıyaslama Yaklaşımı benzer mülklerin satışlarının ve liste fiyatlarının doğrudan kıyaslanması yoluyla söz konusu mülk ile emsal mülkler arasındaki farklılıkların ayarlanmasını içerir. Bu yöntem genel amaçlı mülklerin ya da boş arazilerin Gayrimenkul Değerleme açısından faydalı olabilir. Geliştirilmiş mülkler söz konusu olduğundaysa bu yöntem özellikle Gayrimenkul Değerleme yapılan mülk türü için aktif bir satış piyasası bulunduğu kullanılabılır - ya mal sahibi-kullanıcılar ya da yatırımcılar tarafından.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımında, bir mülkün gelir üretme kapasitesine yönelik tahmin mevcut kiralama sözleşmeleri üzerinden yapılarak ve boş alan için rakip mülklerdeki kiralama faaliyetinden piyasa kirası tahmini yapılarak gerçekleştirilir. Sonrasındaysa boş olma ve tahsilat kaybı ve işletme giderleri için kesintiler yapılır. Bulunan net işletme geliri, söz konusu mülk için bir değer görüşü elde etmek üzere genel bir kapitalizasyon oranına bölünür. Kapitalizasyon oranı, net işletme geliri ile değer arasındaki ilişkiyi temsil etmektedir. Bu yönteme Doğrudan Kapitalizasyon adı verilir.

Gayrimenkul Değerleme süreci tek bir piyasa değeri tahmini için uygulanan yaklaşımlardan elde edilen değerlerin Nihai Mutabakatı ile neticelendirilir. Farklı mülkler farklı analiz yöntemleri gerektirmektedir ve durumun icabına göre bir yaklaşım diğerlerinin önüne geçer.

Söz konusu mülk boş bir arsa olduğundan Maliyet ve Gelir Yaklaşımları uygulanabilir olarak değerlendirilmemiştir. Analizimiz için tamamen Satış Kıyaslama Yaklaşımı kullanılmıştır.

SAHA DEĞERLEMESİ -TOPLU KONUT ARSASI

GİRİŞ

Bu bölümde, söz konusu sahanın Gayrimenkul Değerleme yerel piyasa alanında ya da bölge genelindeki rekabetçi alanlarda bulunan ikame arazi satışları ya da liste fiyatlarıyla kıyaslaması yapılarak gerçekleştirilmektedir. Arsa değeri, en başta imar ve kullanım potansiyeli olmak üzere çeşitli faktörlerden etkilenmektedir. Bu faktörlerin ve ayrıca başkaca faktörler de aşağıdaki analizde hesaba katılmıştır. Piyasadaki emsal imarlar ve hem David Ergisi hem de İşletme Müdürü Doug Smith ile yapılan görüşmeler esas alınacak olduğunda söz konusu mülkün (6,36 akre) yaklaşık 3,49 akrelik kısmı 174 toplu konut birimi (akre başına 50 birim) için tahsis edilmiştir.

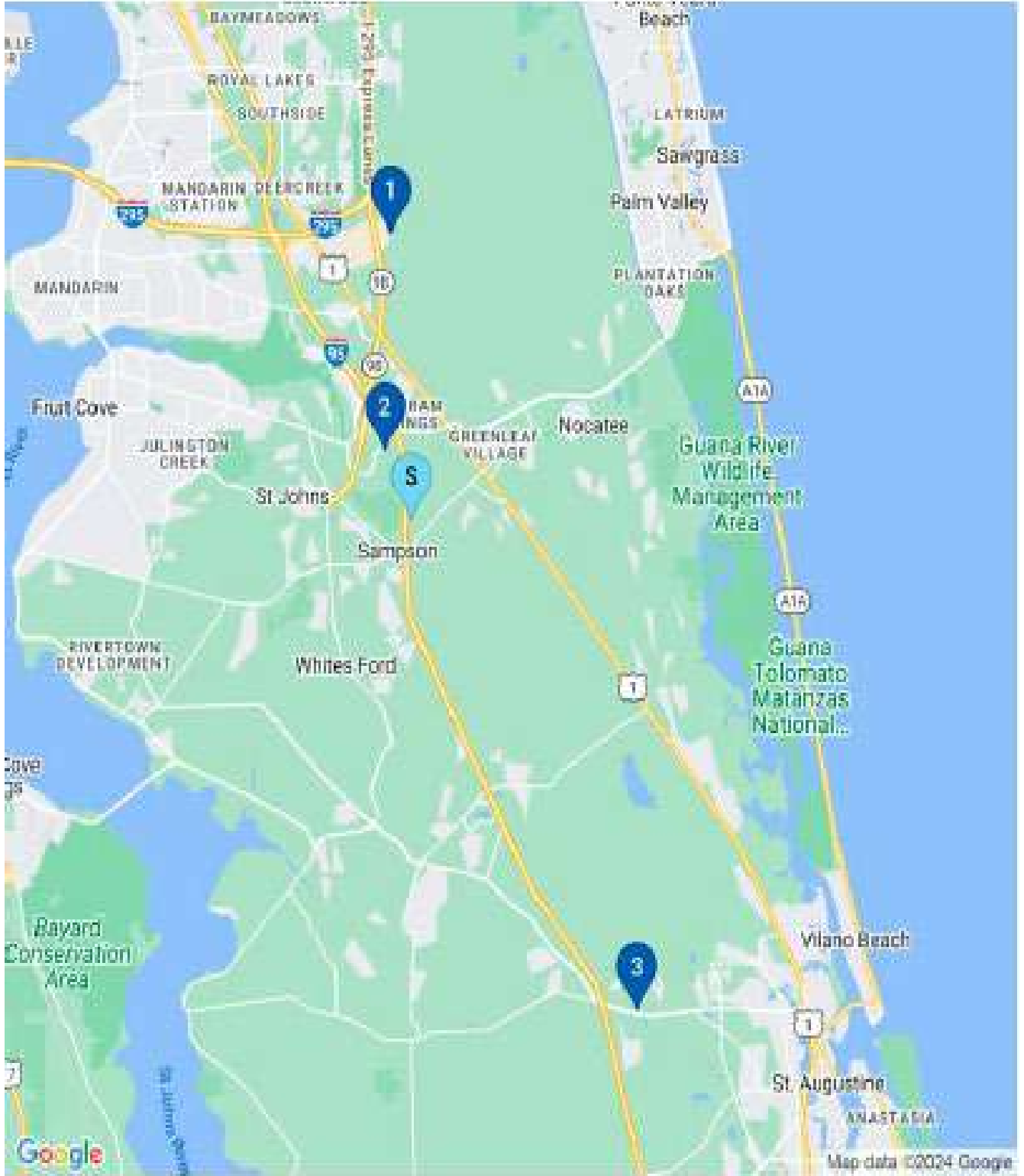
KIYASLAMA BİRİMİ

Rakip arsalara yönelik en uygun kıyaslama birimi \$/izin verilen toplu konut birimi biçimindedir. Bu bölümde sunulan tüm emsal satışlar bu esasa göre bildirilmiştir.

Arsa Satışları Özeti

1		Gelecekteki Olea eTown 11385 Exchange Street Jacksonville, FL 32256	8.520.000 \$ 12/4/2022 Kapatıldı	249.599 fit kare 34,13 \$/ fit kare 5.73 acres 1.486.911 \$/ akre	192 birim 44.375 \$/birim	PUD imarı Engibeli Zemin
2		Gelecekteki Ascend Durbin Park 95 Mossy Pine Lane St. Johns, FL 32259	17.600.000 \$ 15/7/2022 Kapatıldı	721.354 fit kare 24,40 \$/ fit kare 16.56 acres 1.062.802 \$/ akre	280 birim 62.857 \$/birim	PUD imarı Engibeli Zemin
3		Gelecekteki Tapestry St. Augustine 2080 STATE ROAD 16 St. Augustine, FL 32084	7.750.000 \$ 18/8/2023 Kapatıldı	807.602 fit kare 9,60 \$/ fit kare 18.54 acres 418.015 \$/ akre	240 birim 32.292 \$/birim	PUD imarı Engibeli Zemin

Arsa Satış Haritası



Gelecekteki Olea eTown Emsal 1

Satış Bilgileri

Alıcı	CRP/RW Olea South Jacksonville Owner, LLC
Satıcı	Eastland Timber, LLC
Satış Tarihi	12/4/2022
İşlem Durumu	Kapalı
Satış Fiyatı	8.520.000 \$ 34,13 \$/ fit kare Arsa 44.375 \$/Birim
Kayıt Numarası	20221/2487
Devredilen Haklar	Sınırsız Mülkiyet
Finansman	Satıcıya nakit
Satış Koşulları	Emsallere uygun



11385 Exchange Street
Jacksonville, FL 32256

Özellik

Arsa Alanı	5,73 Akre (249.599 fit kare)
Müsaade Edilen Birimler	192
İmar	PUD
Şekil	Engabeli
Topografya	Düz
Yoğunluk	Akre başına 34 birim

Mahalle
Duval

APN
167872-0435

Onay
Adı Libby Malloy
Şirket Range-Water
Alaka Alıcı
Tarih 2/24/2022

Hatırlatmalar

Bu satış, Ekim 2021'de müzakere edilerek sözleşmeye bağlanan 192 birimlik tam hak sahibi bir apartman sahasının satışısıdır. Bu saha, saha dışında bir tutma alanı ile açılarak tesviye edilmiştir. Range-Water Development adlı alıcı bu sahayı bir kulüp binası, köpek yıkama alanı, posta kutusu kabini ve toplam 22 araçlık üç garajı olacak Olea at eTown projesini imar etmek için satın almıştır. Bu konum Range-Water'ın Florida'daki üçüncü Olea konumu olup bunların ilk ikisi Nocatee (Ponte Vedra Plajı) ve Melbourne'de yer almaktadır

Gelecekteki Ascend Durbin Park Emsal 2

Satış Bilgileri

Alıcı	DHIC-Durbin Park, LLC
Satıcı	Durbin Creek National, LLC
Satış Tarihi	15/7/2022
İşlem Durumu	Kapalı
Satış Fiyatı	17.600.000 \$
	24,40
	\$/ fit kare Arsa

62.857

	\$/Birim
Kayıt Numarası	5599/515
Devredilen Haklar	Sınırsız Mülkiyet
Finansman	Satıcıya nakit
Satış Koşulları	Emsallere uygun



95 Mossy Pine Lane
St. Johns, FL 32259

Özellik	
Arsa Alanı	16,56 Acre (721.354 fit kare)
Müsaade Edilen Birimler	280
İmar	PUD
Şekil	Engabeli
Topoğrafya	Düz
Altyapı Hizmetleri	Tamamı mevcut

Mahalle
St. Johns

Alt piyasa
St. Johns Mahallesi

APN
023540-0006

Onay
Alaka
Tarih

Kamuya Açık Kayıtlar
11/2/2022

Hatırlatmalar

Bu satış Johns County'nin kuzeyindeki Durbin imar alanı içinde yer alan 16.56 akrelık bir apartman kompleksinin satışdır. Mülk, planlanan birim başına 62.857 \$ karşılığında DR Horton'a ait bir apartman müteahhidi olan DHI'ye satılmıştır. Bu saha 280 adet toplu konut birim imarı hakkıyla birlikte satılmıştır.

Gelecekteki Tapestry St. Augustine Emsal 3

Satış Bilgileri

Alıcı	Arlington St. Augustine, LLC
Satıcı	JP Daniels, LLC & M&B Brothers Properties, LLC
Satış Tarihi	18/8/2023
İşlem Durumu	Kapalı
Satış Fiyatı	7.750.000 \$
	9,60 \$/fit kare Arsa
	32.292

Kayıt Numarası	\$/Birim
Devredilen Haklar	5812/1924
Finansman	Sınırsız Mülkiyet
Satış Koşulları	Satıcıya nakit
	Emsallere uygun

Özellik	Alt piyasa
Arsa Alanı	St. Johns Mahallesi
Müsaade Edilen Birimler	240
İmar	PUD
Şekil	Engeli
Topoğrafya	Düz
Altyapı Hizmetleri	Tamamı mevcut



2080 DEVLET KARAYOLU 16
St. Augustine, FL 32084

Mahalle
St. Johns

Alt piyasa
St. Johns Mahallesi

APN
086560 0000

Onay
Alaka
Tarih
Kamuya Açık Kayıtlar
12/5/2023

Hatırlatmalar

Bu mülk, 16. Eyalet Yolu boyunca Interstate 95'e yakın bir konumda yer almaktadır. Satış, iki kuruluşun sahibi olduğu 5 parselin birleştirilmesiyle yapılmıştır. Yaklaşık 12,5± akre 5.200.000 \$ (OR Defteri 5812, 1927. Sayfa) ve kalan 6,05± akre 2.550.000 \$ (OR Defteri 5812, 1924. Sayfa) karşılığında satın alınmıştır. Toplam sözleşme fiyatı 18,54 akre için 7.750.000 \$ olmuştur ve toplu konut birimleri için onay beklendiği sırada Eylül 2021'de sözleşmeye bağlanmıştır. Alıcı, masrafları kendisine ait olmak üzere, durum tespiti döneminde imar haklarını satın almış olup 1,21± akre büyüklüğündeki sulak alanın (1,58 akre) azaltılması için gerekli olan 240 apartman birimini imar etmeyi planlamaktadırlar.

DÜZELTMELER

Emsal satışlara ilişkin düzeltmeler; satın alım sonrası harcamalar, devredilen mülkiyet hakları, satış koşulları, finansman koşulları ve piyasa koşulları dikkate alınarak ve gerektiğinde yapılmıştır.

1. Mülkiyet Hakları - Emsal satışların tamamı, üzerinde anlaşmaya varılan iş kapsamı uyarınca burada Gayrimenkul Değerlemesi yapılan mülkiyet haklarını yansıtan sınırsız mülkiyet satışlarıdır. Hiçbir düzeltme gerekmemektedir.
2. Finansman - Satışların tümü tipik nakit eşdeğeri, kredi veren tarafından finanse edilen işlemleri yansıtmakta olup finansman koşulları için herhangi bir düzeltme gerekmemektedir.
3. Satış Koşulları - Tüm işlemlerin emsallere uygun işlemler olduğu teyit edildiğinden emsallerin hiçbirinde satış koşullarında bir düzeltme gerekmemiştir.
4. Piyasa Koşulları (Zaman) - Gayrimenkul değerleri normalde zaman içinde değişir. Değişim oranı, geçerli piyasa koşullarına yönelik yatırımcı algısına bağlı olarak dalgalanma sergiler. Bu düzeltme kategorisi, eğer varsa, satış tarihi ile Gayrimenkul Değerlemesinin geçerli olduğu tarih arasında meydana gelen değer değişikliklerini yansıtır. Söz konusu mülkün piyasasındaki ve alt piyasadaki konut piyasası koşulları, bu analizde kullanılan en eski satıştan bu yana iyileşme sergilemektedir. Ancak, faiz oranlarındaki artışlar nedeniyle 2022 yılının ortalarında bu eğilimde değişim meydana gelmiştir. Bu yüzden 30 Haziran 2022 tarihine kadar %6 ve sonrasında ise %-2'lik bir yukarı yönlü düzeltme yapılmıştır.

KANTİTATİF DÜZELTME SÜRECİ

Büyükölük, konumun kalitesi, erişim ve satışta kalma süresi gibi konum ve fiziksel özelliklerin yanı sıra diğer uygulanabilir kıyaslama unsurları için de niceliksel yüzde düzeltmeleri uygulanır. Uygulanan düzeltmeler mümkün olan durumlarda eşleştirilmiş verileri ya da diğer istatistiksel analizleri esas almaktadır. Düzeltmelerin doğası gereği öznel olduğu ve söz konusu mülk için Arsa Satışı Kıyaslama Yaklaşımı yoluyla bir kıymet görüşü elde edilmesinin altında yatan mantığı göstermeyi amaçladığı önemle belirtilmelidir.

ARSA SATIŞLARI KIYASLAMA TABLOSU				
	KONU	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Adres	377 Saint Elizabeth Way	11385 Exchange Street	95 Mossy Pine Lane	2080 State Road 16
İl	St. Johns	Jacksonville	St. Johns	St. Augustine
Eyalet	FL	FL	FL	FL
Mahalle	St. Johns	Duval	St. Johns	St. Johns
SATIŞ BİLGİLERİ				
İşlem Tutarı	8.520.000 \$	17.600.000 \$	7.750.000 \$	
İşlem Tutarı \$/Birim	44.375 \$	62.857 \$	32.292 \$	
Mülkiyet Hakları	Sınırsız Mülkiyet	Sınırsız Mülkiyet	Sınırsız Mülkiyet	
Finansman	Satıcıya nakit	Satıcıya nakit	Satıcıya nakit	
Satış Koşulları	Emsallere uygun	Emsallere uygun	Emsallere uygun	
Piyasa Koşulları	12/4/2022 %14	15/7/2022 (%4)	18/8/2023 (%2)	
Toplam İşlem Düzeltmeleri	6.200 \$ %14	(2.604 \$) (%4)	(632 \$) (%2)	
Düzeltilen \$/Birim	50.575 \$	60.253 \$	31.660 \$	
FİZİKSEL BİLGİLER				
Fit Kare	277,041	249,599	721,354	807,602
Akre	3.49	5.73	16.56	18.54
Müsaade Edilen Toplu Konut Birimleri	174	192	280	240
Yoğunluk Oranı	49,86 Birim/Akre	33,51 Birim/Akre (%16)	16,91 Birim/Akre (%33)	12,94 Birim/Akre (%37)
Konum	İyi	İyi	Çok İyi (%20)	Ortalama %15
İmar	Tamamen Hak Sahibi	Benzer	Benzer	Aşağıda %15
Ölçek Ekonomisi	174	192	280 %5	240 %5
Fiziksel Özellikler	Vasat	Üstün (%5)	Üstün (%5)	Üstün (%5)
Tutma Havuzu	Saha dışı	Saha dışı	Sahada %15	Sahada %15
Toplam Fiziksel Düzeltmeler	(10.797 \$) (%21)	(22.865 \$) (%38)	2.561 \$ %8	
Düzeltilen \$/Birim	39.778 \$	37.388 \$	34.221 \$	

ARSA SATIŞI DÜZELTME TARTIŞMASI

Emsal arsa satışları, 32.292 \$/Birim ile 62.857 \$/Birim arasında genel bir düzeltilmemiş değer aralığı göstermektedir. Düzeltme süreci aşağıda açıklanmaktadır.

Arsa Satışı 1 (39.778 \$/Birim Düzeltilmiş) Genel olarak, Satış 1 üstün bir yoğunluk oranına ve fiziksel özelliklere (kot, şekil, erişim, vb.) sahiptir. Aşağı doğru düzeltmeler yapılması gerekmektedir.

Arsa Satışı 2 (37.388 \$/Birim Düzeltilmiş) Genel olarak, Satış 2 üstün bir yoğunluk oranına, konuma ve fiziksel özelliklere (kot, şekil, erişim, vb.) sahiptir. Aşağı doğru düzeltmeler yapılması gerekmektedir. Ancak, ölçek ekonomisi ve saha içi tutma alanı daha aşağıdadır. Ölçek ekonomisi ve tutma alanı için yukarı yönlü düzeltmeler yapılması gerekmektedir.

Arsa Satışı 3 (34.221 \$/Birim Düzeltilmiş) - Satış 3 üstün bir yoğunluk oranına ve fiziksel özelliklere (kot, şekil, erişim, vb.) sahiptir. Aşağı doğru düzeltmeler yapılması gerekmektedir. Ancak, konumu, imarı, ölçek ekonomisi ve saha içi tutma alanı daha aşağıdadır. Konum, imar, ölçek ekonomisi ve tutma alanı için yukarı yönlü düzeltmeler yapılması gerekmektedir.

ARSA DEĞER TESPİTİ

Emsaller genel bir aralık analizine dayalı olarak, 34.221 \$/Birim ile 39,778 \$/Birim arasında bir birim değeri göstermektedir.

ARSA SATIŞLARI KIYASLAMA YAKLAŞIMI NETİCESİ (BİRİMLER)							
İŞLEM TUTARI		DÜZELTME				NET DÜZELTİLEN	BRÜT DÜZELTİLEN
		İŞLEM ¹	DÜZELTİLMİŞ	MÜLK ²	FİNAL		
1	44.375 \$	%14	50.575 \$	(%21)	39.778 \$	(%10)	%35
2	62.857 \$	(%4)	60.253 \$	(%38)	37.388 \$	(%41)	%82
3	32.292 \$	(%2)	31.660 \$	%8	34.221 \$	%6	%94
YÜKSEK	62.857 \$	%14	60.253 \$	%8	39.778 \$	%6	%94
ORTALAMA	46.508 \$	%3	47.496 \$	(%17)	37.129 \$	(%15)	%70
ORTA	44.375 \$	(%2)	50.575 \$	(%21)	37.388 \$	(%10)	%82
DÜŞÜK	32.292 \$	(%4)	31.660 \$	(%38)	34.221 \$	(%41)	%35
		SÖZ KONUSU MÜLK BİRİMLERİ		\$/BİRİM	DEĞER		
Müsaade Edilen Toplu Konut Birimleri		174	X		37.000 \$ =	6.438.000 \$	
BELİRTİLEN DEĞER (EN YAKIN 10.000\$'A YUVARLANMIŞTIR)						6.440.000 \$	

¹Kümülatif ²İlaveli

SAHA DEĞERLEMESİ - PERAKENDE SAHASI

Piyasadaki emsal imarlar ve hem David Ergisi hem de İşletme Müdürü Doug Smith ile yapılan görüşmeler esas alınacak olduğunda söz konusu mülkün (6,36 akre) yaklaşık 3,49 akrelik kısmı 174 toplu konut birimi (akre başına 50 birim) için tahsis edilmiştir.

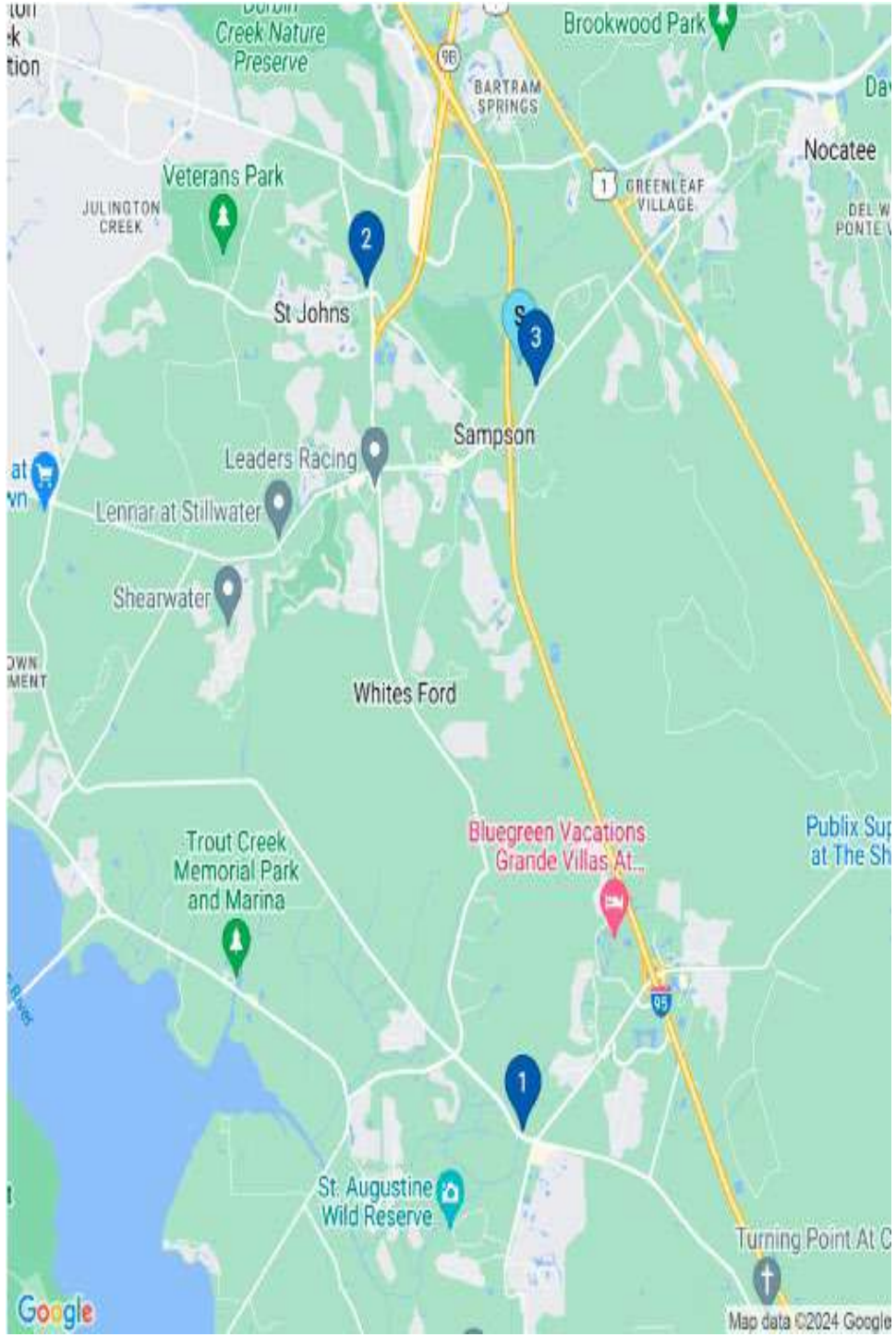
KIYASLAMA BİRİMİ

Rakip arsalara yönelik en uygun kıyaslama birimi \$/İmar Hakkı Fit Kare biçimindedir. Bu bölümde sunulan tüm emsal satışlar bu esasa göre bildirilmiştir.

Arsa Satışları Özeti

1		5400 State Road 16 St. Augustine, FL 32092	1.700.000 \$ 30/11/2021 Kapalı	253.519 kare 5.82 acres 292.096 akre	fit40.000 İmar Hakkı FitPUD (Yönetmelik Kare Numarası 2021- 6,71 \$/ fit kare 42,50 \$/ İmar Hakkı Fit78) Kare Kare
2		150 Longleaf Pine Pkwy Johns, FL 32259	St2.475.000 \$ 20/4/2022 Kapalı	569.329 kare 13.07 acres 189.365 akre	fit44.561 İmar Hakkı FitPUD (2014-49) Kare imarı 4,35 \$/ fit kare 55,54 \$/ İmar Hakkı FitEngelbeli Zemin Kare
3		1460 County Road 210 W Jacksonville, FL 32259	3.500.000 \$ 10/6/2024 Kapalı	216.058 kare 16,20 \$/ kare 4.96 acres 705.645 akre	fit145.000 İmar HakkıPUD imarı Fit Kare Üçgensel fit24,14 \$/ İmar Hakkı FitDüz ila Eğimli Kare

Arsa Satış Haritası



5400 State Road 16 Emsal 1

Satış Bilgileri	
Alıcı	Mill Creek Property, LLC
Satıcı	Diocese of St. Augustine, Inc.
Satış Tarihi	30/11/2021
İşlem Durumu	Kapalı
Satış Fiyatı	1.700.000 \$ 6,7 \$/ fit kare Arsa 42,50 \$/ İmar Hakkı Fit
Kayıt Numarası	5432/1770
Devredilen Haklar	Sınırsız Mülkiyet
Finansman	Satıcıya nakit
Satış Koşulları	Emsallere uygun

Özellik	
Arsa Alanı	5,82 Acre (253.519 fit kare)
Müsaade Edilen Perakende Fit Karesi	40,000
İmar	PUD (Yönetmelik Numarası 2021-78)
Şekil	Dörtgensel
Topoğrafya	Düz
Altyapı Hizmetleri	Kamu
Cephe	664' Devlet Karayolu 16



5400 Devlet Karayolu 16
St. Augustine, FL 32092

Mahalle
St. Johns

Alt piyasa
St. Johns Mahallesi

APN
028690-000011385

Onay
Adı Ramzy Bakkar
Şirket Bakkar Group
Tarih 19/1/2022

Hatırlatmalar

Alıcı (Ramzy Bakkar) bölgesel bir müteahhittir. Sözleşme aslen 2018 yılında 2.200.000\$ olarak hazırlanmıştır. Sn. Bakkar, gerçekleştirdiği durum tespiti sonrasında arsanın daha önce düşündüğü kadar erişilebilir olmadığını tespit etmiştir ve sözleşme fiyatı yeniden imar onayı beklendiği sırada Mayıs 2020'de 1.700.000 \$ olarak tadil edilmiştir. Sözleşme gününde sahanın imarı Açık Kırsal (OR) olarak belirlenmiştir. Devralan Kasım 2021'de 40.000 fit kare ticari, perakende ve/ya da ofis alanı (Mill Creek Crossing PUD) için onaylanan sahanın imarını PUD olarak yeniden belirlemiştir.

**150 Longleaf Pine Pkwy
Emsal 2**

Satış Bilgileri	
Alıcı	Durbin Crossing Properties, LLC
Satıcı	PRG Durbin, LLC
Satış Tarihi	20/4/2022
İşlem Durumu	Kapalı
Satış Fiyatı	2.475.000 \$ 4,35 \$/ fit kare Arsa 55,54 \$/ İmar Hakkı Fit Kare
Kayıt Numarası	5542/227
Devredilen Haklar	Sınırsız Mülkiyet
Finansman	Satıcıya nakit
Satış Koşulları	Emsallere uygun

Özellik	
Arsa Alanı	13,07 Acre (569.329 fit kare)
Müsaade Edilen Perakende Fit Karesi	44,561
İmar	PUD (2014-49)
Şekil	Engebeli
Topoğrafya	Düz
Altyapı Hizmetleri	Kamu
Cephe	830' Longleaf Pine Parkway, 950' Saint Johns Parkway



150 Longleaf Pine Pkwy
St Johns, FL 32259

Mahalle
St. Johns

Alt piyasa
St. Johns Mahallesi

APN
023630-0083, 023600-0041

Onay
Adı Forest Gibson
Telefon Numarası 904-399-5222
Tarih 11/13/2023

Hatırlatmalar

Sahanın yaklaşık 3,08 akrelık kısmı bir altyapı geçiş hakkı ile sınırlandırılmıştır. PUD imarı, kamu ticari ya da mahalli ticari kullanımlara müsaade etmektedir. Buna ek olarak, mülkte sahada tutma alanı olacak ve Race Track Road, Devlet Karayolu 210 ve Interstate 95'in yakınında bulunacaktır. Bu saha, 44.561 fit kareyi aşmayacak bir perakende / ticari imar ile satılmıştır (OR Defer 5542, 234. sayfa).

Saha Longleaf Pine Parkway'in kuzey tarafında 830 ft; Saint Johns Parkway'in batı tarafında 950 ft büyüklüğünde bir alana sahiptir;

Söz konusu mülk yaklaşık 13,07 acre büyüklüğünde iki bitişik boş ticari parselin satışını temsil etmektedir. Satıcıdan alınan bilgiye göre arsa Borland Groover cerrahi merkezi için kullanılacaktır. Bu merkezde ayakta cerrahi tedavi ve minimal invaziv prosedürler için yedi odanın yanı sıra 32 tıbbi muayene odası bulunacaktır.

1460 County Road 210 W Emsal 3

Satış Bilgileri	
Alıcı	Pappy Trails, LLC
Satıcı	Thomas M. & Philip T. Cratem, II
Satış Tarihi	10/6/2024
İşlem Durumu	Kapalı
Satış Fiyatı	3.500.000 \$ 16,20 \$/ fit kare Arsa 24,14 \$/ İmar Hakkı Fit Kare
Kayıt Numarası	5965/331
Devredilen Haklar	Sınırsız Mülkiyet
Finansman	Satıcıya nakit
Satış Koşulları	Emsallere uygun

Özellik	
Arsa Alanı	4,96 Akre (216.058 fit kare)
Müsaade Edilen Perakende Fit Karesi	145,000
İmar	PUD
Şekil	Üçgensel
Topoğrafya	Düz ila Eğimli
Köşe	Evet
İzin Verilen Kat Alanı Oranı	0,67 (24\$/ kat alanı oranı/fit kare)
Cephe	651' County Road 210 West, 699' EW Pappy Road



1460 County Road 210 W
Jacksonville, FL 32259

Mahalle
St. Johns
Alt piyasa
St. Johns Mahallesi

APN
026050-0020

Onay
Adı Philip Cratem
Telefon Numarası 904-699-2941

Hatırlatmalar

Bu saha 4,96 akre büyüklüğündedir (Tapu ve komisyoncu başına). CR 210 W boyunca 651 fit ve EW Pappy Road boyunca 699 fit cepheyle % 100 yüksek arazidir.

This site has been on the market since October 2020 with an initial asking price of \$ 4,300,000. Devralan bu sahayı 0,67 Kat Alanı Oranına eşit olan 25.000 fit karelik bir perakende merkezinin yanı sıra 120.000 fit karelik kendine yönelik depolama alanı için satın almıştır.

DÜZELTMELER

Emsal satışlara ilişkin düzeltmeler; satın alım sonrası harcamalar, devredilen mülkiyet hakları, satış koşulları, finansman koşulları ve piyasa koşulları dikkate alınarak gerektiğinde yapılmıştır.

1. Mülkiyet Hakları - Emsal satışların tamamı, üzerinde anlaşmaya varılan iş kapsamı uyarınca burada Gayrimenkul Değerlemesi yapılan mülkiyet haklarını yansıtan sınırsız mülkiyet satışlarıdır. Hiçbir düzeltme gerekmemektedir.
2. Finansman - Satışların tümü tipik nakit eşdeğeri, kredi veren tarafından finanse edilen işlemleri yansıtmakta olup finansman koşulları için herhangi bir düzeltme gerekmemektedir.
3. Satış Koşulları - Tüm işlemlerin emsallere uygun işlemler olduğu teyit edildiğinden emsallerin hiçbirinde satış koşullarında bir düzeltme gerekmemiştir.
4. Piyasa Koşulları (Zaman) - Gayrimenkul değerleri normalde zaman içinde değişir. Değişim oranı, geçerli piyasa koşullarına yönelik yatırımcı algısına bağlı olarak dalgalanma sergiler. Bu düzeltme kategorisi, eğer varsa, satış tarihi ile Gayrimenkul Değerlemesinin geçerli olduğu tarih arasında meydana gelen değer değişikliklerini yansıtır. Söz konusu mülkün piyasasındaki ve alt piyasadaki konut piyasası koşulları, bu analizde kullanılan en eski satıştan bu yana iyileşme sergilemektedir. Ancak, faiz oranlarındaki artış nedeniyle 2022 yılının ortalarında bu eğilimde değişim meydana gelmiştir. Bu yüzden 30 Haziran 2022 tarihine kadar %3'lük bir yukarı yönlü düzeltme yapılmıştır.

KANTİTATİF DÜZELTME SÜRECİ

Büyüklik, konumun kalitesi, erişim ve satışta kalma süresi gibi konum ve fiziksel özelliklerin yanı sıra diğer uygulanabilir kıyaslama unsurları için de niceliksel yüzde düzeltmeleri uygulanır. Uygulanan düzeltmeler mümkün olan durumlarda eşleştirilmiş verileri ya da diğer istatistiksel analizleri esas almaktadır. Düzeltmelerin doğası gereği öznel olduğu ve söz konusu mülk için Arsa Satışı Kıyaslama Yaklaşımı yoluyla bir kıymet görüşü elde edilmesinin altında yatan mantığı göstermeyi amaçladığı önemle belirtilmelidir.

ARSA SATIŞLARI KIYASLAMA TABLOSU				
	KONU	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Adres	377 Saint Elizabeth Way	5400 State Road 16	150 Longleaf Pine Pkwy	1460 County Road 210 W
İl	St. Johns	St. Augustine	St. Johns	St. Johns
Eyalet	FL	FL	FL	FL
Posta Kodu	32259	32092	32259	32259
Mahalle	St. Johns	St. Johns	St. Johns	St. Johns
SATIŞ BİLGİLERİ				
İşlem Tutarı	1.700.000 \$	2.475.000 \$	3.500.000 \$	
İşlem Tutarı \$/İmar Hakkı Fit Kare	42,50 \$	55,54 \$	24,14 \$	
Mülkiyet Hakları	Sınırsız Mülkiyet	Sınırsız Mülkiyet	Sınırsız Mülkiyet	
Finansman	Satıcıya nakit	Satıcıya nakit	Satıcıya nakit	
Satış Koşulları	Emsallere uygun	Emsallere uygun	Emsallere uygun	
Piyasa Koşulları	30/11/2021 %8	20/4/2022 %7	10/6/2024 %0	
Toplam İşlem Düzeltmeleri	3,43 \$ %8	3,84 \$ %7	0,12 \$ %0	
Düzeltilmiş \$/ İmar Hakkı Fit Kare	45,93 \$	59,38 \$	24,26 \$	
FİZİKSEL BİLGİLER				
Fit Kare	277,041	253,519	569,329	216,058
Akre	2.87	5.82	13.07	4.96
Müsaade Edilen Perakende Fit Karesi	50,000	40,000	44,561	145,000
Kat Alanı Oranı (FAR)	0.40	0.16 (%12)	0.08 (%16)	0.67 %14
Konum	Ortalama	Ortalama	Ortalama (%10)	İyi (%10)
İmar	Tamamen Hak Sahibi	Aşağıda %10	Benzer	Benzer
Ölçek Ekonomisi	50.000 fit kare	40.000 fit kare (%5)	44.561 fit kare	145.000 fit kare %20
Fiziksel Özellikler	Ortalama	Benzer	Üstün (%5)	Aşağıda %20
Tutma Havuzu	Saha dışı	Sahada %15	Sahada %15	Sahada %15
Toplam Fiziksel Düzeltmeler	3,62 \$ %8	(9,55 \$) (%16)	14,21 \$ %59	
Düzeltilmiş \$/ İmar Hakkı Fit Kare	49,55 \$	49,83 \$	38,47 \$	

ARSA SATIŞI DÜZELTME TARTIŞMASI

Emsal arsa satışları, 24,14 \$/Birim ile 55,54 \$/Birim arasında genel bir düzeltilmemiş değer aralığı göstermektedir. Düzeltme süreci aşağıda açıklanmaktadır.

Arsa Satışı 1 (49,55 \$/Birim Düzeltilmiş) - Genel olarak, Satış 1 daha aşağı imara ve tutma havuzuna sahiptir, Yukarı doğru düzeltmeler gerekmektedir. Ancak, üstün bir Kat Alanı Oranı (FAR), konum ve ölçek ekonomisine sahiptir. Aşağı doğru düzeltmeler yapılması gerekmektedir.

Arsa Satışı 2 (49,83 \$/Birim Düzeltilmiş) -Satış 2'nin FAR, konum ve fiziksel özellikleri üstündür. Aşağı doğru düzeltmeler yapılması gerekmektedir. Satış 2, sahada bir tutma havuzu gerektirmektedir. Yukarı doğru düzeltmeler yapılması gerekmektedir.

Arsa Satışı 3 (38,47 \$/Birim Düzeltilmiş) -Satış 3'ün FAR, ölçek ekonomisi ve fiziksel özellikleri aşağıdadır ve sahada bir tutma havuzuna ihtiyaç duymaktadır. Yukarı doğru düzeltmeler yapılması gerekmektedir. Ancak, konum olarak üstündür.

ARSA DEĞER TESPİTİ

Emsaller genel bir aralık analizine dayalı olarak, 38,47 \$/Birim ile 49,83 \$/Birim arasında bir birim değeri göstermektedir. Aşağıdaki tablo emsal arsa satış analizini özetlemekte olup boş arsa değerini belirtmeye yönelik birim değer tespiti arsa alanına uygular.

ARSA SATIŞLARI KIYASLAMA YAKLAŞIMI NETİCESİ (BİRİMLER)							
İŞLEM TUTARI	DÜZELTME				NET DÜZELTİLEN	BRÜT DÜZELTİLEN	
	İŞLEM ¹	DÜZELTİLMİŞ	MÜLK ²	FİNAL			
1	42,50 \$	%8	45,93 \$	%8	49,55 \$	%17	%50
2	55,54 \$	%7	59,38 \$	(%16)	49,83 \$	(%10)	%53
3	24,14 \$	%0	24,26 \$	%59	38,47 \$	%59	%79
YÜKSEK	55,54 \$	%8	59,38 \$	%59	49,83 \$	%59	%79
ORTALAMA	40,73 \$	%5	43,19 \$	%17	45,95 \$	%22	%61
ORTA	42,50 \$	%7	45,93 \$	%8	49,55 \$	%17	%53
DÜŞÜK	24,14 \$	%0	24,26 \$	(%16)	38,47 \$	(%10)	%50
		SÖZ KONUSU MÜLK BİRİMLERİ		\$/BİRİM	DEĞER		
Müsaade Edilen Perakende Fit Karesi	50,000	X		48,00 \$	=	2.400.000 \$	
BELİRTİLEN DEĞER (EN YAKIN 10.000\$'A YUVARLANMIŞTIR)						2.400.000 \$	

¹Kümülatif ²İlaveli

DEĞER TESPİTLERİNİN MUTABAKATI

DEĞERLERİN MUTABAKATI	
DEĞERLEME SENARYOLARI	MEVCUT HALİYLE PİYASA DEĞERİ
Faiz	Sınırsız Mülkiyete Tabi Mülk
Tarih	9 Ağustos 2024
SATIŞ KIYASLAMA YAKLAŞIMI	
SATIŞ KIYASLAMA YAKLAŞIMI	
Toplu Konut Arsası	6.440.000 \$
Perakende Arsası	2.400.000 \$
NİHAİ DEĞER TESPİTİ	
NİHAİ DEĞER TESPİTİ	8.840.000 \$
Arsa Başına Fit Kare	31,91 \$

Olağanüstü Varsayımlar

Değer tespitleri; görevlendirme sonuçları üzerinde etki sahibi olabilecek aşağıdaki olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilerle ilgili olarak, hatalı olduğu tespit edildiği takdirde Gayrimenkul Değerlemesi uzmanının görüşlerini ya da neticeleri değiştirebilecek görevlendirmeye özgü bir varsayımdır.

- Söz konusu saha 174 adet toplu konut birimi ve 50.000 fit karelik perakende satış alanı inşa edilmesi konusunda tam olarak hak sahibi olup bunu yapmak fiziksel olarak mümkündür.
- Söz konusu saha 174 adet toplu konut birimi ve 50.000 fit karelik perakende alanının imarına izin verilmesi için saha dışı tutma alanı dahil olmak üzere nazım planlı altyapıdan yararlanmaktadır.

KURAMSAL KOŞULLAR

Değer tespitlerinde görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki kuramsal koşullar esas alınmaktadır. Kuramsal Koşul, doğrudan belirli bir görevlendirmeyle ilgili olan ve Gayrimenkul Değerleme uzmanı tarafından görevlendirme sonuçlarının yürürlüğe girdiği tarihte var olduğu bilinen koşullara aykırı olmakla birlikte analizin amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

- Mevcut Ergisi Way söz konusu sahaya kadar uzatılmıştır. Doug Smith'e göre Ergisi Way'in söz konusu sahaya kadar uzatılma süreci devam etmektedir.

SATIŖTA KALMA VE PAZARLAMA SÜRESİ

Hem pazarlama süresi hem de satıŖta kalma süresi fiyattan etkilenir. Yani, fiyatın daha düşük olması durumunda ihtiyatlı bir alıcıyı mülkü daha kısa süre içinde satın almaya ikna etmem mümkün olabilir Dolayısıyla, aŖağıda belirtilen süre, burada oluşturulan değer görüşü/görüşleri ile örtüşmektedir.

USPAP Standardı Kural 1-2(c)(iv) uyarınca Gayrimenkul Değerlemesinin amacının piyasa değerini tahmin etmek olduğı durumlarda pazarlama süresi hakkında değil, satıŖta kalma süresi hakkında görüş bildirilmelidir. Yakın geçmişte satıŖa sunulan rakip mülklerin hacmi, satıŖ fiyatları ve boşluk oranlarında dalgalanma söz konusu olmuŖsa da SatıŖ tavizleri yaygın olmamıştır. Söz konusu mülke ilişkin satıŖta kalma süresini ve pazarlama süresini tahmin etmek için aŖağıdaki bilgiler kullanılır:

SATIŖTA KALMA VE PAZARLAMA SÜRESİ		
KAYNAK	AY ARALIĞI	ORTALAMA
CoStar (St. Johns Mahallesi Alt Piyasası)	9,0 ila 15,0	12,0
GENEL ORTALAMA		12,0
SatıŖta Kalma Süresi Neticesi		12 Ay
Pazarlama Süresi Neticesi		12 Ay

SATIŖTA KALMA SÜRESİ

SatıŖta kalma süresi, söz konusu mülkün Gayrimenkul Değerlemesinin geçerli olduğı tarihte neticelendirilen piyasa değerinden satılmış olması halinde piyasada satıŖta kalmıŖ olacağı süredir. SatıŖta kalma süresinin mutlaka Gayrimenkul Değerlemesinin yürürlük tarihinden önce olduğı varsayılır. Benzer mülklere ilişkin yakın zamanlarda yapılan satıŖ işlemlerine ilişkin incelememiz ve yerel konut piyasasındaki arz ve talep analizimiz esas alınacak olursa söz konusu mülk için daha önce belirtilen neticelenmiş piyasa değerindeki olası satıŖta kalma süresinin 12 ± ay olduğı görüşündeyiz.

PAZARLAMA SÜRESİ

Pazarlama süresi, değer in geçerli olduğı tarihten itibaren derhal başlamak üzere bir mülkün nihai piyasa değerinden satılması için geçecek sürenin tahminidir. Yakın zamanda piyasa koşullarında önemli bir değişiklik öngörmediğimiz için söz konusu mülk için makul bir pazarlama süresinin satıŖta kalma süresi ile aynı olacağı görüşündeyiz. Buna göre söz konusu mülke yönelik pazarlama süresi tahminimiz 12± aydır.

VARSAYIMLAR VE SINIRLAYICI KOŞULLAR

- Bu raporda sunulan bilgiler güvenilir kaynaklardan elde edilmiş olup bu bilgilerin doğru olduğu varsayılmaktadır.
- Bu analizde bu Gayrimenkul Değerlemesi için sağlanan bilgilerin söz konusu mülkün mevcut durumunu doğru bir şekilde yansıttığı varsayılmaktadır.
- Bu rapor yalnızca amacına uygun olarak ve kendisi için hazırlandığı tarafça kullanılmalıdır. Bu raporun sahibi olmak onu yayınlama hakkı tanımaz.
- Önceden böylesi bir ayarlama yapılmadığı sürece Gayrimenkul Değerleme uzmanlarının söz konusu mülke ilişkin olarak bu Gayrimenkul Değerleme nedeniyle ifade vermeleri ya da mahkeme huzuruna çıkmaları şart koşulamaz.
- Değer beyanları ve tüm neticeler burada belirtilen tarihler itibarıyla geçerli olacaktır.
- Gayrimenkul Değerleme uzmanlarının mülk üzerinde bu raporda özel olarak açıklanmayan mevcut ya da gelecekte öngörülen hiçbir menfaati bulunmamaktadır.
- Yazarların yazılı izni ya da onayı olmaksızın, bu raporun içeriğinin ne tamamı ne de herhangi bir bölümü reklam, halkla ilişkiler, haber, satış ya da başkaca vesileler aracılığıyla kamuya açık hale getirilemez. Bu husus özellikle değer tespitleri açısından ve Gayrimenkul Değerleme uzmanlarının kimliği ile Gayrimenkul Değerleme uzmanlarının bağlı olduğu şirket açısından geçerlidir.
- Bu raporun bir bütün halinde kullanılmalıdır. Raporun diğer bölümlerden bağımsız olarak yalnızca diğer herhangi bir bölümüne dayanarak hareket edilmesi okuyucuyu mülk değerleriyle ilgili hatalı sonuçlara sevk edebilir. Yazarlar tarafından onay verilmediği takdirde raporun hiçbir bölümü yalnız başına geçerlilik taşımaz.
- Hukuki nitelikteki konularla ilgili hiçbir sorumluluk kabul etmediğimiz gibi pazarlanabilir olduğu varsayılan mülkiyetle ilgili tarafımızca hiçbir görüş bildirmemektedir. Aksi belirtilmediği sürece tüm mevcut rehinler, takyidatlar ve Gayrimenkul Değerlemeleri dikkate alınmamış olup mülkün Gayrimenkul Değerlemesi rehinsiz ve yasal bir sorumlu mülkiyet ve yetkin yönetim altındaymışçasına yapılmıştır.
- Gayrimenkul Değerlemesinde müşterinin/müşterilerin-amaçlanan kullanıcının/kullanıcıların söz konusu mülkü etkileyen dikkat çekici bazı hususları grafiksel açıdan anlamalarına yardımcı olmak için görsellere yer verilmiştir. Mülk tarafımızca etüt edilmemiş olup daha ileri bir doğrulama yapılması gerekiyorsa tescilli bir bilirkişi tarafından etüt yapılması tavsiye edilmektedir.
- Burada aksi belirtilmediği sürece, Gayrimenkul Değerleme uzmanları ilgili yönetim kurumlarının mülke çevre onayı şart koşup koşmadığı ya da bunun ihlal edilip edilmediğini belirleme konusunda sorumluluk üstlenmemektedir. Bu analizde söz konusu mülkün içinde ya da üzerinde asbest ya da başkaca tehlikeli maddelerin depolanmadığını ya da bulundurulmadığını varsayılmaktadır. Herhangi bir tehlikeli maddeye dair kanıt bulunması halinde okuyucu vasıflı profesyonel yardım almalıdır. Tehlikeli maddelerin tespit edilmesi ve gelecekteki piyasa koşullarının değer üzerinde bir etkiye ve algılanan riskte artışa işaret etmesi durumunda tespit edilen değerlerin revize edilmesi gerekebilir.
- Bu Gayrimenkul Değerlemesinde, mülkte, toprak altında ya da yapıda gizli ya da gözle görünmeyen herhangi bir durum, büyük obruk, nesli tükenmekte olan türlerin varlığı ya da inceleme sırasında Gayrimenkul Değerleme uzmanlarının göremediği ve gözlemlenmiş olsaydı burada belirtilecek olan başkaca hasare istilaları ya da hasarların mevcut olmaması koşuluna bağlıdır.
- Moody Williams Appraisal Group, LLC ve onun yöneticileri, temsilcileri ve çalışanlarının sorumluluğu müşteriyle sınırlıdır. Ayrıca, herhangi bir üçüncü şahsa karşı hiçbir sorumluluk, yükümlülük ya da mükellefiyetleri bulunmamaktadır. Bu raporun müşteriden başka birinin eline geçmesi halinde, müşteri söz konusu şahsı görevlendirmenin ve ilgili müzakerelerin tüm sınırlayıcı koşulları ve varsayımları hakkında bilgilendirecektir. Gayrimenkul Değerleme uzmanları mülkteki herhangi bir eksikliği tespit etmek ya da düzeltmek amacıyla yapılan masraflardan dolayı hiçbir şekilde sorumlu tutulamaz.

- Gayrimenkul Değerleme uzmanları mülkü ya da bitişik mülkleri etkileyebilecek ya da bunlarla ilişkili olabilecek toksik ya da tehlikeli maddelerin ya da malzemelerin varlığını tespit etme yetkisine sahip olmamakla birlikte böylesi malzemelerin varlığına ilişkin herhangi bir inceleme ya da analiz yapmamış olup kusur derecesini bildirme gibi bir vazifeyi açıkça reddeder. Moody Williams Appraisal Group, LLC ve onun yöneticileri, temsilcileri ve çalışanları, tehlikeli atık, asbestli malzeme, formaldehit ya da herhangi bir duman, buhar, kurum, sis, asit, alkali, toksik kimyasal, sıvı, katı ya da gaz halindeki maddeler, atık maddeler ya da diğer tahriş edici maddeler, kontaminantlar ya da kirleticiler dahil olup bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla toksik ya da tehlikeli maddelerden ya da malzemelerden kaynaklanan ya da başka bir şekilde bunlara atfedilebilecek olan herhangi bir maliyet, masraf, değerlendirme, ceza ya da değer kaybı, maddi hasar ya da kişisel yaralanmadan (ölüm dahil) dolayı sorumlu tutulamazlar.
- Burada aksi belirtilmediği sürece bu analiz için ayrıntılı bir toprak çalışması yapılmamıştır. Söz konusu mülkün ve çevresindeki mülklerin aşırı oturma ya da stabil olmayan toprak kanıtı göstermeyen gözle yapılan incelemesi esas alınarak söz konusu mülkün topraklarının ve toprak altı koşullarının uygun olduğu varsayılmaktadır. Toprak ya da toprak altı koşullarının stabilitesi ya da uygunluğuna ilişkin herhangi bir tasdik yapılmamıştır.
- Bu raporu Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü'nün bir üyesi tarafından imzalanmıştır. Enstitü Tüzüğü ve Yönetmelikleri, her üyenin, bu üyeler tarafından imzalanan her Gayrimenkul Değerleme raporunun kullanımını ve dağıtımını kontrol etmesini şart koşmaktadır. Bu nedenle, bu rapordan bağlamı dışında alıntı yapılmasına ya da raporun kısmi olarak yeniden basılmasına izin verilmemektedir. Ayrıca, bu Gayrimenkul Değerleme raporunu imzalayan kişinin önceden yazılı izni olmaksızın bu Gayrimenkul Değerleme raporunun bütünü ya da herhangi bir kısmı kamuya açık iletişim araçları kullanılarak kamuya açık hale getirilemez. Enstitü Tüzük ve Yönetmelikleri belirli durumlarda Gayrimenkul Değerleme raporlarının kendisince usulünce yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından incelenmesini de öngörmektedir. Gayrimenkul Değerleme raporundaki herhangi bir maddede Gayrimenkul Değerleme uzmanları dışında herhangi bir kimse tarafından değişiklik yapılamaz ve Gayrimenkul Değerleme uzmanları böylesi yetkisiz değişikliklerden sorumlu tutulamaz.
- Bu görevlendirme sırasında toplanan veriler Gayrimenkul Değerleme Uzmanının mülkiyetinde kalacaktır. Gayrimenkul Değerleme uzmanının söz konusu Enstitü'nün halihazırda yürürlükte olan ya da bundan sonra yürürlüğe girecek olan Tüzük ve Yönetmeliklerine uymasını sağlamak için gerekli olması halinde, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Gayrimenkul Değerlemesinin ve ilgili Gayrimenkul Değerleme verilerinin tamamını ya da bir kısmını Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü'nün alakalı temsilcilerine ifşa etme konusunda müşteri tarafından yetkilendirilmiştir.
- Bu Gayrimenkul Değerleme raporunun kabul edilmesi ve/ya da kullanılması, yukarıda belirtilen genel varsayımların ve sınırlayıcı koşulların kabul edildiği anlamına gelir.

TASDİK

Bilgimiz ve düşüncemiz çerçevesinde aşağıdaki hususları tasdik ederiz:

- Bu raporda yer verilen gerçeklik beyanları doğru ve gerçektir.
- İmzalayanların bildirdikleri analizler, görüşler ve çıkarımlar yalnızca bildirilen çıkarımlarla ve sınırlayıcı koşullarla sınırlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerimiz, görüşlerimiz ve çıkarımlarımız mahiyetindedir.
- Bu raporu imzalayanların bu rapora konu olan mülkte mevcut ya da geleceğe dönük hiçbir menfaati ve burada yer alan taraflarla herhangi bir kişisel çıkarı bulunmamaktadır.
- Bolina Kol ve Michael Hotaling, MAI, ASA, bu görevlendirmenin kabulünden hemen önceki üç yıl içinde bu raporun konusu olan mülkle ilgili olarak özellikle Gayrimenkul Değerleme uzmanı sıfatıyla ya da başkaca herhangi bir sıfatla hiçbir hizmette bulunmamışlardır. Ancak, Moody Williams Appraisal Group (şirket) söz konusu mülkün bir kısmı için Gayrimenkul Değerlemesini gerçekleştirmiştir.
- İmzası bulunanlar bu raporun konusu olan mülke ya da bu görevle ilgili taraflara karşı herhangi bir önyargı sahibi değildirler.
- Bu görevlendirmenin üstlenilmesi belirlemesi önceden yapılmış sonuçların geliştirilmesi ya da raporlanması şartına bağlı değildir.
- Bu görevlendirmenin tamamlanması için ödenen ücret, önceden belirlenmiş bir değerin geliştirilmesi ya da bildirilmesi ya da müşterinin lehine olan kıymet yönünde hareket edilmesi, kıymet görüşünün miktarı, öngörülen bir sonuca ulaşılması ya da bu Gayrimenkul Değerlemesinin amaçlanan kullanımıyla doğrudan ilgili müteakip bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Raporda yer alan analiz, görüş ve çıkarımlar, Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü'nün Profesyonel Etik Kuralları ve Profesyonel Gayrimenkul Değerleme Uygulama Standartları ile Gayrimenkul Değerleme Vakfı'nın Gayrimenkul Değerleme Standartları Kurulu tarafından belirlenen Tekdüzen Profesyonel Gayrimenkul Değerleme Uygulama Standartlarının gerekliliklerine uygun olarak geliştirilmiş olup bu rapor bu kriterlere göre hazırlanmıştır.
- Bolina Kol ve Michael Hotaling, MAI, ASA bu raporun konusu olan mülkü incelemiştir.
- Sertifikayı imzalayan Gayrimenkul Değerleme uzmanlarına hiç kimse gayrimenkul Gayrimenkul Değerleme konusunda önemli bir yardım sağlamamıştır.
- Bu raporun kullanımı, Gayrimenkul Değerleme Enstitüsünün usulüne uygun olarak yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından incelenmesine ilişkin şartlarına tabidir.
- Bu raporun tarihi itibarıyla Michael Hotaling, MAI, ASA, Gayrimenkul Değerleme Enstitüsünün Atanmış Üyelere yönelik sürekli eğitim programını tamamlamıştır.

<İMZA>

Michael Hotaling, MAI, ASA

Yönetici Ortak

Devlet Onaylı Genel Emlak Gayrimenkul Değerleme Uzmanı RZ3226

<İMZA>

Bolina Kol

Kıdemli Değer Takdir Uzmanı/Analist

Devlet Onaylı Genel Emlak Gayrimenkul Değerleme Uzmanı RZ2602

EKLER

Michael Hotaling, MAI, ASA Kalifikasyonları
Yönetici Ortak
Moody Williams Appraisal Group, LLC

Devlet Sertifikaları

Florida Eyaleti
Devlet Onaylı Genel Emlak
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı RZ3226
Georgia Eyaleti
Devlet Onaylı Genel
Gayrimenkul Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı 334632
Eğitim
Lisans Derecesi
İşletme ve Finans

Deneyim

- Moody Williams Appraisal Group, Yönetici Ortak (2020- Devam ediyor)
- Moody Appraisal Group, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Aralık 2018-2019)
- JLL Valuation & Advisory – Kıdemli Analist (Mayıs 2017-Ekim 2018)
- IRR-Jacksonville, eski adıyla Crenshaw Williams Appraisal Company - Kıdemli Analist (Ağustos 2005 - Mayıs 2017)
- IRR-Orlando, Araştırmacı (Haziran 2005 - Ağustos 2005)

Michael Hotaling, MAI, ASA, Gayrimenkul Değerleme alanında çalışmaya başlamadan önce otomotiv sektöründe hem bayilik hem de otomobil mezatı pozisyonlarında 20 yıl görev almış olup halihazırda 100'den fazla bayilik için Gayrimenkul Değerlemesini gerçekleştirerek bayi değerlemesi alanında uzmanlaşmıştır.

Central Florida Üniversitesi
İletişim Bilgileri
Moody Williams
Appraisal Group, LLC
1300 Riverplace Blvd, Ste
640
Jacksonville, FL 32207
Telefon: 904-516-8900

Toplu konut imarı, kat mülkiyeti, konut alt bölümleri, şehir merkezi ve banliyö ofis binaları, genel ofisler ve muayenehaneler, esnek kullanım alanı, imalat, soğutmalı depolama ve antrepolar, karma kullanımlı imarlar, alışveriş merkezleri ve bağımsız perakende mülkleri dahil olmak üzere çok çeşitli endüstriyel mülkler, adalar ve yer kiralamaları da dahil olmak üzere her türlü boş arsa, ve kiliseler, cenaze evleri, spor kompleksleri/stadyumlar, golf sahaları ve çocuk bakım merkezleri gibi özel kullanım mülkleri dahil olmak üzere Florida, Georgia, Güney Carolina, Kuzey Carolina, Virginia, Maryland ve Columbia Bölgesi'nde değerleme görevleri tamamlanmıştır.

Jacksonville Metropolitan bölgesindeki (Duval Mahallesi) görevler, çevredeki Clay, Nassau, St Johns, Baker, Flagler ve Putnam ilçelerini de içermektedir.

Mesleki Faaliyetler

ABD İflas Mahkemesinde Kalifiye Uzman Tanık - Orta Florida İlçesi
Florida Barosu - Şikayet Komisyonu 4B - 2024-Yeni Atanmış Üye, Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü - MAI (2021)
Atanmış Üye, Amerikan Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Derneği - ASA (2023)
Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü Kuzeydoğu Florida Bölümü:

- Aday Danışman - 2024 - Devam ediyor
- Bölüm Sekreteri - 2023
- Bölüm Saymanı - 2024
- Bölüm Başkan Yardımcısı - 2025 için Seçildi

**FLORİDA EYALETİ
İŞ VE MESLEKİ DÜZENLEME DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

FLORIDA GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİRİ LİSANS DERECESİ

*İŞBU BELGEDE YER ALAN SERTİFİKALI GENEL KIYMET TAKDİR UZMANI, FLORİDA KANUNLARI BÖLÜM
475 HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA SERTİFİKALANDIRILMIŞTIR*

MICHAEL BOWMAN HOTALING
1300 RIVERPLACE BLVD SUITE 640
JACKSONVILLE FL 32207

LİSANS NUMARASI: RZ3226
SON GEÇERLİLİK TARİHİ: 30 KASIM 2024

Lisansları mutlaka [MyFloridaLicense.com](https://myfloridalicense.com) adresinden online olarak doğrulayınız

Bu belgeyi hiçbir şekilde tahrifat yapmayınız.

Bu size ait bir lisanstır. Lisans sahibi dışında herhangi birinin bu belgeyi kullanması yasadışıdır.

Bolina Kol'un Kalifikasyonları
Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Moody Williams Appraisal Group, LLC.

Devlet Sertifikaları

Florida Eyaleti
Devlet Onaylı Genel Emlak
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı RZ2602

Eğitim

Lisans Derecesi Finans, FSU,
1995

Lisans Derecesi Pazarlama,
FSU, 1995

İletişim Bilgileri

Moody Williams Appraisal
Group,
LLC

1300 Riverplace Blvd, Ste
640

Jacksonville, FL 32207

Telefon: 904/516-8900

bkol@moodywilliams.com

Deneyim

Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve İlgili Kurslar

Sertifikasyon öncesi eğitim kursu AB1

Sertifikasyon öncesi eğitim kursu AB2

Sertifikasyon öncesi eğitim kursu AB3

İşletme Uygulamaları ve Etiği

Rapor Yazma ve Değerleme Analizi

15 Saatlik Ulusal USPAP Kursu

İleri Düzey Gelir Kapitalizasyonu

7 Saatlik Ulusal USPAP Kursu

Florida Temel Yasası

Florida Denetleyici Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Zor Durumdaki Gayrimenkullerin Analizi

Fizibilite, Piyasa Değeri, Yatırım Zamanlaması: Opsiyon Değeri

Perakende Alışveriş Merkezlerinin Mortgage Sigortası için Gayrimenkul Değerleme
ve Analizi

Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için Yeşil Binanın Temelleri

Deneyim

Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

- o Broom, Moody, Johnson & Grainger, Inc., Jacksonville, Florida (1997 ila 2013)
- o Valbridge Property Advisors | Broom, Moody, Johnson & Grainger, Inc. (2013 – 2014)
- o Florida Valuation (Ocak 2015 – Aralık 2015)
- o Moody Appraisal Group, LLC (2016-2019)
- o Moody Williams Appraisal Group, LLC (2020-Devam ediyor)
- o Şehir Merkezi ve Banliyö Binaları, Restoranlar, Profesyonel Ofis ve Muayenehane Binaları, Alışveriş Merkezleri, Apartman ve Kat Mülkiyeti Projeleri, İmalat Tesisleri, Servis İstasyonları, Golf Sahaları, Lüks Araba Garaj Depoları, Araba Bayilikleri, Mobil Ev Parkları, Depolar ve Endüstriyel Projeler, Bankalar, Konut Alt Bölümleri, Konutsal, Ticari ve Endüstriyel Arsalar, Müstakil ve Toplu Konutlar, Restoranlar, Kiliseler, Oteller / Moteller dahil olmak üzere birçok gayrimenkul türünün Gayrimenkul Değerlemesinin yapılması, ve Piyasa Analizi, Fizibilite Çalışmaları, Marinalar, Adalar, İstimlak/Kamulaştırma Gayrimenkul Değerlemeleri, Karmaşık ve damgalı konut mülklerinin ve Yeni İnşa Edilmiş Temel Lüks Konutların Gayrimenkul Değerleme deneyimi.

Ron DeSantis, Vali

Melanie S. Griffin, Sekreter

**FLORİDA EYALETİ
İŞ VE MESLEKİ DÜZENLEME DAİRESİ BAŞKANLIĞI**

FLORIDA GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİRİ LİSANS DERECESİ

*İŞBU BELGEDE YER ALAN SERTİFİKALI GENEL KIYMET TAKDİR UZMANI, FLORİDA KANUNLARI BÖLÜM
475 HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA SERTİFİKALANDIRILMIŞTIR*

BOLINA KOL
1300 RIVERPLACE BLVD SUITE 640
JACKSONVILLE FL 32207

LİSANS NUMARASI: RZ2602

SON GEÇERLİLİK TARİHİ: 30 KASIM 2024

Lisansları mutlaka MyFloridaLicense.com adresinden online olarak doğrulayınız

Bu belgeyi hiçbir şekilde tahrifat yapmayınız.

Bu size ait bir lisanstır. Lisans sahibi dışında herhangi birinin bu belgeyi kullanması yasadışıdır.