

MOODY WILLIAMS APPRAISAL GROUP

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

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Interstate 95 Karayoluna Ön Cepheli Arazi
Fountains North
Saint Elizabeth Way
St. Johns, Florida 32259

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

21 Mart 2025

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:
Interstate 95 Karayoluna Ön Cepheli Arazi
Fountains North
Saint Elizabeth Way
St. Johns, Florida 32259
Dosya Numarası: 2024-1642

Sn. Demirpençe:

Aşağıda yukarıda anılan mülke ilişkin talep edilmiş Gayrimenkul Değerleme Raporu yer almaktadır. Bahse konu mülk ekteki Gayrimenkul Değerleme Raporunda yer alan anlatımın ve yasal açıklamanın her biriyle belirtici şekilde açıklanmıştır. Bunun yanı sıra, bahse konu mülk, bu mülkün pazar alanı çevresi ile mevcut piyasa koşulları da dahil olmak üzere bunu çevreleyen etkiler ve değerlendirme meselesine yaklaşım yöntemleri raporda açıklanmaktadır. Raporda piyasa değeri sonucuna ulaşılırken derlenen ve analiz edilen verilere de yer verilmektedir.

Analizlerimiz, görüşlerimiz ve sonuçlarımız Değerleme Vakfı'nın Profesyonel Değerleme Uygulamalarının Tekdüzen Standartları (USPAP) ve Değerleme Enstitüsü'nün Mesleki Etik Kuralları ve Profesyonel Değerleme Uygulama Standartlarına uygun olarak geliştirilmiş ve bu rapor hazırlanmıştır.

Bu değerlemenin amacı, bahse konu mülkün "Mevcut Durumda" en yüksek ve en iyi kullanımı için Pazar Değeri (Sınırsız Mülkiyete Tabi Mülk) hakkında bir görüş bildirilmesidir. Aşağıda yer alan tablo, bu değerlemede geliştirilen nihai değer görüşünü aktarmaktadır:

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	18 Mart 2025	3.420.000 \$

OLAĞANÜSTÜ VARSAYIMLAR

Değer tespitleri görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıda belirtilen olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilerle ilgili olarak, hatalı olduğu tespit edildiği takdirde değerlendirme uzmanının görüşlerini ya da neticeleri değiştirebilecek görevlendirmeye özgü bir varsayımdır.

- Söz konusu arazinin 9 katlı, 180 odalı, yeterli otoparka sahip ve otoparkın altında yeraltı depolama tankları bulunması öngörülen bir otelin geliştirilmesi açısından yeterli büyüklükte olduğu varsayılmaktadır (daha fazla ayrıntı için bu belgede yer alan En Yüksek ve En İyi Kullanım Bölümüne bakınız).

VARSAYIMSAL KOŞUL

Değer tespitlerinde görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıda belirtilen varsayımsal koşul esas alınmaktadır. Varsayımsal Koşul, doğrudan belirli bir görevlendirmeye ilgili olan ve değerlendirme uzmanı tarafından görevlendirme sonuçlarının yürürlüğe girdiği tarihte var olduğu bilinen koşullara aykırı olmakla birlikte analizin amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

- Bu değerlendirme çalışmasında kullanılmak üzere, mevcut Ergisi Way'in konu sahaya kadar uzatıldığı varsayımı yapılmıştır. Doug Smith'e göre, Ergisi Way rapor konusu sahaya kadar uzatılma sürecindedir, ancak tamamlanma tarihi bilinmemektedir.

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

Saygılarımızla,

MOODY WILLIAMS APPRAISAL GROUP, LLC

//İMZA//

Michael Hotaling, MAI, ASA

Yönetici Ortak

Devlet Onaylı Genel Gayrimenkul Değerleme

Uzmanı RZ3226

//İMZA//

Bolina Kol

Kıdemli Değerleme Uzmanı/Analist

Devlet Onaylı Genel Gayrimenkul Değerleme

Uzmanı RZ2602

İÇİNDEKİLER

Yönetici Özeti	1
Havadan Çekilmiş Fotoğraf	3
Görev Tanımlaması	4
Mülk Tanımlaması	4
Yasal Açıklama	4
Müşteri Kimliği	4
Kullanım Amacı ve Hedef Kullanıcılar	4
Kişisel Mülkiyet ve Ticari Maddi Olmayan Varlıklar	4
Değerleme Raporu Türü	4
Değerleme Gereklilikleri	5
Satış Geçmişi	5
Değerleme Çalışmasının Amacı	5
Piyasa Değerinin Tanımı	5
Değerlendirilen Mülkiyet Hakları	6
İşin Kapsamı	6
Rapor Tarihi	7
Geçerlilik ve Denetim Tarihi	7
İmar Planı	8
Saha Açıklaması	9
Rapor Konusu Mülkün Fotoğrafları	13
Yer Bulduru Haritası	17
Pazar Alanı Analizi	18
Konum	18
Erişim ve Bağlantılar	18
Çevredeki Bölgenin Demografik Özellikleri	19
Nüfus	19
Hane Sayısı	19
Gelir	20
Saint Augustine Çok Aileli Alt Pazar	20
Fountains St. Johns	21
En Yüksek ve En İyi Kullanım	24
En Yüksek ve En İyi Kullanım “Boş Olarak”	24
En Muhtemel Alıcı/Kullanıcı	25
Değerleme Yöntemleri	26
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	27
Değer Tespitlerinin Mutabakatı	37
Satışta Kalma Süresi	38
Pazarlama Süresi	38
Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar	39
Tasdik	42
Ek Bilgiler	43
Michael Hotaling, MAI, ASA Yetkinlikleri	44
Bolina Kol Yetkinlikleri	46

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜLK TANIMLAMASI		
Adı	Fountains North Tract	
Özellik	Arsa	
Adres	Saint Elizabeth Way	
Şehir, Eyalet, Posta	St. Johns, Florida 32259	
İlçe	St. Johns County	
Pazar / Alt Pazar	Jacksonville MSA / St. Johns County	
SAHA AÇIKLAMASI		
Değerlenen Parsel Numaraları	026270-0010	
Arsa Alanı	Fit Kare	Dönüm
Yüksek arazi	119.354	2,74
Brüt	119.354	2,74
İmar	Planlı Birim İmarı (PUD)	
Şekil	Dikdörtgen	
Taşkın Bölgesi	Bölge X	
Durumu	Ağaçlık	
NİTEL ANALİZ		
Saha Kalitesi	Ortalama	
Saha Erişimi	Ortalama	
Sahanın Satışta Kalması	Ortalama	
Saha Altyapısı	Ortalama	
EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM		
Mevcut Haliyle/Boş	Otel	
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	18 Mart 2025	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3.420.000 \$	
NİHAİ DEĞER TESPİTİ	3.420.000 \$	

OLAĞANÜSTÜ VARSAYIMLAR

Değer tespitleri görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıda belirtilen olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilerle ilgili olarak, hatalı olduğu tespit edildiği takdirde değerlendirme uzmanının görüşlerini ya da neticeleri değiştirebilecek görevlendirmeye özgü bir varsayımdır.

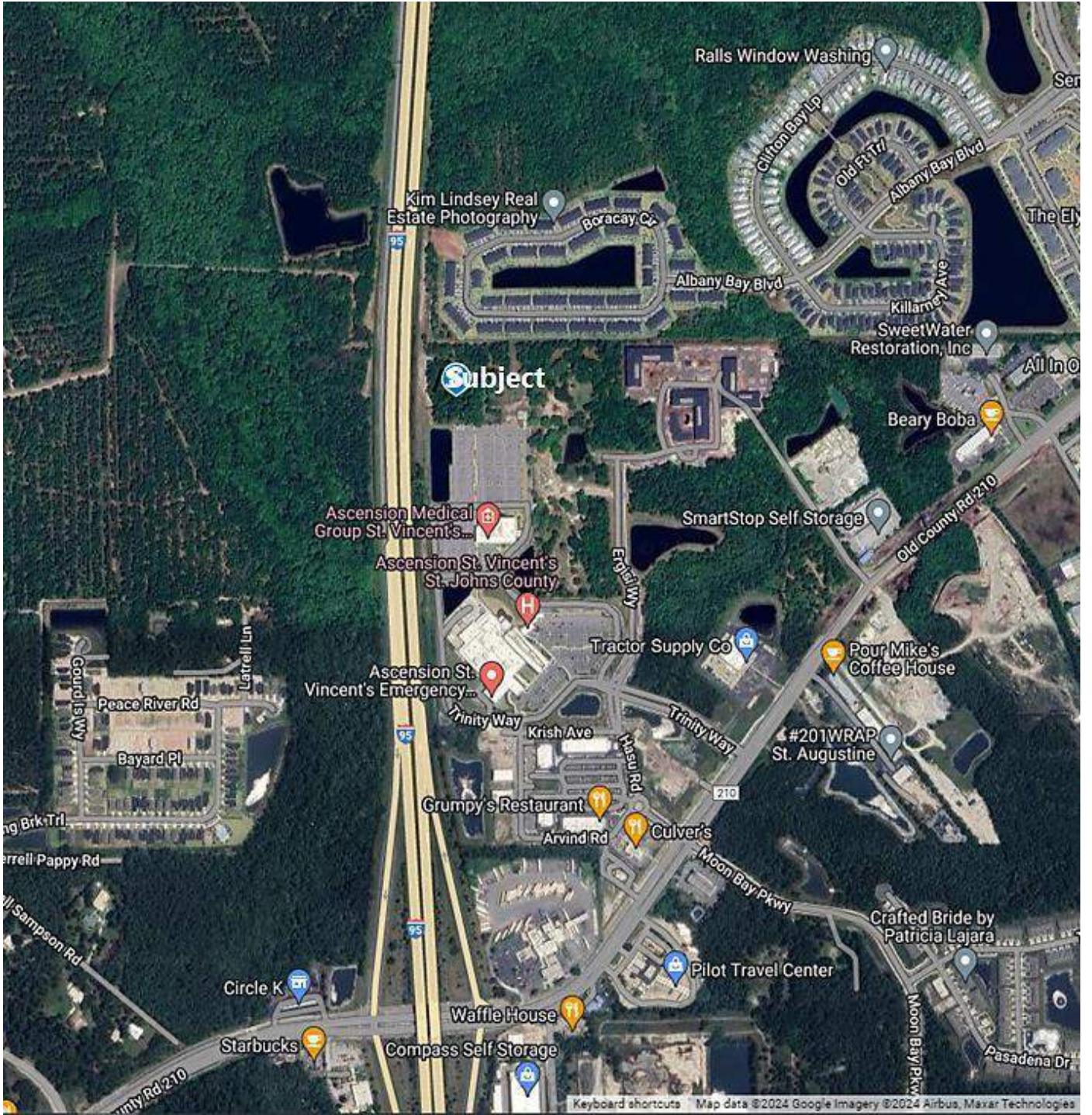
- Söz konusu arazinin 9 katlı, 180 odalı, yeterli otoparka sahip ve otoparkın altında yeraltı depolama tankları bulunması öngörülen bir otelin geliştirilmesi açısından yeterli büyüklükte olduğu varsayılmaktadır (daha fazla ayrıntı için bu belgede yer alan En Yüksek ve En İyi Kullanım Bölümüne bakınız).

VARSAYIMSAL KOŞUL

Değer tespitlerinde görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıda belirtilen varsayımsal koşul esas alınmaktadır. Varsayımsal Koşul, doğrudan belirli bir görevlendirmeye ilgili olan ve değerlendirme uzmanı tarafından görevlendirme sonuçlarının yürürlüğe girdiği tarihte var olduğu bilinen koşullara aykırı olmakla birlikte analizin amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

- Bu değerlendirme çalışmasında kullanılmak üzere, mevcut Ergisi Way'in konu sahaya kadar uzatıldığı varsayımı yapılmıştır. Doug Smith'e göre, Ergisi Way rapor konusu sahaya kadar uzatılma sürecindedir, ancak tamamlanma tarihi bilinmemektedir.

HAVADAN ÇEKİLMİŞ FOTOĞRAF



GÖREV TANIMLAMASI

MÜLK TANIMLAMASI

Bu gayrimenkul değerlemesinin konusunu, Saint Johns, Saint Johns County, Florida 32259 konumunda Interstate 95 ve County Road 210 yollarının kuzeydoğu çeyreğinde bulunan karma kullanımlı Fountains North PUD imar planı içinde yer alan 2.74± dönümlük arsa teşkil etmektedir. Söz konusu arsa St. Johns County Değerleme Uzmanı tarafından 026270-0010 parsel tanımlama numaralarıyla tanımlanmıştır.

YASAL AÇIKLAMA

FLORİDA, ST. JOHNS MAHALLESİ, 5 GÜNEY NAHİYESİ, RANGE 28 DOĞU, 7 SAYILI DEVLET PARSELİNİN BİR BÖLÜMÜ, PAFTA 16; DAHA BELİRGİN OLARAK AŞAĞIDA BELİRTİLEN ŞEKİLDE TANIMLANMAKTADIR: BAHSİ GEÇEN 5 GÜNEY NAHİYESİNİN, RANGE 28 DOĞUSUNUN 46 SAYILI PAFTASININ GÜNEYDOĞUYA DOĞRU UZANAN HATTININ BAHSİ GEÇEN 16 SAYILI PARSELİN SÖZ KONUSU KUZEY HATTI İLE ÇAKIŞTIĞI NOKTADAN BAŞLAR; ORADAN, SÖZ KONUSU 16 SAYILI PAFTANIN KUZEY HATTI BOYUNCA, 1.211,40 FİT MESAFE İLE SÖZ KONUSU 7 NUMARALI DEVLET PARSELİNİN KUZEBATİ KÖŞESİNDEKİ BİR AĞAÇ KÜTÜĞÜNDE BULUNAN VE AYNI ZAMANDA SÖZ KONUSU 16 NUMARALI PAFTANIN KUZEDOĞU 1/4'ÜNÜN KUZEBATİ 1/4'ÜNÜN KUZEBATİ KÖŞESİNİ OLUŞTURAN 5/8" İNŞAAT DEMİRİNE KADAR GÜNEY 89°55'30" DOĞU YÖNÜNDE; ORADAN SÖZ KONUSU İLÇENİN KAMU ARŞİVİNDE BULUNAN RESMİ KAYITLARINDA 721. RESMİ KAYIT DEFTERİ 1181. SAYFADA TARİF EDİLEN ARSALARIN KUZEDOĞU KÖŞESİNE 12,37 FİT MESAFEDEN 7 NUMARALI DEVLET PARSELİNİN DOĞUYA DOĞRU UZANAN HATTI BOYUNCA GÜNEY 00°43'20" DOĞU YÖNÜNDE; ORADAN SÖZ KONUSU HATTAN AYRILARAK VE SÖZ KONUSU ARSALARIN KUZEE DOĞRU UZANAN HATTI BOYUNCA VE AYRICA SÖZ KONUSU RESMİ KAYITLARDA 5590. RESMİ KAYIT DEFTERİ 1993. SAYFADA TARİF EDİLEN ARSALARIN DA KUZEE DOĞRU UZANAN HATTI BOYUNCA SÖZ KONUSU RESMİ KAYITLARDA 5590. RESMİ KAYIT DEFTERİ 1993. SAYFADA TARİF EDİLEN ARSALARIN, AYNI ZAMANDA BAŞLANGIÇ NOKTASI DA OLAN KUZEBATİ KÖŞESİNE 289,84 FİT MESAFEDEN GÜNEY 89°08'09" BATIYA DOĞRU; ORADAN SÖZ KONUSU ARSALARIN BATIYA DOĞRU UZANAN HATTI BOYUNCA 389,50 FİT MESAFEDEN GÜNEY 00°50'25" DOĞUYA DOĞRU; ORADAN INTERSTATE 95 KARAYOLUNUN AYRICA 11.309,16 FİT YARIÇAP VE 01°00'32" MERKEZ AÇIYA SAHİP DOĞUYA DOĞRU İÇBÜKEY BİR VİRAJ OLUŞTURAN DOĞUYA DOĞRU GEÇİŞ HAKKI ÇİZGİSİ İLE KESİŞTİĞİ (HALİHAZIRDA BELİRLENDİĞİ ÜZERE DEĞİŞKEN GENİŞLİKTE BİR GEÇİŞ HAKKI) NOKTAYA 312,11 FİT MESAFEDEN GÜNEY 89°08'09" BATI YÖNÜNDE; ORADAN SÖZ KONUSU KAVİS VE GEÇİŞ HAKKI ÇİZGİSİ BOYUNCA KUZEE YÖNÜNDE 389 FİTLİK BİR YAY MESAFESİ VE KUZEE 01°00'32" DOĞU KERTERİZİ VE 389.71 FİTLİK BİR MESAFE İLE SÖZ KONUSU RESMİ KAYITLARDA 5569. RESMİ KAYIT DEFTERİ 148. SAYFA, "A" EKİNDE TARİF EDİLEN SÖZ KONUSU ARAZİLERİN KUZEE HATTI İLE KESİŞEN SÖZ KONUSU KAVİS ÜZERİNDEKİ BİR NOKTAYA KADAR; ORADAN, SÖZ KONUSU GEÇİŞ HAKKI ÇİZGİSİNDEN AYRILARAK VE AYNI ZAMANDA SÖZ KONUSU KUZEE ÇİZGİSİ BOYUNCA, BAŞLANGIÇ NOKTASINA 299,54 FİT MESAFEDEN KUZEE 89°08'09" DOĞU YÖNÜNDE. AŞAĞI YUKARI 2.74 DÖNÜMLÜK BİR ARAZİ.

MÜŞTERİ KİMLİĞİ

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

KULLANIM AMACI VE HEDEF KULLANICILAR

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

KİŞİSEL MÜLKİYET VE TİCARİ MADDİ OLMAYAN VARLIKLAR

Konu imar görmemiş arazidir. Bu değerlemeye dahil edilen herhangi bir kişisel mülk (FF&E) bulunmamaktadır.

DEĞERLEME RAPORU TÜRÜ

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

DEĞERLEME GEREKLİLİKLERİ

Bu gayrimenkul değerlemesinin ve raporun aşağıda belirtilen düzenlemelerin gerekliliklerine uygun olması amaçlanmıştır:

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

SATIŞ GEÇMİŞİ

Bahse konu mülkün mevcut sahibi:

EA Fountains Square, LLC
13553 Atlantic Boulevard, Suite 201
Jacksonville Florida 32225

Kamu kayıtlarına göre, mevcut mal sahibi EA Fountains Square, LLC, bahse konu mülkü (026270-0010 veya 2,74 dönüm) ve 026250-0040 Parsel Numarasını (18,33 dönüm) Fountains East Investments One, LLC firmasından 2 Mayıs 2023 tarihinde 3.856.900 \$ (4,20 PSF) kayıtlı bedel karşılığında satın almıştır. Bu, emsallerine uygun bir piyasa işlemi değildir. Bu işlemler ilişkili taraflar arasındadır.

Fountains East Investments One, LLC, bahse konu mülk (2,74 dönüm) ve bitişiğindeki 2,53 dönümden oluşan 5,26 dönümlük araziye 20 Nisan 2022 tarihinde St. Vincent's Health System, Inc. şirketinden 5.590.000 \$ (24,40 PSF) karşılığında satın almıştır. Bu işlem Özel Tapu Senedi Resmi Kayıt 5569. Kayıt, 108. sayfada kayıt altına alınmıştır. Yapılan araştırmaya göre devralan (Fountains East Investments One, LLC) 026250-0042 numaralı parseli (5,59 dönüm) aynı kapanış tarihinde (20 Nisan 2022) aynı bedel karşılığında (5.590.000 \$) St. Vincent's Health System, Inc (devreden) firmasına geri satmış ve bu satış Özel Tapu Senedi Resmi Kayıt 5569. Kayıt, 105. sayfada kayıt altına alınmıştır. Bu işlemlerin her ikisinin de arazi takas işlemi olması nedeniyle emsallerine uygun bir piyasa işlemi değildir.

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.

DEĞERLEME ÇALIŞMASININ AMACI

Bu değerlemenin amacı, arazinin en yüksek ve en iyi kullanımına uygun olarak bahis konusu mülk için "Mevcut Durumda" Piyasa Değerine (Sınırsız Mülkiyete Tabi Mülk) ilişkin bir görüş geliştirmektir.

PİYASA 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 aşağıda belirtilen koşullara uygun olarak satıcıdan alıcıya geçmesi ima yoluyla ifade edilmektedir:

1. Alıcı ve satıcı tipik olarak niyet sahibidir;
2. Her iki taraf da iyi şekilde bilgilendirilmiş ya da iyi tavsiyeler almış 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

DEĞERLENDİRİLEN MÜLKİYET HAKLARI

Bahse konu mülk halihazırda boş durumdadır. Bahse konu mülkün piyasa değerine ilişkin görüşümüz bir **Sınırsız Mülkiyet Hakkı** (Fee Simple interest) temsil ettiği yönündedir.

Sınırsız Mülkiyet Hakkı

Sadece devletin vergilendirme, istimlak yetkisi, polis gücü ve mirastan mahrum bırakma yetkilerinin getirdiği sınırlamalara tabi olarak, başka herhangi bir menfaat veya mülk tarafından engellenmemiş mutlak mülkiyet.²

İŞİN KAPSAMI

İşin kapsamı, gayrimenkul değerlemesinin oluşturulmasında atılan tüm adımları içermektedir. Bunlar aşağıda belirtilenleri içermektedir:

1. Bahse konu mülkün ne ölçüde tanımlandığı,
2. Bahse konu mülkün ne ölçüde denetlendiği,
3. Araştırılan verilerin türü ve kapsamı,
4. Uygulanan analizin türü ve kapsamı ile hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunun türü. Bu maddeler aşağıda tartışılmaktadır:

Bahse konu mülkün bu gayrimenkul değerlemesinin hazırlanmasında değerlendirme uzmanları tarafından:

- Konu mülkle ilgili gerçeğe dayalı veriler (imar, arazi kullanımı, vergiler, vb.) toplanmıştır.
- Müşteri ve mülkün irtibat sorumlusu tarafından sunulan belgeler incelenmiştir.
- Bahse konu mülk (yoldan) incelenmiştir.
 - Büyük ölçüde havadan çekilen fotoğrafları, vergi haritalarını vb. kullanılmıştır.
 - St. Johns County Mülk Değerleme Uzmanının web sitesi, CoStar web sitesi, FEMA web sitesi benzeri kaynaklar kullanılarak bahse konu mülkün adres, hava haritaları, vergi haritaları, sel haritaları vb. bilgileri tespit edilmiştir.
- Bahse konu mülkün en yüksek ve en iyi şekilde kullanımı değerlendirilmiştir.
- Bahse konu mülkün yakın pazar alanı içinde kalan ya da Kuzeydoğu Florida'daki benzer rakip alanlar içinde kalan yakın zamanlı emsal satışlar araştırmıştır.
- Kıyaslanabilir piyasa verileri analiz edilerek bu veriler bahse konu mülk ile kıyaslanmıştır.
- Piyasa değerinin uygun göstergelerini ortaya koymak üzere Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı hazırlanmıştır.
- Geçerlilik tarihi itibarıyla mutabakat sağlayıp bahse konu mülkün piyasa değerine ilişkin görüş oluşturulmuştur.
- Gayrimenkul değerlendirme süreci sonucunda varılan analizlere ve tespitlere ilaveten, bu görevlendirme için gerçekleştirilen araştırma esnasında derlenen önemli verileri sunan bu *Gayrimenkul Değerleme Raporu* hazırlanmıştır.

Piyasa değerine ilişkin görüşümüzü oluştururken, bahse konu mülkün imar durumu, çevresindeki iyileştirmeler ve St. Johns County Kapsamlı Planı dahilindeki imar potansiyeli dikkate alınmıştır. Ayrıca, bahse konu mülkün daha büyük pazar alanı dahilindeki ticari alan ve konut artışına yönelik konumu da tarafımızca dikkate alınmıştır. Bu gayrimenkul değerlendirme çalışmasının tamamlanması sırasında elde edilen ek bilgiler gayrimenkul değerlendirme dosyasında tutulmakta olup ve atıf yoluyla işbu rapora dahil edilmiştir.

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

DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ

Değerleme Raporu, raporun tamamlanıp müşteriye iletildiği tarih olan 21 Mart 2025 tarihlidir.

GEÇERLİLİK VE DENETİM TARİHİ

Değerin geçerlilik tarihi, aynı zamanda saha ziyaretinin (inceleme tarihi) tarihi olan 18 Mart 2025 tarihidir.

VERGİLER VE MATRAH

Bahis konusu mülkün cari yıla ilişkin vergi değerleri ve emlak vergileri aşağıda belirtilen tabloda ayrıntılı olarak özetlenmektedir.

MATRAH VE VERGİLER (2024)						
VERGİ ORANI ALANI						
DEĞERLENDİRİLEN PARSEL NO	ARSA	İYİLEŞTİRMELER	TOPLAM	MUAFİYETLER	VERGİYE TABİ	VERGİ MATRAHI
026270-0010	4.861.280 \$	0 \$	4.861.280 \$	0 \$	4.861.280 \$	60.968 \$
Ara toplam	4.861.280 \$	0 \$	4.861.280 \$	0 \$	4.861.280 \$	60.968 \$
Ara toplam \$/SF	40.73 \$ PSF	-	40.73 \$ PSF	-	40.73 \$ PSF	0.51 \$ PSF
TOPLAM VERGİ MATRAHI			Mülk Üzerindeki Vergi Oranı	12,54155	-	60.968 \$

Kaynak: St. Johns County Matrah ve Vergilendirme

Florida'da ticari gayrimenkuller piyasa değerinin %100 oranı üzerinden değerlendirilmektedir. Fiili uygulamada, satış maliyetlerinin hesaba katılması ve temyiz başvurularının sayısının azaltılması amacıyla değerlendirmeler piyasa değerinin yaklaşık %70 ila %90 aralığında değişiklik gösterme eğilimindedir.

St. Johns County Mülk Değerleme Ofisi tarafından söz konusu parsel için tespit edilen değer 4.861.280 \$ tutarındadır. Bu raporda yer alan tespit edilen piyasa değeri görüşüne göre, St. Johns County Mülk Değerleme Ofisi tarafından konu parsel için tespit edilen kıymet takdiri (40,73 \$/SF) bizim piyasa değeri görüşümüzden oldukça yüksektir.

Bu raporun Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı bölümünde sunulan emsal arazi satışlarına dayalı olarak, İlçe Değerleme Ofisinin söz konusu araziye tahsis edilen fiziksel özellikleri ve imar haklarını tam olarak dikkate almadığı kanaatine varılmıştır.

İMAR



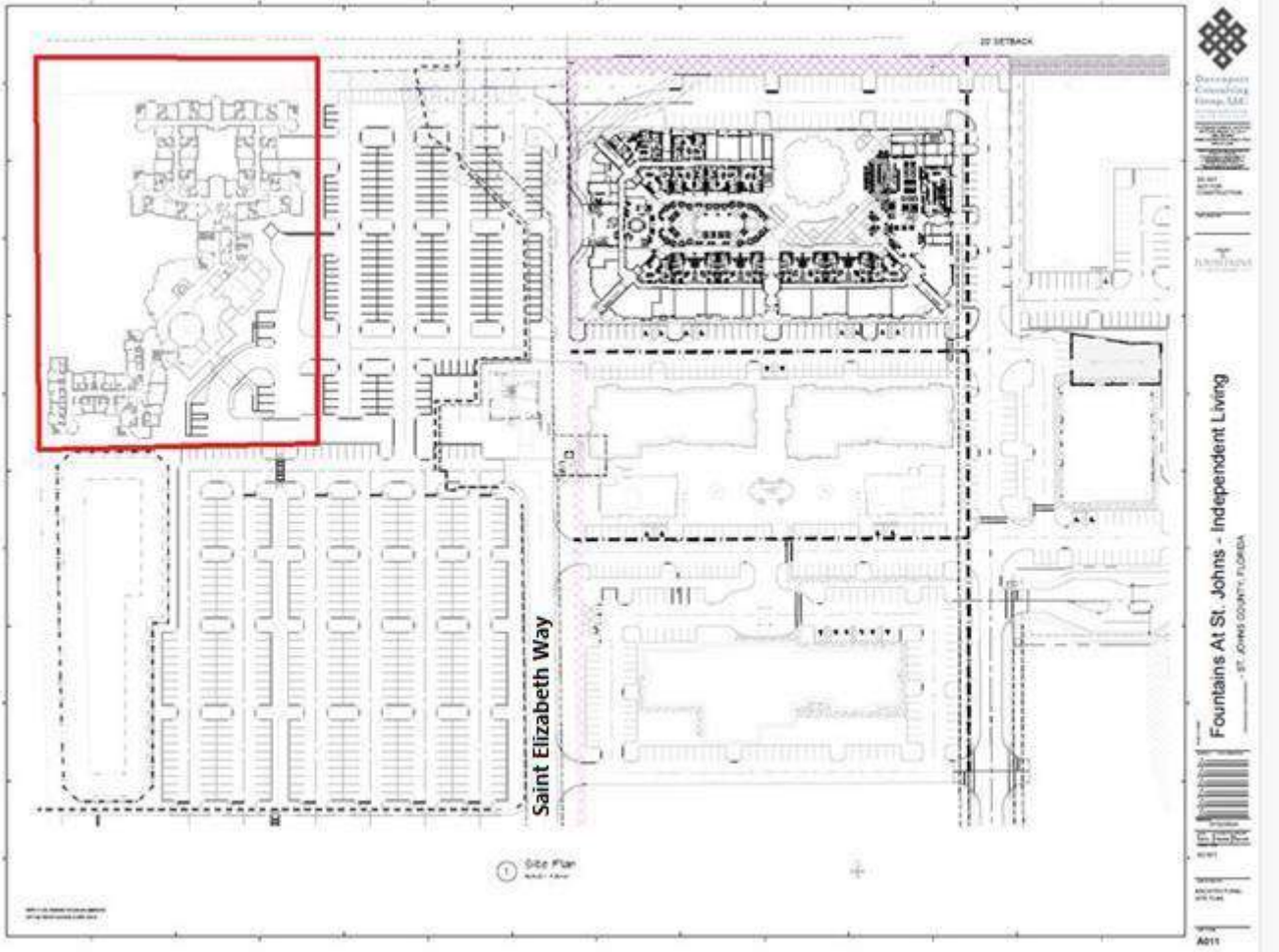
İmar Yetkisi	St. Johns County
İmar Kodu	PUD (2021-58)
İmar Açıklaması	Planlı Birim İmarı Fountains Kuzey Johns County kamu kayıtlarına göre, ana araziyi kapsayan PUD, 50.000 fit kare perakende/restoran alanı, 230 otel odası, 130 özel bakım konutu (destekli yaşam) birimi ve 180.000 fit kare profesyonel ofis ve/veya tıbbi alan için hak/izin sahibidir.
Gelecekteki Arsa Kullanım Tanımlaması	Karma Kullanımlı İlçe
Azami ISR (Geçirimsiz Yüzey Oranı)	%75
Azami Kat Alanı Oranı (FAR)	%70
Otopark	Belirli kullanımlara yönelik olarak LDC Bölüm 6.05.02 hükümlerini karşılayacaktır.
Yapı Çekme Mesafeleri:	
Batı	10 fit
Güney	10 fit
Kuzey	20 fit
Doğu	10 fit
Yapıların Azami Yüksekliği	120 fit (hastane)

SAHA AÇIKLAMASI



Aşağıda bahse konu arazinin göze çarpan özellikleri özetlenmektedir.

Değerlenen Parsel Numarası	026270-0010	
Arsa Alanı	Fit Kare	Dönüm
Yüksek arazi	119,354	2.74
Sulak arazi	Yok	Yok
Brüt	119,354	2.74
Saha Topografyası	Alçak arazi alanı	
Sahanın Şekli	Düzenli	
Saha Kalitesi	Ortalama	
Sahanın Görünürlüğü	Ortalama	
Saha Altyapısı	Ortalama	
Altyapı Hizmetleri	Kamu (Bkz. Olağanüstü Varsayım)	
Tutma Havuzu	Sahada	
Bitişik Mülkler		
Kuzey	Konut alt bölümü	
Güney	Hastane Otopark Alanı	
Doğu	İmar görmemiş ticari arsa	
Batı	Interstate 95 Karayolu	



Sahaya Erişim
İrtifak Hakları / İhlaller

Saint Elizabeth Way yoluna bitişik otopark
Bu görevlendirmede tapu raporlarının herhangi bir tecavüz veya irtifakı gösteren bir kopyası temin edilmemiştir. Mülk incelemesi esnasında, herhangi bir olumsuz irtifak veya takyidat gözlemlenmemiş veya kaydedilmemiştir. Bununla birlikte, mülk sahibi tarafından sağlanan vaziyet planına ve mülk sahibiyle yapılan görüşmeye göre, bahse konu mülk, bitişik mülkler üzerinde bir giriş ve çıkış irtifak hakkına sahiptir. Bu değerleme çalışmasında herhangi bir olumsuz irtifak hakkı bulunmadığı varsayılmaktadır. Sorularınız olması halinde, daha detaylı bir araştırma yapılması tavsiye edilmektedir.

Zeminler

İnceleme açısından detaylı bir toprak analizi mevcut değildir. Bahse konu mülkün imarı esas alınacak olduğunda toprakların stabil olduğu ve mevcut iyileştirmeler için uygun olduğu görülmektedir.

Çevre Konuları:

Bu görevlendirmede güncel bir çevresel/tehlikeli madde çalışmasının bir kopyası temin edilmemiştir. Kıymet görüşümüz, konunun kıymet kaybına neden olacak çevresel koşullara sahip olmadığı varsayımıyla hazırlanmıştır.

TAŞKIN BÖLGESİ

Ulusal Taşkın Tehlike Katmanı FIRMette

FEMA

Açıklama



AYRINTILI AÇIKLAMA VE FIRM PANEL YERLEŞİMİNE İLİŞKİN DİZİN HARİTASI İÇİN FİS RAPORUNA BAKINIZ ÖZEL TAŞKIN TEHLİKESİ ALANLARI DİĞER TAŞKIN TEHLİKESİ ALANLARI DİĞER ALANLAR GENEL YAPILAR DİĞER ÖZELLİKLER HARİTA PANELLERİ	Temel Taşkın Yüksekliği (BFE) olmadan Bölge A. V. A99 BFE ya da Derinlik ile Bölge AE, AO, AH VE, AR Düzenleyici Taşkın Yolu %0,2 Yıllık Olası Taşkın Tehlikesi, Ortalama derinliği bir fitten az olan ya da drenaj alanları bir mil kareden az olan %1 yıllık olası taşkın alanları Bölge X Gelecek Koşullar %1 Yıllık Olası Taşkın Tehlikesi Bölge x Set nedeniyle Taşkın Riski Azaltılmış Alan. Bkz. Notlar, Bölge X Set nedeniyle Taşkın Riski Bulunan Alan Bölge D ASGARİ TAŞKIN TEHLİKESİ Bölge X Etkili LOMRS Belirlenmemiş Taşkın Tehlikesi Alanı Bölge D Kanal, Menfez ya da Sağanak Lağımı Set, Hendeç ya da Taşkın Duvarı Yıllık %1 Olası ile Kesitler Su Yüzeyi Kotu Kıyı Enkesiti Temel Taşkın Yüksekliği (BFE) Çalışma Sınırı Yetki Alanı Sınırı Kıyı Enkesiti Taban Hattı Profil Taban Hattı Hidrografik Özellik Dijital Veri Mevcut Dijital Veri Mevcut Değil Haritasız Haritada gösterilen raprtiye kullanıcı tarafından seçilmiş yaklaşık bir nokta olup yetkili bir mülk konumunu temsil etmez.
---	--

Bu harita, aşağıda açıklandığı haliyle geçersiz kalmadığı takdirde FEMA'nın dijital taşkın haritalarının kullanımına ilişkin standartlarına uygundur. Gösterilen taban harita FEMA'nın taban harita doğruluk standartlarına uygundur

Taşkın tehlikesi bilgileri doğrudan FEMA tarafından sağlanan yetkili NFHL web hizmetlerinden yararlanılarak derlenmiştir. Bu harita 10/22/2024 tarihinde saat 14:46'da dışa aktarılmıştır ve bu tarih ve saatten sonraki değişiklikleri ya da düzeltmeleri yansıtmamaktadır. NFHL ve geçerli bilgilerde zaman içinde değişiklik olabilir ya da bunların yerini yeni veriler alabilir.

Aşağıda belirtilen harita öğelerinden bir ya da daha fazlasının görünmemesi durumunda bu harita görüntüsü geçersizdir: taban harita görüntüsü, taşkın bölgesi etiketleri, açıklama, ölçek çubuğu, harita oluşturma tarihi, topluluk tanımlayıcıları. FIRM panel numarası ve FIRM geçerlilik tarihi. Haritalanmamış ve modernize edilmemiş alanlara ilişkin Harita Görüntüleri ruhsatlandırma amaçları için kullanılamaz.

Hali hazır harita: USGS Ulusal Harita 2022

FEMA Harita Numarası 12109C0178J

FEMA Harita Tarihi 12/7/2018

Taşkın Bölgesi Tanımlaması X

Taşkın Bölgesi

Bahse konu 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 kapsamındadır.

Tehlikeli Atık

Söz konusu mülkte zehirli madde bulunup bulunmadığını belirlemek için bağımsız bir araştırma gerçekleştirilmemiştir. Bu hususta 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.



İyileştirmeler

İncelemenin gerçekleştirildiği tarihte, söz konusu arazinin güneybatı köşesinde bir reklam panosu yer almaktadır. Bay Doug Smith'e göre, bu reklam panosu bir kira sözleşmesine bağlı değildir ve alanın en yüksek ve en iyi kullanımı için kaldırılacaktır.



Araziyle ilgili Varılan Sonuç

Genel itibarıyla, söz konusu arazi komşu mülklere kıyasla daha alçak (topografik yükseklik) görünmektedir. Bununla birlikte, arazinin fiziksel özellikleri ve büyüklüğü, söz konusu arazinin en yüksek ve en iyi kullanımını destekler niteliktedir.

RAPOR KONUSU MÜLKÜN FOTOĞRAFLARI



Bahse konu mülk
(St. Vincent's Health System Inc Parselinden görünüm)



Bahse konu mülk
(Tutma Havuzu Alanından görünüm)



Bahse konu mülk
(Bitişikte yer alan otoparktan görünüm)



Bahse konu mülk
(Reklam Panosu ve Interstate 95)



Saint Elizabeth Way



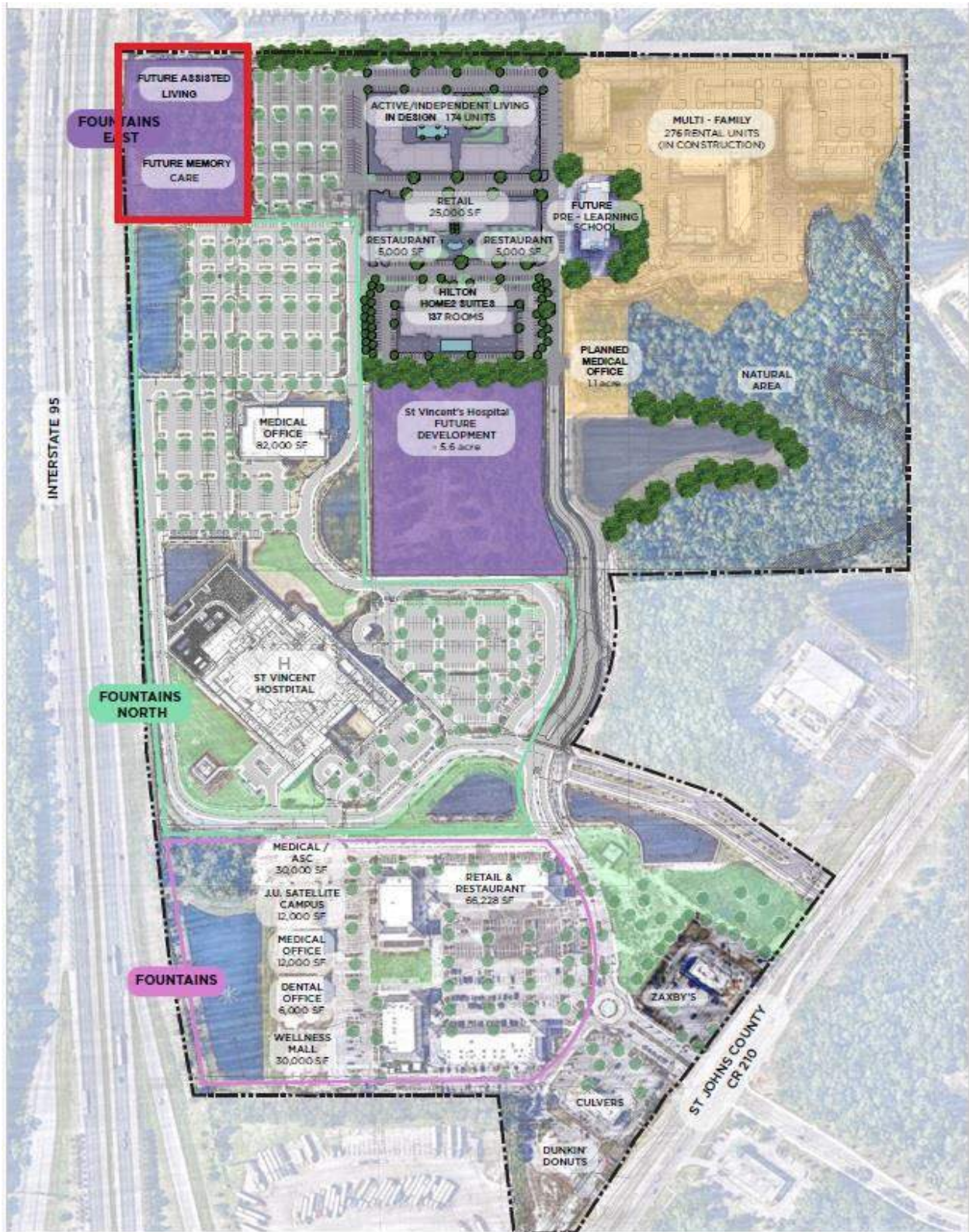
Saint Elizabeth Way

HAVA HARİTASI



İMAR HARİTASI

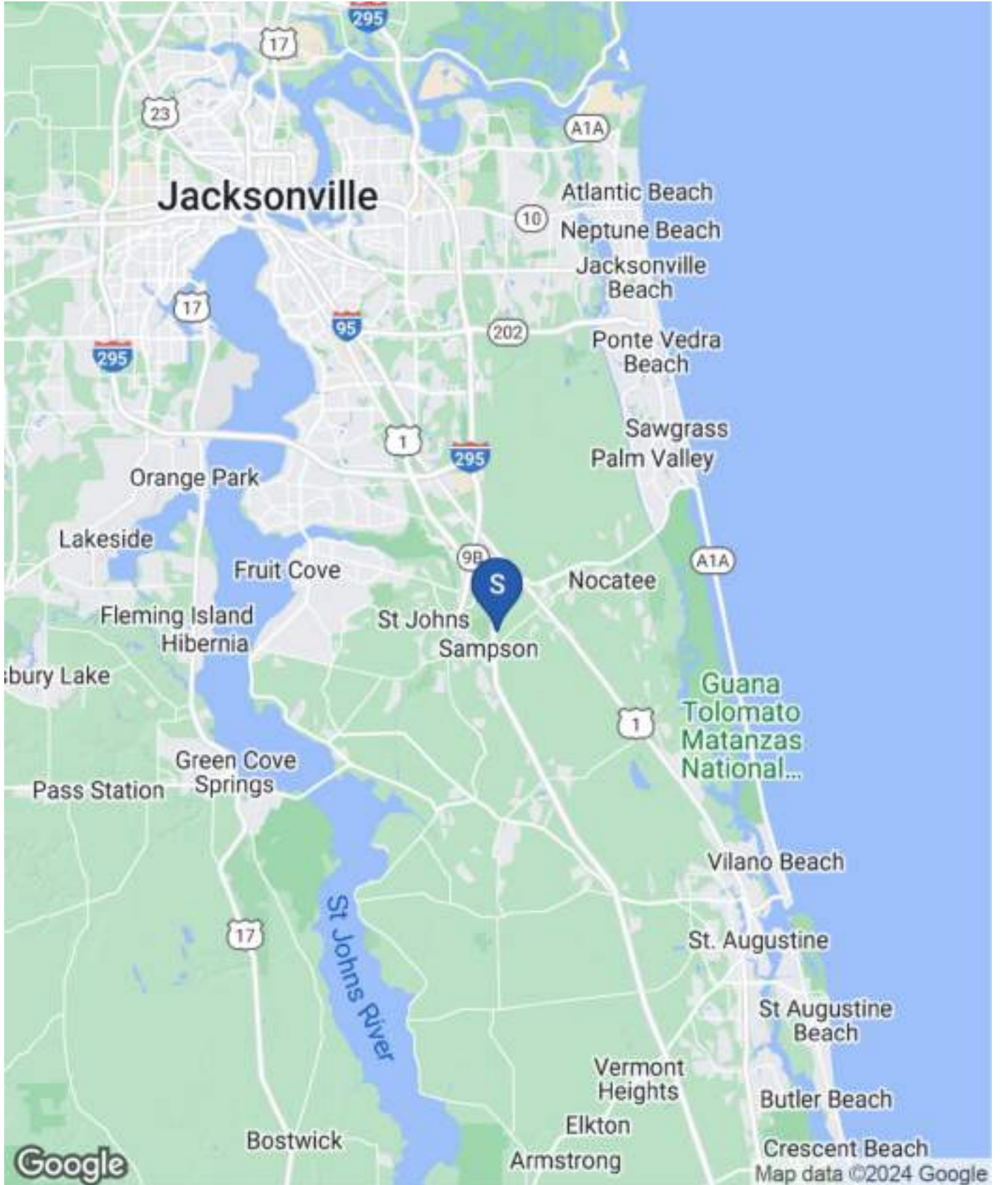




CROSS REGIONS[®]
GROUP
FOUNTAINS ST. JOHNS
OVERALL MASTER PLAN
01.24.2024



YER BULDURU HARİTASI



PAZAR ALANI ANALİZİ

KONUM

Bahse konu mülk St. Johns County/St. Augustine alt pazarı dahilinde kuzey St. Johns County'de yer almaktadır.

Yakın pazar alanının sınırları aşağıda belirtilen şekilde yorumlanmaktadır.

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

ERİŞİM VE BAĞLANTI YOLLARI

Pazar alanına hizmet veren başlıca erişim yolları aşağıda belirtilen şekildedir:

Kuzey/Güney Yolları:

- Interstate 95 - Merkezi Ticaret Bölgesinin (CBD) batısında Interstate 10 ile kesişerek doğu kıyısı boyunca kuzeye ve güneye uzanan altı ila sekiz şeritli federal otoyol.
- 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 uzanmaktadır.

Doğu/Batı Yolları:

- 210 numaralı İlçe Yolu - St. Johns Nehri'nden Ponte Vedra Plajına uzanan ve aynı zamanda Interstate 95 otoyoluna da 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. Bahse konu mülk Interstate 95 üzerinden Jacksonville Şehir Merkezine 30 dakikadan daha yakın bir mesafede yer almaktadır.

ÇEVREDEKİ BÖLGENİN DEMOGRAFİK ÖZELLİKLERİ

Aşağıda yer alan haritada ve verilerde, bahse konu mülkün 5, 10 ve 15 mil yarıçapındaki demografik eğilimleri Jacksonville MSA ve Florida Eyaleti ile kıyaslamalı olarak gösterilmektedir.

YEREL ALAN VE MSA DEMOGRAFİSİ									
AÇIKLAMA	1 MİL	3 MİL	5 MİL	MSA	AÇIKLAMA	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\$	%3,8	%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	150.000\$ - 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 bahse konu mülkün bulunduğu mahallenin 3 mil yarıçapındaki güncel 2024 nüfusuna yönelik yaptığı tahmin 34.619 kişi olup, 2020 yılından bugüne %29,70'lik bir değişime karşılık gelmektedir. ESRI tarafından bahse konu mülkün 5 millik yarıçapına ilişkin 2020 nüfus tahmini 89.354 kişi olup, 2020 yılından bugüne %30,35'lik bir değişime karşılık gelmektedir. ESRI ileriye dönük tahminlerinde bahse konu mülkün 3 mil yarıçapındaki nüfusun 2029 yılına kadar 43.049 kişiye düşeceğini belirtmektedir. ESRI daha geniş bir alana yönelik olarak bahse konu mülkün 5 mil yarıçapındaki nüfusta önümüzdeki beş yıl içinde 107.874 değişim olacağını tahmin etmektedir. Bahse konu mülkün 5 mil yarıçapındaki önümüzdeki beş yıla yönelik nüfus tahminleri %20,73'lük bir değişime ve bahse konu mülkün 1 mil yarıçapında aynı dönem için %37,63'lük bir değişime karşılık gelmektedir.

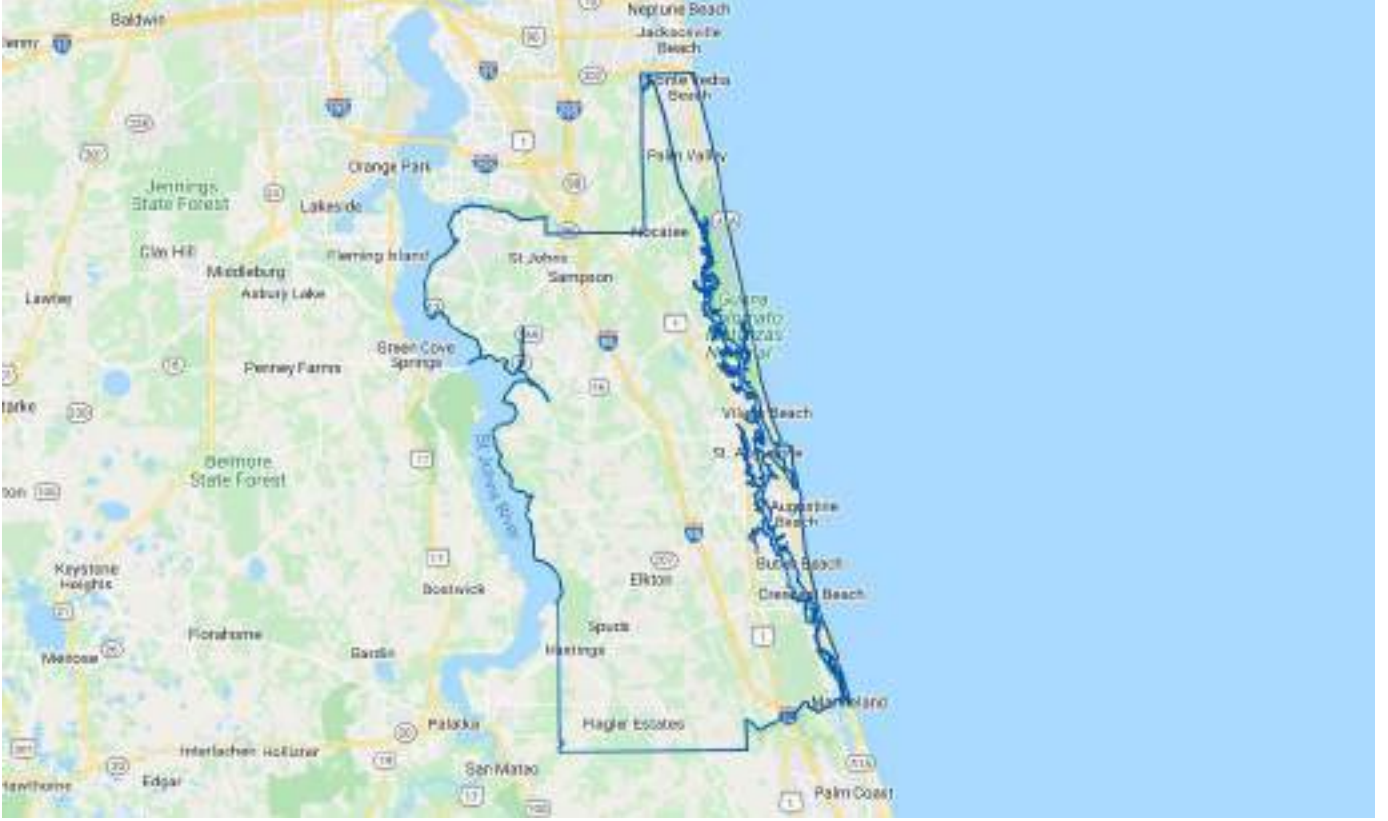
HANE SAYISI

ESRI tarafından sağlanan tahminler, bahse konu mülkün 3 mil yarıçapındaki hane sayısının 2020 yılından bugüne %32,92'lik bir değişimle 11.383 olduğunu göstermektedir. ESRI, bahse konu mülkün daha geniş 5 millik yarıçapı dahilindeki hane sayısının aynı dönemdeki %30,26'lık bir değişiklik 30.869 olduğunu tahmin etmektedir. ESRI tarafından sağlanan tahminler, bahse konu mülkün 3 mil yarıçapındaki hane sayısının 2029 itibarıyla %24,77'lik bir değişimle 14.202 hane olacağını göstermektedir. Buna ilaveten, ESRI'nin önümüzdeki beş yıl içinde bahse konu 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 İLÇENİN 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 bahse konu mülkün bulunduğu mahallenin 3 mil yarıçaplı çevresi için ilişkin olarak sağlanan gelir tahminlerinde medyan hane halkı gelirinin 129.284 \$ ve ortalama hane halkı gelirinin 160.755 \$ olduğu ifade edilmektedir. Ayrıca, ESRI tarafından sağlanan tahminlerde bahse konu mülkün daha geniş 5 mil yarıçaplı çevresi medyan hane halkı gelirinin 124.421 \$ ve ortalama hane halkı gelirinin 158.568 \$ olduğu görülmektedir. Bahse konu mülkün 5 millik yarıçapında 30.869 hane bulunduğu bildirilmektedir.

SAINT AUGUSTINE ÇOK AİLELİ KONUT ALT PIYASASI



CoStar tarafından verilen bilgilere göre, Saint Augustine'de 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 yılından bugüne burada yaklaşık %50'lik bir stok büyümesine neden olmuştur. Alan daha geniş piyasanın toplam stokunun yalnızca yaklaşık %7'sine sahip olmakla birlikte halihazırda yapım aşamasında olan tüm yeni apartman birimlerinin %25'inden fazlası bu bölgededir 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 aylık 1.750 \$ seviyesinde olup daha geniş Jacksonville piyasasında en yüksek ücretlerdir. Bununla birlikte, fiili kira artışı 2021 yılının 4. çeyreğinde ulaşılan %14,4'lük rekor yükseklikteki seviyeye kıyasla önemli ölçüde yavaşlama kaydederek yıldan yıla -%6,0'lık bir gerileme hızıyla Jacksonville bölgesindeki en yavaş artışını sergilemiştir. Boş konut oranının yüksek bir seyir izlemesi ve yeni birimlerin teslimine devam edilmesi nedeniyle kira artış hızının birkaç çeyrek daha baskılanması beklense de 2025 yılının 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 seyrektir. 2023 yılının 4. çeyreğinden önce kayda değer bir faaliyetin gerçekleştiği son çeyrek 2021 yılının son çeyreği olmuştur; bununla birlikte, 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 oldukça 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. 2022 yılı Kasım ayında mülkün inşaatını tamamlayan Jacksonville merkezli özel müteahhit Corner Lot Development bu işlemde satıcı olmuştur. Satış sırasında mülk tamamen dolu durumdaydı.
- Daha da önemlisi, 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.

FOUNTAINS ST. JOHNS

Bahse konu mülk Fountains St. Johns'un içinde ve bir parçası olarak yer almaktadır (izleyen sayfada bulunan görsel). Cross Regions Group şirketine ait The Fountains at St. Johns projesi karma kullanımlı bir tıbbi ve perakende imar projesidir. İmar alanı St. Johns County'de County Road 210 West ve Interstate 95 karayolunun kuzeydoğu kesişiminde yaklaşık 100 dönüm büyüklüğünde bir arazi üzerinde yer alıp üç aşamadan meydana gelmektedir:

- Fountains Güney: The Fountains at St. Johns 23 dönüm büyüklüğündeki bir arsa üzerinde yaklaşık 200.000 fit karelik perakende, restoran ve tıbbi alan/ofis alanı sunmaktadır.
- Fountains Kuzey: Ascension St. Vincent's St. Johns County Hastanesi 2022 yılında 33 dönümlük 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 dönüm büyüklüğünde ek bir alana ve sahadaki mevcut hastane binasını genişletme kabiliyetine sahiptir.
- Fountains Doğu: Fountains Doğu'da 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.³

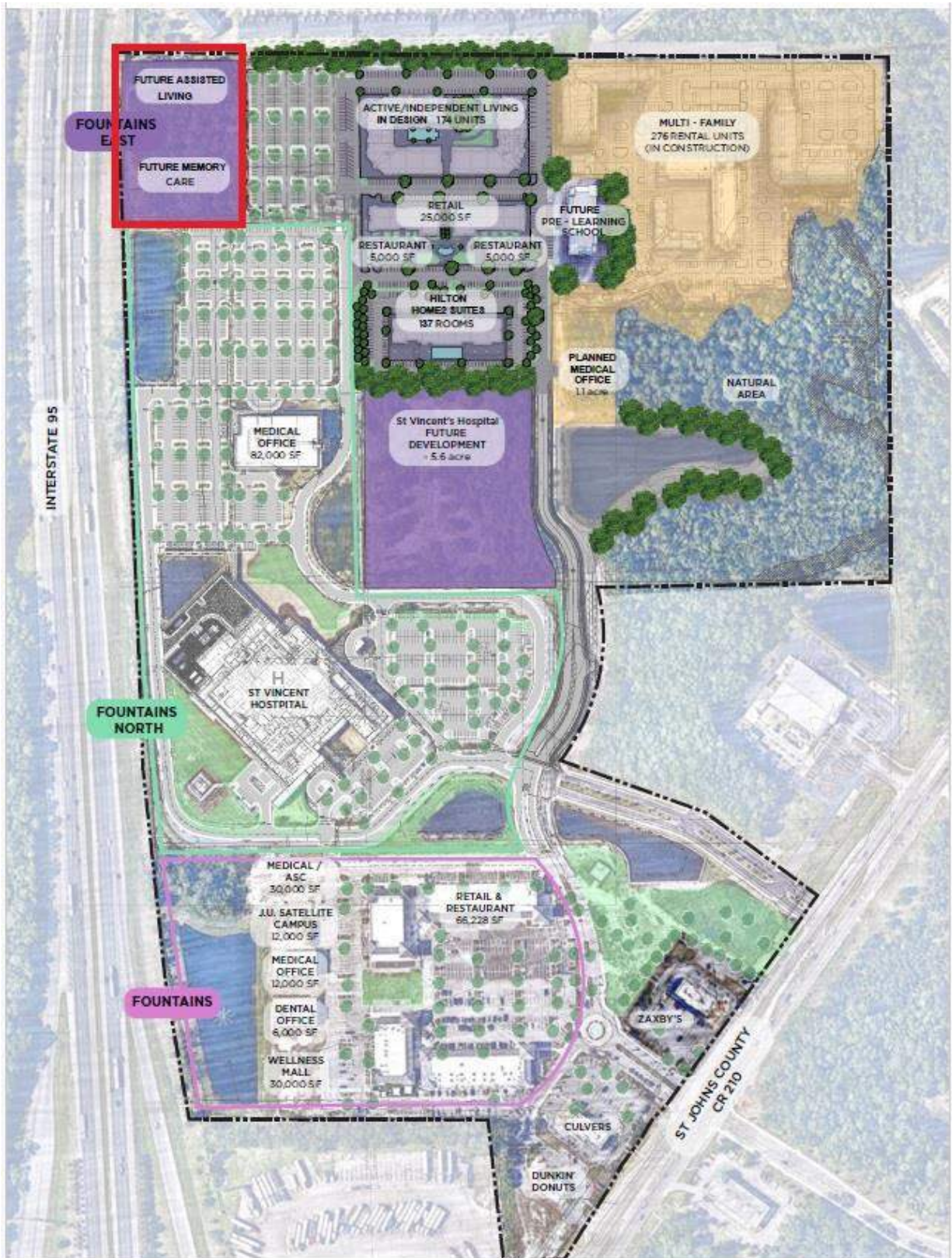
³ <https://crossregions.com/the-fountains-at-st-johns/>

Aşağıda, önceki değerlendirme raporumuzun geçerlilik tarihinden (20 Ekim 2024) itibaren bahse konu çevrede meydana gelen önemli faaliyetlerin bir özeti yer almaktadır:



- Yapım aşamasında olan Madison Fountains Apartmanı tamamlanmıştır.
- Hastane otopark alanına bitişik otel ve perakende satış alanları inşaatı hazırlık aşamasındadır. Sayın Kenny McGill'e göre, otel ve perakende inşaatının da önümüzdeki 3 ay içinde başlaması planlanmaktadır.
- Trinity Way ve CR 210'un kesiştiği CR 210 boyunca yer alan yeni bir ABC Tekel Mağazası yapım aşamasındadır.
- Moon Bay Parkway 132 adresinde önerilen iki katlı (99.485 fit kare) Acadia Davranışsal Sağlık Hastanesi yapım aşamasındadır.
- Bahse konu mülkün girişinde CR 210 yolunun genişletme çalışmaları tamamlanmıştır.

Genel itibariyle, bahse konu mülk Jacksonville MSA'nın en önemli imar alanlarından biri içerisinde yer almaktadır.



EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM

Tanım

Değerleme Sözlüğünün 7. Baskısında (Chicago: Appraisal Institute, 2022) en yüksek ve en iyi kullanım şu şekilde tanımlanmaktadır:

"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 verimlilik." "

- **Yasal Olarak Müsaade Edilebilirlik:** "imar kanunları, bina yönetmelikleri, çevre yönetmelikleri ve arsa kullanımını düzenleyen geçerlilikteki 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 gerekmektedir."
- **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 gerçekleştirilmektedir. İyileştirilmiş bir mülkün en yüksek ve en iyi kullanımının tespit edileceği zaman bu testler ilk olarak mülkün boş olduğu varsayımıyla gerçekleştirilmektedir. En yüksek ve en iyi kullanım mülkün iyileştirilmesi yönünde olduğunda ideal iyileştirme bu dört kriter kullanılarak belirlenmektedir. Ardından, söz konusu iyileştirmeler ideal iyileştirme ile kıyaslanmaktadır. Son olarak mevcut iyileştirmenin mevcut kullanımına devam edilip edilmeyeceği ya da iyileştirmenin ideal duruma daha iyi uyum sağlayacak şekilde tadil edilip edilemeyeceği belirlenmektedir.

"BOŞ OLARAK" EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM

YASAL OLARAK MÜSAADE EDİLEBİLİR

Bahse konu taşınmaz, 2021-58 sayılı Yönetmelik kapsamında Planlı Birim İmarı / Fountains Kuzey olarak imarlı olup, 50.000 fit kare perakende/restoran alanı, 230 otel odası, 130 özel bakım konutu (destekli yaşam) birimi ve 180.000 fit kare profesyonel ofis ve/veya tıbbi alan için hak/izin sahibidir.

FİZİKSEL OLARAK MÜMKÜN

Bahse konu 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 gelişmelere ve hem Bay David Ergisi hem de İşletme Müdürü Bay Doug Smith tarafından temin edilen belgelere ve yapılan görüşmelere dayalı olarak, bahse konu taşınmazın yasal olarak izin verilen kullanımlardan herhangi biri için fiziksel olarak uygun olduğu düşünülmektedir. Yağmursuyu tutma işleminin muhtemelen yeraltı depolama tankları aracılığıyla sağlanması gerekecektir; bu tanklar tesis içi otoparkın altına yerleştirilebilir.

FINANSAL 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 pazar alanının etkisi ve pazar alanındaki ekonomik ve demografik büyüme ve bunun bahse konu 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.

Perakende/restoran alanı, otel odaları, özel bakım konutu (destekli yaşam) birimleri, profesyonel ofis ve tıbbi alan için piyasa durumu göz önüne alındığında, konu için finansal olarak uygulanabilir kullanım alanları, rapor konusu alanın fiziksel özelliği ve erişimine göre ayarlandıktan sonra bir destekli yaşam ve yaşlı bakım tesisi veya otel için uygundur.

AZAMI VERİMLİLİK

Azami düzeyde verimli kullanımlar, bahse konu 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.

Aşağıda özetlenen emsal otel sahalarına ve İşletme Müdürü Bay Doug Smith ile yapılan görüşmeye istinaden, söz konusu arazinin (2,74 dönüm) yeraltı yağmur suyu tutma sistemi ile 180 otel odası (dönüm başına 65,7 oda) içeren 9 katlı bir yapı için fiziksel anlamda mümkün olduğu sonucuna varılmıştır.

Konum	İmar Hakkı	Dönüm	Yoğunluk
Gate Parkway	110 Oda	2.09	Dönüm başına 52.6 Oda
Hodges Boulevard	176 Oda	3.59	Dönüm başına 49.0 Oda
Ergisi Way	137 Oda	2.49	Dönüm başına 55.0 Oda
8045 Paramore Road	124 Oda	1.49	Dönüm başına 83.2 Oda
825 Dora Street	109 Oda	0.96	Dönüm başına 113.5 Oda
Merrill Road	92 Oda	0.33	Dönüm başına 277.1 Oda
704 1st Street North	110 Oda	1.36	Dönüm başına 80.9 Oda
Magnolia St	135 Oda	1.83	Dönüm başına 73.8 Oda
		Ortalama	Dönüm başına 69.9 Oda

İzin verilen diğer kullanımlarla yapılan kıyaslamalara dayalı olarak, 130 birimlik destekli yaşam ve yaşlı bakımı kullanımı da dahil olmak üzere, otel projesinin mülkün azami düzeyde verimli kullanımı olduğu düşünülmektedir.

Yasal olarak izin verilebilir, fiziksel olarak mümkün, finansal olarak uygulanabilir ve maksimum verimli kullanımlar göz önünde bulundurulduğunda, bahse konu arazinin “olduğu gibi / boş” durumda en yüksek ve en iyi kullanımı bir otel olacaktır.

EN MUHTEMEL ALICI/KULLANICI

Mülkün büyüklüğü ve tasarım özellikleri göz önüne alınacak olduğunda muhtemel alıcı bir otel 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 kullanışlılığa 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.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, benzer mülklerin satışlarının ve listelerinin doğrudan karşılaştırılmasını ve konu mülk ile karşılaştırılabilir mülkler arasındaki farklılıkların düzeltilmesini içerir. Bu yöntem genel amaçlı mülklerin veya boş arazilerin değerlemesi için faydalı olabilir. Geliştirilmiş mülkler için, özellikle değerlemesi yapılan mülk tipi için mal sahibi-kullanıcılar veya yatırımcılar tarafından aktif bir satış piyasası olduğunda uygulanabilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımında, bir mülkün gelir üretme kapasitesine yönelik tahmin mevcut kiralamalar üzerindeki sözleşme kiralari kullanılarak 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, bahse konu 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 yöntem 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.

Bahse konu mülk boş bir arsa olduğundan Maliyet ve Gelir Yaklaşımları uygulanabilir olarak değerlendirilmemiştir. Analizimiz için tamamen Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

GİRİŞ

Bu bölümde söz konusu arazinin kıymeti, yerel pazar alanındaki veya bölgedeki rakip alanlardaki emsal arazi satışları veya listeleriyle mukayese edilmek suretiyle belirlenmektedir. Arazi kıymeti başta imar ve kullanım potansiyeli olmak üzere çeşitli etkenlerden etkilenmektedir. Bu etkenler ve diğer unsurlar aşağıda yer alan analizde dikkate alınmaktadır.

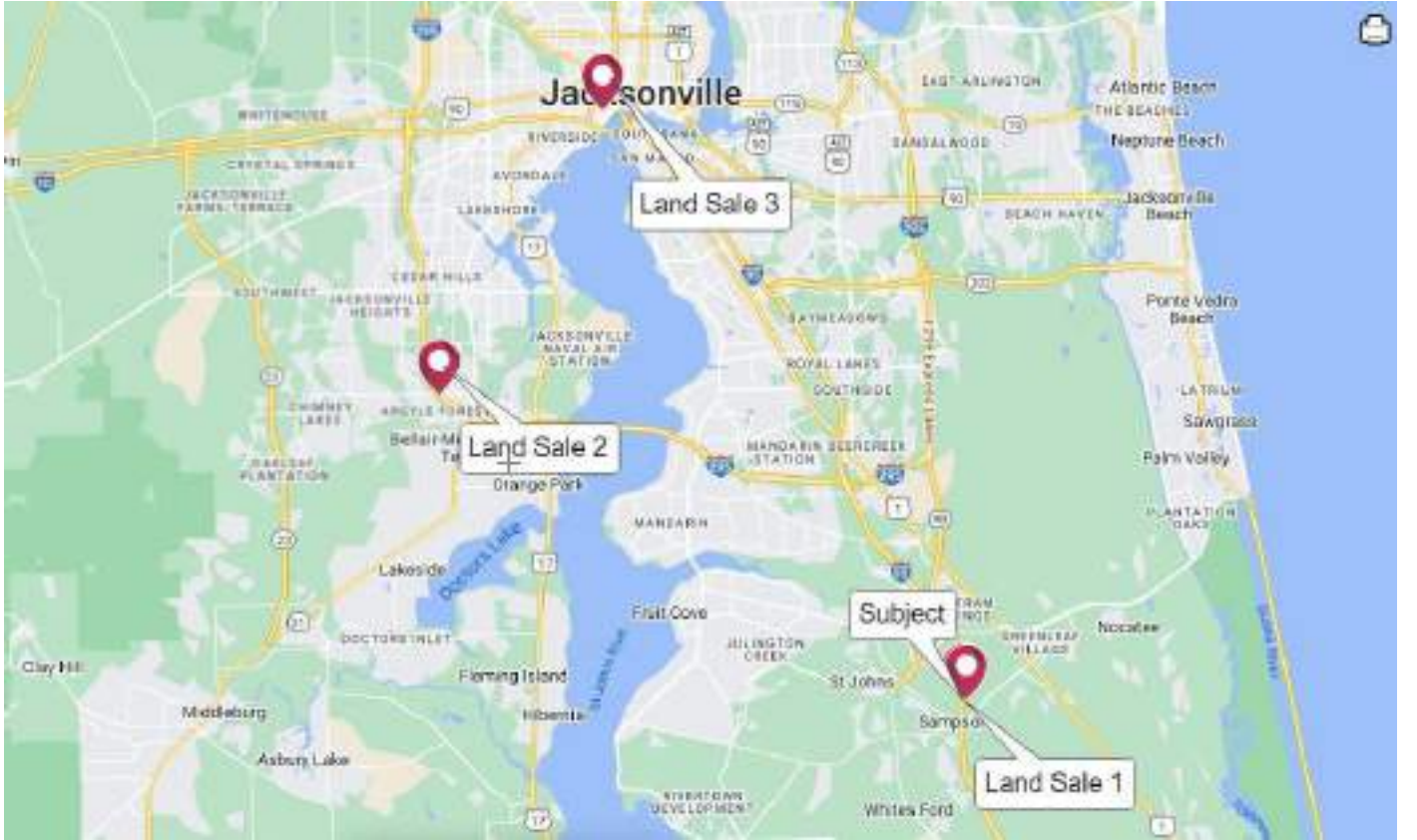
KARŞILAŞTIRMA BİRİMİ

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

Arsa Satışları Özeti

No.	Konum	Satış tarihi	Satış Bedeli	Oda Sayısı	Kullanıla bilir Dönüm	Fiyat / Oda	Bedel / Arazi SF
1	Ergisi Way	12/22/22	3,250,000 \$	137	2.49	23,723 \$	29.96 \$
2	8045 Paramore Road	12/15/23	1,810,000 \$	124	1.22	14,597 \$	34.06 \$
3	825 Dora Street	4/15/24	1,900,000\$	109	0.96	17,431 \$	45.43 \$

Arsa Satış Haritası



1 Numaralı Arsa Satışı



Mülk Tanımlaması

Kayıt Numarası	8653
Emlak Türü	Otel Arazisi
Adres	Ergisi Way, St. Augustine, St. Johns County, Florida 32259
Konum	CR 210 ve I-95 yollarının KB çeyreğinde karma kullanımlı bir imar alanı olan Fountains'de yer almaktadır
Vergi Numarası	026250 0045

Satış Verileri

Devreden	Fountains East Investments One, LLC
Devralan	AEP Hospitality One, LLC
Satış Tarihi	22 Aralık 2022
Tapu Defteri/Sayfası	5684/1907
Mülkiyet Hakları	Sınırsız Mülkiyet Hakkı
Satış Koşulları	Emsallerine Uygun
Finansman	Satıcıya Nakit Ödeme
Doğrulama	12 Aralık 2023; Ben Ford tarafından teyit edildi
Satış Bedeli	3,250,000 \$

1 Numaralı Arsa Satışı (Devam)

Arazi Verileri

İmar	PUD, Planlı Birim İmarı
Topografya	Düz
Altyapı Tesisleri	Mevcut
Şekil	Dikdörtgen
Çevre Düzenlemesi	Temizlenmiş
Taşkın Bilgisi	Taşkın Bölgesi X

Arazi Boyut Bilgileri

Brüt Arsa Büyüklüğü	2.61 Dönüm veya 108,464 SF
Kullanılabilir Boyut	2.49 Dönüm veya 108,464 SF

Göstergeler

Satış Bedeli/Brüt SF	28.59 \$
Satış Bedeli/Kullanılabilir SF	29.96 \$
Satış Bedeli/Planlı Birim	23,723 \$

Açıklamalar

Bu arsa, Kuzey St Johns County'de karma kullanımlı bir imar alanı olan The Fountains'de yer alan ticari bir parseldir. Güncellenen vaziyet planına göre (Temmuz 2024), devralan 137 odalı Home2Suites by Hilton (4 kat 81,858 SF) inşa etmeyi planlamaktadır. Proje Ascension St. Vincent's Hastanesinin yanında yer almaktadır.

2 Numaralı Arsa Satışı



Mülk Tanımlaması

Kayıt Numarası	8861
Emlak Türü	Otel Arazisi
Adres	8045 Paramore Road, Jacksonville, Duval County, Florida 32244
Konum	Collins Road'un hemen güneyinde Costco'nun karşısındaki Paramore Road'un kuzey tarafı
Vergi Numarası	016518 0340

Satış Verileri

Devreden	Harmony Farms of Jacksonville, LLC
Devralan	Jedi Hospitality
Satış Tarihi	15 Aralık 2023
Tapu Defteri/Sayfası	20902/824
Mülkiyet Hakları	Sınırsız Mülkiyet Hakkı
Satış Koşulları	Emsallerine Uygun
Finansman	Satıcıya Nakit Ödeme
Türü	Özel Tapu Senedi
Doğrulama	Drew Smith, Diğer kaynaklar: Kamu kayıtları, Bolina Kol tarafından teyit edildi
Satış Bedeli	1,810,000 \$

2 Numaralı Arsa Satışı (Devam)

Arazi Verileri

İmar	PUD (2008-0778-E), Planlı Özel İmar
Topografya	Düz
Altyapı Tesisleri	Kamu
Şekil	Düzenli
Çevre Düzenlemesi	Temizlenmiş ve tesviye edilmiş

Arazi Boyut Bilgileri

Brüt Arsa Büyüklüğü	1.49 Dönüm veya 64,904 SF
Yüksek Arazi Boyutu	1.22 Dönüm veya 53,143 SF, %81.88
Ön Cephe Metraji	546 fit Paramore Road; 546 fit Collins Road (doğrudan erişim yok);

Göstergeler

Satış Bedeli/Brüt SF	27.89 \$
Satış Bedeli/Yüksek Arazi SF	34.06 \$
Satış Bedeli/Planlı Birim	14,597 \$

Açıklamalar

Collins Road ve Interstate 295 yollarının güneybatı çeyreğinde yer alan ve Costco tarafından işletilen Collins Town Center içerisinde yer alan bir ek parseldir. Bu alanın brüt büyüklüğü 1,49 dönümdür. Drew Smith'in el ilanına göre kullanılabilir alan 1,22 dönümdür. Devralan bu araziye Marriott tarafından 124 ünitelik uzun süreli konaklama amaçlı bir otel yapmak üzere satın almıştır. Bu satış (1.810.000 \$) sadece arazi için geçerlidir. Devralan, 124 üniteli otel için Devreden mobil ücret kredilerini ödemeyi kabul etmiştir. Kesin bir miktar açıklanmamıştır. Projenin 9.900.000 \$ değerinde olduğu tahmin edilmektedir.

3 Numaralı Arsa Satışı



Mülk Tanımlaması

Kayıt Numarası	8851
Emlak Türü	Otel Arazisi
Adres	825 Dora Street, Jacksonville, Duval County, Florida 32204
Konum	Dora Street ve Oak Street'in güneydoğu ve güneybatı çeyreği
Vergi Numarası	089231-0000, 089169-0000, 089248-0000, 089168-0000, 089232-0000, 089233-0010, 089167-0000, & 089233-0000

Satış Verileri

Devreden	Dedalaus RE Jax, LLC
Devralan	Jax - Lifestyle Hospitality, LLC
Satış Tarihi	April 15, 2024
Tapu Defteri/Sayfası	21022/1946
Mülkiyet Hakları	Sınırsız Mülkiyet Hakkı
Satış Koşulları	Emsallerine Uygun
Finansman	Satıcıya Nakit Ödeme
Doğrulama	Diğer kaynaklar: CoStar, Kamu Kayıtları, John Timlin tarafından teyit edildi
Satış Bedeli	1,900,000 \$

3 Numaralı Arsa Satışı (Devam)

Arazi Verileri

İmar	CCBD, Ticari Merkezi İş Bölgesi
Altyapı Tesisleri	Tümü Mevcut
Şekil	Dikdörtgen
Çevre Düzenlemesi	Minimal

Arazi Boyut Bilgileri

Brüt Arsa Büyüklüğü	0.960 Dönüm veya 41,818 SF
Kullanılabilir Arazi Büyüklüğü	0.960 Dönüm veya 41,818 SF, %100
Planlanan Birimler	109
Ön Cephe Metraji	Dora Street'in 105 ft Kuzey tarafı; Oak Street'in 177 ft Güney tarafı;

Göstergeler

Satış Bedeli/Brüt SF	\$45.44
Satış Bedeli/Kullanılabilir SF	\$45.43
Satış Bedeli/Planlı Birim	\$17,431

Açıklamalar

Arazi, Jacksonville, FL şehir merkezinde toplamda yaklaşık 0,96± dönümlük ticari arazi içeren altı parselden oluşmaktadır. Arazi satış tarihinde boş durumda olup 2022 Aralık ayından bu yana boş durumdadır. Alıcı, yeniden geliştirme projesinin bir parçası olarak mevcut binaları yıkmayı planlamaktadır. Alıcı, arazide "AC Hotel Jacksonville Downtown" olarak adlandırılacak altı katlı 109 odalı bir otel inşa etmeyi planlamaktadır.

Kapanış öncesinde küçük bir çevresel ıslah sorunu ortaya çıkmıştır. Orijinal satış fiyatı (2.000.000 \$) daha sonra ek risk ve sorunun çözülmesi için gereken daha uzun bir zaman dilimi nedeniyle 100.000 \$ düşürülmüştür.

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 değişmektedir. Değişim oranı, yatırımcıların mevcut piyasa koşullarına ilişkin algılarına bağlı olarak dalgalanır. Bu düzeltme kategorisi, eğer varsa, satış tarihi ile değerlemenin yürürlük tarihi arasında meydana gelen değer değişikliklerini yansıtmaktadır. Söz konusu pazar ve alt pazardaki piyasa koşulları, bu analizde kullanılan en eski satıştan bu yana iyileşmektedir. Söz konusu bölgedeki faaliyetler göz önünde bulundurularak, her yıl için %2'lik bir yukarı yönlü düzeltme yapılmıştır.

NİCEL 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 bahse konu mülk için Emsal Arsa Karşılaştırma Yaklaşımı yoluyla bir kıymet görüşü elde edilmesinin altında yatan mantığı göstermeyi amaçladığı önemle belirtilmelidir.

ARSA SATIŞLARI KIYASLAMA TABLOSU				
	RAPOR KONUSU MÜLK	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3
Adres	Saint Elizabeth		8045	825
	Way	Ergisi Way	Paramore Road	Dora Street
İl	St. Johns	St. Johns	Jacksonville	Jacksonville
Eyalet	FL	FL	FL	FL
SATIŞ BİLGİLERİ				
İşlem Bedeli		3.250.000 \$	1.810.000 \$	1.900.000 \$
İşlem Bedeli \$/Birim		23.723 \$	14.597 \$	17.431 \$
Mülkiyet Hakları	Sınırsız Mülkiyet	Sınırsız Mülkiyet	Sınırsız Mülkiyet	Sınırsız Mülkiyet
Finansman	Satıcıya nakit	Satıcıya nakit	Satıcıya nakit	Satıcıya nakit
Satış Koşulları	Emsallere uygun	Emsallere uygun	Emsallere uygun	Emsallere uygun
Piyasa Koşulları	18/3/25	22/12/2022 %4.5	15/12/2023 %2.5	15/4/2024 %1.8
Toplam İşlem Düzeltmeleri		1.062 \$ %4.5	367 \$ %2.5	322 \$ %1.8
Düzeltilen \$/Birim		24.785 \$	14.964 \$	17.753 \$
FİZİKSEL BİLGİLER				
Dönüm	2.74	2.49	1.22	0.96
İzin Verilen Birim	180 Oda	137 Oda	124 Oda	109 Oda
Yoğunluk (Birim/Dönüm)	65,7 Birim/Dönüm	55,0Birim/Dönüm (%3)	101.6 Birim/Dönüm (%11)	113.5 Birim/Dönüm (%14)
Konum ve Erişim	İyi	Daha kötü %5	Daha kötü %35	Daha kötü %20
Ölçek Ekonomisi	180 Birim	137 Birim (%3)	124 Birim (%4)	109 Birim (%5)
Fiziksel Özellikler	Ortalama	Üstün (%5)	Üstün (%5)	Üstün (%5)
Tutma Havuzu	sahada	Üstün (%15)	Üstün (%15)	Üstün (%15)
Toplam Fiziksel Düzeltmeler		(5.222 \$) (%21)	3.300 \$) %22	1.708 \$ %10
Düzeltilen \$/Birim		19.563 \$	18.264 \$	19.461 \$

ARSA SATIŞI DÜZELTME GÖRÜŞÜ

Emsal arsa satışları, 14.597 \$/Birim ile 23.723 \$/Birim arasında genel bir düzeltilmemiş değer aralığı göstermektedir. Düzeltme süreci aşağıda açıklanmaktadır.

Yoğunluk (Birim/Dönüm)

Bahse konu arazi, dönüm başına 65,7 birimlik bir yoğunluğa sahiptir.

- 1 Numaralı Satışta dönüm başına 55,0 birim bulunmaktadır. Bahse konu arazi ile karşılaştırıldığında daha yüksek bir değerdir. Aşağı doğru bir düzeltme yapılması gerekmektedir.
- 2 Numaralı Satışta dönüm başına 101,6 birim bulunmaktadır ki bu daha düşük bir değerdir. Yukarı doğru bir düzeltme yapılması gerekmektedir.
- 3 Numaralı Satışta dönüm başına 113,5 birim bulunmaktadır ki bu daha düşük bir değerdir. Yukarı doğru bir düzeltme yapılması gerekmektedir.

Düzeltilmemiz, bahse konu arazi ile karşılaştırıldığında her 5 birim için %1,5'lik bir yoğunluk farkını yansıtmaktadır.

Konum ve Erişim

Konu mülk, St. Johns Center'da Fountains'in en kuzey sınırında St. Vincent Hastanesinin bitişiğinde yer almaktadır.

- 1 numaralı satış, bahse konu arazinin bulunduğu Fountains mahallesinde yer almakla birlikte, Interstate 95 otoyolundan görünürlüğü bulunmamaktadır. Genel itibariyle, konu araziye kıyasla görünürlük açısından daha düşük olduğu düşünülmektedir. Yukarı doğru bir düzeltme yapılması gerekmektedir.

- 2 numaralı satış Paramore Road (iç erişim yolu) boyunca, Collins Road'un hemen güneyinde Costco Toptancılık mağazasının karşısında yer almaktadır. Genel anlamda bu arazinin konum (destekleyici kullanımlar ve genel emlak değerleri) açısından bahse konu araziye (Fountains St. Johns & St. Vincent's Hospital) kıyasla daha alt seviyede olduğu değerlendirilmektedir. Yukarı doğru bir düzeltme yapılması gerekmektedir.
- 3 numaralı satış Jacksonville'in Riverside bölgesinde Dora Street ve Oak Street'in güneybatı çeyreğinde yer almaktadır. Genel olarak, interstate otoyolu görünürlüğü açısından daha düşük seviyededir. Yukarı doğru bir düzeltme yapılması gerekmektedir.

Yaptığımız düzeltmeler öznel olmakla birlikte, son birkaç yıl içinde gerçekleştirilen çeşitli eşleştirmeli analizler tarafından desteklenmektedir.

Ölçek Ekonomileri

Bahse konu arazinin 180 odalı 9 katlı bir oteli kaldıracabileceği varsayılmaktadır. Karşılaştırılabilir arazi satışlarının tamamında bahse konu araziden daha az oda sayısı mevcuttur. Ölçek ekonomileri için hafif aşağı yönlü düzeltmeler yapılması gerekmektedir.

Fiziksel Özellikler

Genel anlamda, bahse konu arazi, bitişik mülklere kıyasla daha alçak (topografik yükseklik) görünen ağaçlık bir araziye temsil etmektedir. Bununla birlikte, söz konusu arazi iyi bir şekle ve kamu hizmeti bağlantılarına erişime sahiptir. Genel itibariyle, karşılaştırılabilir satışların tamamında, konu araziye kıyasla daha üstün saha özelliklerine sahip oldukları için aşağı yönlü düzeltmeler yapılmıştır.

Tutma Havuzu

Bahse konu arazide yerinde bir yeraltı su tutma havuzu yapılması gerekli olacaktır. Karşılaştırılabilir emsal arazi satışlarının tamamında, bahse konu araziye kıyasla daha üstün olan saha dışı su tutma havuzlarına erişim bulunmaktadır. Aşağı doğru düzeltmeler yapılması gerekmektedir.

ARSA DEĞER TESPİTİ

Emsaller genel bir aralık analizine dayalı olarak, 18,264\$/Birim ile 19,563\$/Birim arasında bir birim değeri göstermektedir. Trump yönetiminin Kanada, Meksika ve Çin'den ithal edilen mallara uyguladığı gümrük vergilerinin inşaat malzemelerinin maliyetini artırdığı ve artırmaya devam edeceği tahmin edilmektedir. Bunun yanı sıra, karşılıklı tarifelerin 2 Nisan 2025 tarihinde yürürlüğe girmesi planlanmaktadır. Günümüz piyasası tarife belirsizliğinden etkilenmektedir.

- Borçlanma maliyetlerini, yatırım kararlarını ve genel ekonomik faaliyetleri etkileyen federal faiz oranı, bir önceki yürürlük tarihi (20 Ekim 2024) itibariyle %4,83 oranıyla karşılaştırıldığında %4,33 olup, bir önceki değerlendirme çalışmamızdan bu yana %11,2'lik bir düşüşe veya aylık %2'lik bir artışa karşılık gelmektedir.
- Cari enflasyon oranı, bir önceki yürürlük tarihi (20 Ekim 2024) itibariyle %2,6 oranıyla karşılaştırıldığında %2,8 olup, bu oran bir önceki değerlendirme çalışmamızdan bu yana %7 artışa veya aylık %1 artışa karşılık gelmektedir.

Konu bölgede çeşitli geliştirme faaliyetleri bulunmakla birlikte, bir önceki değerlememizden (20 Ekim 2024) bu yana yeni bir karşılaştırılabilir emsal arazi satışı gerçekleşmemiştir. İnşaat halindeki projeler için satın alınan arazilerin tamamı yıllar önce satın alınmıştır. Müteahhitler önlerinde zorlu bir süreç olduğunu öngörmekte ve projeyi tamamlamak için istekli davranmaktadır. Sunulan tüm verileri göz önünde bulundurarak aşağıda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır:

ARSA SATIŞLARI KIYASLAMA YAKLAŞIMI NETİCESİ (BİRİMLER)							
İŞLEM BEDELİ	DÜZELTME				NET DÜZELTİLEN	BRÜT DÜZELTİLEN	
	İŞLEM ¹	DÜZELTİLMİŞ	MÜLK ²	FİNAL			
1	23,723 \$	%4	24,785 \$	(%21)	19,563 \$	(%18)	%36
2	14,597 \$	%3	14,964 \$	%22	18,264 \$	%25	%72
3	17,431 \$	%2	17,753 \$	%10	19,461 \$	%12	%61
YÜKSEK	23,723 \$	%4	24,785 \$	%22	19,563 \$	%25	%72
ORTALAMA	18,584 \$	%3	19,167 \$	%4	19,096 \$	%6	%56
DÜŞÜK	14,597 \$	%2	14,964 \$	(%21)	18,264 \$	(%18)	%36
BAHSE KONU MÜLK BİRİMLERİ		\$/BİRİM		KIYMET			
İzin Verilen Otel Odası	180	X		19,000 \$ =	3.420.000 \$		
BELİRTİLEN DEĞER (EN YAKIN 10.000\$'A YUVARLANMIŞTIR)				(28,65 \$/Arazi SF)	3.420.000 \$		

¹Kümülatif ²İlaveli

DEĞER TESPİTLERİNİN MUTABAKATI

DEĞERLERİN MUTABAKATI	
DEĞERLEME SENARYOLARI	MEVCUT HALİYLE PİYASA DEĞERİ
Hak	Sınırsız Mülkiyete Tabi Mülk
Tarih	18 Mart 2025
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3.420.000 \$
NİHAİ DEĞER TESPİTİ	
NİHAİ DEĞER TESPİTİ	3.420.000 \$
Arsanın Fit Karesi Başına	28,65 \$

OLAĞANÜSTÜ VARSAYIMLAR

Değer tespitleri görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıda belirtilen olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilerle ilgili olarak, hatalı olduğu tespit edildiği takdirde değerlendirme uzmanının görüşlerini ya da neticeleri değiştirebilecek görevlendirmeye özgü bir varsayımdır.

- Söz konusu arazinin 9 katlı, 180 odalı, yeterli otoparka sahip ve otoparkın altında yeraltı depolama tankları bulunması öngörülen bir otelin geliştirilmesi açısından yeterli büyüklükte olduğu varsayılmaktadır (daha fazla ayrıntı için bu belgede yer alan En Yüksek ve En İyi Kullanım Bölümüne bakınız)

VARSAYIMSAL KOŞUL

Değer tespitlerinde görevlendirme sonuçlarını etkileyebilecek aşağıda belirtilen varsayımsal koşul esas alınmaktadır. Varsayımsal Koşul, doğrudan belirli bir görevlendirmeye ilgili olan ve değerlendirme uzmanı tarafından görevlendirme sonuçlarının yürürlüğe girdiği tarihte var olduğu bilinen koşullara aykırı olmakla birlikte analizin amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

- Bu değerlendirme çalışmasında kullanılmak üzere, mevcut Ergisi Way'in konu sahaya kadar uzatıldığı varsayımı yapılmıştır. Doug Smith'e göre, Ergisi Way rapor konusu sahaya kadar uzatılma sürecindedir, ancak tamamlanma tarihi bilinmemektedir.

SATIŞTA KALMA SÜRESİ

Satışta kalma süresi, bahse konu mülkün Gayrimenkul Değerlemesinin geçerli olduğu tarihte neticelendirilen piyasa değerinden satılmış olması halinde piyasada satışta kalmış olacağı süredir. Satışta kalma süresinin mutlaka Gayrimenkul Değerlemesinin geçerlilik tarihinden önce olduğu varsayılır. Benzer mülklere ilişkin yakın zamanlarda yapılan satış işlemlerine ilişkin incelememiz ve yerel konut piyasasındaki arz ve talep analizimiz esas alınacak olursa bahse konu mülk için daha önce belirtilen neticelenmiş piyasa değerindeki olası satışta kalma süresinin 12 ± ay olduğu görüşündeyiz.

PAZARLAMA SÜRESİ

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

VARSAYIMLAR VE SINIRLAYICI KOŞULLAR

Bu değerleme çalışması aşağıda belirtilen sınırlayıcı koşullara tabidir:

- Geçerlilik tarihi 18 Mart 2025'tir. Değerleme uzmanları, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkabilecek ve burada belirtilen görüşleri etkileyebilecek ekonomik veya fiziksel etkenler konusunda hiçbir sorumluluk kabul etmemektedir.
- Mal sahibinin bir temsilcisi tarafından yasal bir açıklama sunulmuştur. Yasal konularla ilgili herhangi bir sorumluluk kabul edilmemektedir, ancak bu konular raporda ele alınabilir. Burada açıklananlar dışında, pazarlanabilir ve tüm ipoteklerden, takyidatlardan, irtifaklardan, tecavüzlerden ve kısıtlamalardan arı ve temiz olduğu kabul edilen mülkiyete ilişkin herhangi bir görüş bildirilmemiştir. Mülk, sorumlu mülkiyet ve yetkin yönetim altında olduğu ve en yüksek ve en iyi kullanımına uygun olduğu varsayılarak değerlendirilmiştir.
- Bu raporda yer alan belirli bilgiler güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan temin edilmiştir; bununla birlikte, mümkün olduğunca kontrol edilmiş ve doğru olduğuna inanılmakla birlikte, bu bilgilerin doğruluğu garanti edilmemektedir.
- Raporda özellikle belirtilmediği sürece hiçbir tecavüzün var olmadığı kabul edilmektedir.
- Zemin taşıma özelliklerinin belirlenmesi için herhangi bir teknik test sondajı gerçekleştirilmemiştir. Aksi belirtilmediği sürece, değerlendirme altındaki arazinin zemini sert ve sağlam görünmektedir. Bölgede çökme bilinmemektedir veya nadiren görülmektedir, ancak değerlendirme uzmanları bu duruma veya oluşuma karşı garanti vermemektedir.
- Bu görevlendirmede, siklodiyeenler, petrol sızıntısı veya mevcut olabilecek veya olmayabilecek tarım kimyasalları dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere zehirli atıkların varlığı değerlendirme uzmanları tarafından gözlemlenmemiştir ve değerlendirme uzmanları mülk üzerinde veya içinde bu tür maddelerin varlığından haberdar değildir. Bununla birlikte, değerlendirme uzmanları bu tür maddeleri tespit edebilecek yetkinlikte değildir. Potansiyel olarak tehlikeli atık maddelerin varlığı mülkün değerini etkileyebilir.
- Değerleme uzmanları, bu rapor nedeniyle, bu raporda değerlemesi yapılan mülkle ilgili olarak mahkemede ifade vermek zorunda değildir ve değerlendirme uzmanları, daha öncesinde süreye ve ücrete ilişkin özel düzenlemeler yapılmadığı sürece, herhangi bir resmi kurum, kurul, vekil veya temsilci önünde soruşturma sorgusu, ifade, konferans veya duruşma için hazır bulunmak zorunda değildir.
- Bu raporda yer alan tüm çizimler, haritalar veya ekler yalnızca mülkün ve çevresinin görselleştirilmesinde yardımcı olması amacıyla örnek olarak sunulmaktadır. Başka hiçbir amaç için kullanılmamalıdır.
- Bu rapor bir Değerleme Enstitüsü üyesi tarafından imzalanmıştır. Enstitü Tüzüğü ve Yönetmelikleri, her üyenin, bu üyeler tarafından imzalanan her değerlendirme raporunun kullanımını ve dağıtımını kontrol etmesini gerektirmektedir. Dolayısıyla, bu raporun bağlamı dışında alıntılanmasına veya kısmen yeniden basılmasına izin verilmemektedir. Ayrıca, bu değerlendirme raporunun tamamı veya herhangi bir kısmı, bu değerlendirme raporunu imzalayan kişinin önceden yazılı izni olmaksızın, kamuya açık iletişim araçları kullanılarak kamuya duyurulamaz. Enstitü Tüzük ve Yönetmelikleri, belirli durumlarda değerlendirme raporlarının usulüne uygun olarak yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından incelenmesini de öngörmektedir. Değerleme raporundaki herhangi bir kalemde değerlendirme uzmanları dışında hiç kimse tarafından değişiklik yapılamaz ve değerlendirme uzmanları bu tür yetkisiz değişikliklerden sorumlu tutulamaz.
- Bu değerlendirme bir bütün olarak ele alınmalıdır. Hiçbir bölümü ayrı ayrı veya bağlamı dışında kullanılamaz.

- Bahse konu mülk 18 Mart 2025 tarihinde tarafımızdan incelenmiştir. Bu değerlendirme, mülkün gizli veya görünmeyen koşullarının, toprak altının ve obrukların, nesli tükenmekte olan türlerin varlığının veya inceleme esnasında değerlendirme uzmanları tarafından görülemeyen herhangi bir böcek istilasının veya hasarın bulunmaması koşuluna bağlıdır ki bu koşulların gözlemlenmesi halinde bu raporda ele alınmış olacaktır.
- Bahse konu taşınmazın en yüksek ve en iyi kullanım analizi ile analiz ve raporun değerlendirme tahmini, St. Johns County Kapsamlı Planına göre yürürlükte kalan ve bu raporda tanımlanan süregelen arazi kullanımlarına bağlıdır.
- Yürürlükteki tüm federal, eyalet ve yerel çevre yönetmeliklerine ve yasalarına, tüm imar ve kullanım yönetmeliklerine ve her türlü kısıtlamaya eksiksiz olarak riayet edildiği varsayılmıştır (değerleme raporunda uyumsuzluk belirtilmediği, tanımlanmadığı ve dikkate alınmadığı sürece). Ayrıca, kıymet tahminlerinde dikkate alınan herhangi bir kullanım için herhangi bir yerel, eyalet, federal ve/veya özel kurum veya kuruluş tarafından gerekli görülen tüm lisansların, onayların, izinlerin veya yasal veya idari yetkilerin alındığı veya alınabileceği veya yenilenebileceği kabul edilmektedir.
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından normalde kullanılan ötesinde özel araştırma veya bilgi gerektiren uzmanlık konularında hiçbir iddiada bulunulmamaktadır. Bununla sınırlı olmamak üzere, hukuki, etüt, yapısal, çevresel, haşere kontrolü, mekanik vb. konularda uzmanlık iddiasında bulunulmamaktadır.
- Bu değerlendirme, burada özetlenen işlev doğrultusunda müşterinin yegane ve münhasır kullanımı amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme veya taahhütnamede belirtilen müşteri veya hedeflenen kullanıcı olmayan hiçbir taraf, Moody Williams Appraisal Group, LLC ve müşterinin açık yazılı izni olmadan değerlemenin içeriğini esas alma hakkına sahip değildir. Müşteri, burada muhatap alınan tarafın ortaklarını, iştiraklerini veya yakınlarını kapsamamaktadır. Değerleme uzmanları, herhangi bir üçüncü tarafa karşı hiçbir yükümlülük, sorumluluk veya hesap verebilirlik kabul etmemektedir.
- Bu raporun dağıtımı tamamen müşterinin takdirine bağlıdır. Ancak, değerlendirme raporunun ön yüzünde veya taahhütnamede kullanıcı olarak belirtilmeyen hiçbir üçüncü taraf değerlendirme raporunun içeriğine itibar edemez. Müşteri hiçbir durumda üçüncü bir tarafa değerlendirme raporunun kısmi bir kopyasını veremez. Müşteri tarafından özel olarak talimat verilmediği sürece rapor dağıtılmayacaktır.
- İşbu belgede aksi belirtilmediği sürece, bu değerlendirme, söz konusu mülkün zorunlu sel sigortasının yürürlükte olduğu alanlar içerisinde yer almadığını varsaymaktadır. Aksi belirtilmediği sürece, söz konusu mülkte gelgit dışı sulak alan koşullarının varlığını belirlemek ve/veya ölçmek için bir araştırma gerçekleştirilmemiş veya gerçekleştirilmesi için sözleşme imzalanmamıştır. Değerleme uzmanları bilirkişi olmadığından, bu tespitle ilgili olarak açık veya zımni hiçbir garanti verilmemektedir.
- Bu değerlendirme, aksi özellikle belirtilmediği sürece, bu raporda yer alan kıymet tespitinin dayandığı herhangi bir kullanım için herhangi bir yerel, eyalet veya ulusal resmi veya özel kurum veya kuruluştan gerekli tüm lisansların, onayların, izinlerin veya diğer yasal veya idari yetkilerin alındığını veya alınabileceğini kabul etmektedir.
- Bahse konu arazinin büyüklüğü doğrudan müşterimiz tarafından temin edilen bir etütten alınmıştır. Boyut konusunda alternatif bir kaynağın kullanılması ve bu alternatif ölçüm kaynağının raporda kullanılan ölçümlerle önemli farklılıklar yansıtması veya ortaya çıkarması durumunda analiz, anlatım ve sonuç değerlerinde (ek ücret karşılığında) düzeltme yapma hakkımız mahfuzdur.
- Ticari demirbaşların, mobilyaların ve diğer ekipmanların veya yeraltı kaynaklarının (madenler, gaz ve petrol) değeri, aksi özellikle belirtilmediği sürece bu değerlemede dikkate alınmamıştır.

- Aksi özellikle belirtilmediği sürece herhangi bir federal, eyalet veya yerel yasa, yönetmelik veya kanunlarda (bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla Milli Gelirler Kanunu dahil) herhangi bir değişiklik öngörülmemektedir.
- Bu çalışma kapsamında derlenen veriler değerleme uzmanlarının mülkiyetinde kalacaktır. Müşteri, değerleme uzmanlarına, değerleme ve ilgili değerleme verilerinin tamamını veya bir kısmını, değerleme uzmanlarının söz konusu Enstitünün şu anda veya bundan sonra yürürlükte olan Tüzük ve Yönetmeliklerine uymalarını sağlamak için gerekli olması halinde, Değerleme Enstitüsünün uygun temsilcilerine açıklama yetkisi vermektedir.
- Bu değerleme raporunun kabul edilmesi ve/veya kullanılması, bu genel varsayımların ve sınırlayıcı koşulların kabul edildiği anlamına gelmektedir.

TASDİK

Bildiğimiz ve inandığımız kadarıyla aşağıda belirtilen 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 değerlendirme uzmanı sıfatıyla ya da başkaca herhangi bir sıfatla hiçbir hizmette bulunmamışlardır.
- İmzası bulunanlar bu raporun konusu olan mülke ya da bu görevle ilgili taraflara karşı herhangi bir önyargı sahibi değildir.
- Bu görevlendirmenin üstlenilmesi belirlemesi önceden yapılmış sonuçların geliştirilmesi ya da raporlanması şartına bağlı değildir.
- Bu görevlendirmenin tamamlanması için ödenen ücret, önceden belirlenmiş bir değer 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, Değerleme Enstitüsünün *Profesyonel Etik Kuralları ve Profesyonel Gayrimenkul Değerleme Uygulama Standartları* ile Gayrimenkul Değerleme Vakfı'nın Değerleme Standartları Kurulu tarafından belirlenen *Tekdüzen Profesyonel 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.
- Tasdik bölümünü imzalayan değerlendirme uzmanlarına diğer kişiler tarafından gayrimenkul değerlendirme konusunda önemli bir yardım sağlamamıştır.
- Bu raporun kullanımı, Değerleme Enstitüsünün usulüne uygun olarak yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından incelenmesine ilişkin şartlarına tabidir.
- Bu raporun tarihi itibarıyla Michael Hotaling, MAI, ASA, Değerleme Enstitüsünün Atanmış Üyelere yönelik sürekli eğitim programını tamamlamıştır.

//İMZA//

Michael Hotaling, MAI, ASA

Yönetici Ortak

Devlet Onaylı Genel Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı RZ3226

//İMZA//

Bolina Kol

Kıdemli Değerleme Uzmanı/Analist

Devlet Onaylı Genel Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı RZ2602

EKLER

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



Devlet Sertifikaları

Florida Eyaleti

Devlet Onaylı Genel
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı RZ3226

Georgia Eyaleti

Devlet Onaylı Genel
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı 334632

Tennessee Eyaleti

Devlet Onaylı Genel
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı 6647

Virginia Eyaleti

Devlet Onaylı Genel
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı 4001018762

Alabama Eyaleti

Devlet Onaylı Genel
Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı 3257

Eğitim

Lisans Derecesi
İşletme ve Finans
Central Florida Üniversitesi

İletişim Bilgileri

Moody Williams
Appraisal Group, LLC
1300 Riverplace Blvd, Ste
640
Jacksonville, FL 32207
Tel: 904-516-8900
Direkt: 904-559-4136
Cep: 386-295-0295
E-posta:
mhotaling@moodywilliams.
com

Deneyim

- Moody Williams Appraisal Group, Yönetici Ortak (2020- Günümüz)
- Moody Appraisal Group, Kıdemli 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, değerlendirme alanında çalışmaya başlamadan önce otomotiv sektöründe hem bayilik hem de otomobil mezadı pozisyonlarında 20 yıl görev almış olup halihazırda 100'den fazla bayilik için değerlendirme gerçekleştirerek bayi değerlemeleri alanında uzmanlaşmıştır.

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** değerlendirme görevleri tamamlanmıştır.

Jacksonville Metropolitan bölgesindeki (Duval County) 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-Günümüz
Atanmış Üye, Değerleme Enstitüsü - MAI (2021)
Atanmış Üye, Amerikan Değerleme Uzmanları Derneği - ASA (2023)
Bölüm Direktörü - 2025 - Günümüz
Değerleme Enstitüsü Kuzeydoğu Florida Bölümü:
Aday Danışman - 2024 – Günümüz
Bölüm Sekreteri - 2023
Bölüm Saymanı - 2024
Bölüm Başkan Yardımcısı - 2025 için Seçildi

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

FLORİDA GAYRİMENKUL DEĞERLEME BD

*İŞBU BELGEDE YER ALAN SERTİFİKALI GENEL DEĞERLEME UZMANI, FLORİDA KANUNLARI BÖLÜM 475
HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA ONAYLANMAKTADIR*

MICHAEL BOWMAN HOTALING
1300 RIVERPLACE BLVD SUITE 640
JACKSONVILLE FL 32207

LİSANS NUMARASI: RZ3226
SON GEÇERLİLİK TARİHİ: 30 KASIM 2026

Lisansları mutlaka MyFloridaLicense.com adresinden online olarak doğrulayın.

Düzenleme Tarihi: 13/11/2024
Bu belgede hiçbir şekilde tahrifat yapmayın.

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

Bolina Kol Yetkinlikleri
Kıdemli Değerleme Uzmanı
Moody Williams Appraisal Group, LLC.



Devlet Sertifikaları

Florida Eyaleti
Devlet Onaylı Genel
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

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 Binaların Temelleri

Deneyim

Kıdemli 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 değerlendirme deneyimi.

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

FLORİDA GAYRİMENKUL KIYMET TAKDİRİ BD

*İŞBU BELGEDE YER ALAN SERTİFİKALI GENEL DEĞERLEME UZMANI, FLORİDA KANUNLARI BÖLÜM 475
HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA ONAYLANMAKTADIR*

BOLINA KOL
1300 RIVERPLACE BLVD SUITE 640
JACKSONVILLE FL 32207

LİSANS NUMARASI: RZ2602

SON GEÇERLİLİK TARİHİ: 30 KASIM 2026

Lisansları mutlaka MyFloridaLicense.com adresinden online olarak doğrulayın.

Düzenleme Tarihi: 04/11/2024
Bu belgede hiçbir şekilde tahrifat yapmayın.

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