



MOODY WILLIAMS APPRAISAL GROUP

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

DEĞERLEME RAPORU



Karma Kullanımlı Ticari Saha
5800 Ramona Boulevard
Jacksonville, Florida 32205

Sunulacak kişi Tuba Şahanoğlu
Akfen İnşaat Koza Sok. No: 22
Gaziosmanpaşa 06700 Ankara /
Türkiye

3 Haziran 2025

Tuba Şahanoğlu
Akfen İnşaat Koza Sok. No:
22 Gaziosmanpaşa 06700
Ankara / Türkiye

KONU: 5800 Ramona Boulevard
Jacksonville, Florida 32205 adresinde yerleşik
Karma Kullanımlı Ticari Sahanın Değerlemesi
Dosya No: 2025-0120

Sayın Şahanoğlu:

Aşağıda yer alan rapor, talep edildiği üzere yukarıda belirtilen mülke ait bir Değerleme Raporudur. Değerleme konusu mülk, 25.72 akrelık karma kullanımlı bir ticari sahayı temsil etmektedir. Ekli Değerleme Raporunda yer alan hem anlatıma dayalı hem de hukuki tanıma göre özel olarak açıklanacaktır. Ayrıca, raporda konu, piyasa ortamı ve mevcut piyasa koşulları dahil olmak üzere çevre etkileri ve değerlendirme sorununa yaklaşım yöntemleri açıklanmaktadır. Piyasa değerine ilişkin kanaatimize varırken toplanan ve analiz edilen verileri içermektedir.

Değerleme Vakfı'nın Yeknesak Mesleki Değerleme Uygulaması Standartları'na (USPAP) ve Değerleme Enstitüsü'nün Mesleki Ahlak Kuralları ve Mesleki Değerleme Uygulaması Standartları'na uygun şekilde analizlerimizi, görüşlerimizi ve kanaatlerimizi oluşturduk ve bu raporu hazırladık.

Bu değerlemenin amacı, değerlendirme konusu mülkün "Mevcut Haliyle" en yüksek ve en iyi kullanımına yönelik Piyasa Değerine (Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı) bir görüş oluşturmaktır. Aşağıdaki tabloda bu değerlemede oluşturulan nihai değer görüşünü belirtilmektedir:

PIYASA DEĞERİ SONUCU				
DEĞERLEME SENARYOSU	DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKKI	SATIŞA SUNUM SÜRESİ	GEÇERLİLİK SÜRESİ	DEĞER
Olduğu Haliyle Piyasa Değeri	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı	12 Ay	15 Mayıs 2025	\$15.400.000

OLAĞANÜSTÜ VARSAYIMLAR

Değer sonuçları, değerlendirme görevi sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilere ilişkin hatalı olduğu tespit edildiği takdirde değerlendirme uzmanının görüşlerini veya kanaatlerini değiştirebilecek değerlendirme görevine özel bir varsayımdır.

- Değerleme konusu sahanın bir kısmı daha önceden eski bir benzin istasyonu ve kuru temizlemeci olarak kullanılmıştır. Müşterimiz tarafından sunulan e-postalara ve belgelere göre, bu sahada 2000'li yıllarda Florida Çevre Koruma Departmanı'nın (FDEP) İsteğe Bağlı Temizlik Programı'nın ve 2011 yılında Kuru Temizleme Temizlik Programı'nın sonucu olarak birkaç faal yeraltı suyu kuyusu izleme amaçlı klorlu solvent ve perfloroalkil ve polifloroalkil maddeler (PFAS) bulunmaktadır. FDEP, değerlendirme konusu sahanın herhangi bir yeniden geliştirmesini durdurmayacaklarını beyan etmiştir.

(Daha fazla ayrıntı için raporun Saha Tanımı Bölümünde yer alan Çevresel Sorunlar paragrafına bakınız) Değerleme konusu sahanın gaz etkisindeki alanın yukarısında bulunan tüm binaların buhar (bariyer) girişi azaltma önlemleri gerektirmesi ve gaz etkisindeki alanda bekletme havuzu bulunmaması hariç olmak üzere başka FDEP gerekliliği olmadan en yüksek ve en iyi kullanımları için yeniden geliştirilebileceği varsayılmaktadır.

VARSAYIMSAL KOŞUL

Değer sonuçları, değerlendirme görevi sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki varsayımsal koşullara dayanmaktadır. Varsayımsal Koşul, belirli bir değerlendirme görevi ile doğrudan ilgisi olan, değerlendirme görevi sonuçlarının geçerlilik tarihinde değerlendirme uzmanı tarafından mevcut olduğu bilinenin aksine olan, ancak analiz amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

- Mevcut değildir.

Sorularınız veya görüşleriniz olması halinde, lütfen aşağıda imzası bulunan kişi ile iletişime geçiniz. Değerleme hizmetleri sunma fırsatı verdiğiniz için teşekkür ederiz.

Saygılarımızla,

MOODY WILLIAMS APPRAISAL GROUP, LLC



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



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

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER	i
YÖNETİCİ ÖZETİ	1
HAVA HARİTASI	3
DEĞERLEME GÖREVİ TANIMI	4
MÜLK TANIMI	4
YASAL AÇIKLAMA	4
MÜŞTERİ TANIMI	4
AMAÇLANAN KULLANIM & AMAÇLANAN KULLANICILAR	5
KİŞİSEL MÜLKİYET & TİCARİ GAYRİ MADDİ MÜLKİYET	5
DEĞERLEME RAPORU TÜRÜ	5
DEĞERLEME GEREKLİLİKLERİ	5
SATIŞ GEÇMİŞİ	5
DEĞERLEMENİN AMACI	5
PİYASA DEĞERİNİN TANIMI	6
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	6
İŞİN KAPSAMI	6
RAPORUN TARİHİ	7
GEÇERLİLİK & DENETİM TARİHİ	7
İMAR	9
SAHA TANIMI	10
İYİLEŞTİRME AÇIKLAMASI	15
DEĞERLEME KONUSU MÜLKÜN FOTOĞRAFLARI	16
YER BULDURU HARİTASI	18
PİYASA ALANI ANALİZİ	19
MUHİT ANALİZİ	24
EN YÜKSEK & EN İYİ KULLANIM	27
"BOŞ OLARAK" EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM	27
"İYİLEŞTİRİLMİŞ OLARAK" EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM	28
EN OLASI ALICI/KULLANICI	28
DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	29
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	30
DEĞER SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	40
SATIŞA SUNUM SÜRESİ	40
PAZARLAMA SÜRESİ	41
VARSAYIMLAR & SINIRLAYICI KOŞULLAR	42
TASDİK	45
EKLER	46
Michael Hotaling, MAI, ASA'nın Nitelikleri	47
BOLİNA KOL'UN NİTELİKLERİ	49

YÖNETİCİ ÖZETİ

MÜLK TANIMI		
Mülk	Ticari Arazi	
Konum	Ramona Boulevard ve Lane Avenue’nun güney doğu çeyrek dairesi	
Adres	5800 Ramona Boulevard	
Şehir, Eyalet Posta Kodu	Jacksonville, Florida 32205	
İlçe	Duval İlçesi	
Piyasa / Alt Piyasa	Jacksonville MSA / Riverside	
SAHA TANIMI		
Değerleme Uzmanı Parsel Numaraları	007468-0200 007468-0100 007470-0100 007471-0000	
Arazi Alanı	Fit Kare	Akre
Yüksek Arazi	1.120.363	25.72
Brüt	1.120.363	25.72
İmar	Planlı Birim Geliştirme (2023-0598-E Sayılı Yönetmelik) (PUD)	
Şekil	Düzensiz	
Taşkın Bölgesi	Bölge X	
Durum	Engelsiz & gradasyonlu	
NİTEL ANALİZ		
Saha Niteliği	Ortalama	
Saha Erişimi	İyi	
Saha Açıklığı	İyi	
Saha Kullanılabilirliği	İyi	
EN YÜKSEK & EN İYİ KULLANIM		
Boş Olarak	Karma kullanımlı ticari geliştirme	
İyileştirilmiş Olarak	Perakende Satış & Ofis (Ara Kullanım Olarak)	
SATIŞA SUNUM & PAZARLAMA SÜRESİ		
Satışa Sunum Süresi	12 Ay	
Pazarlama Süresi	12 Ay	

DEĞER SONUCU	
DEĞERLEME SENARYOLARI	OLDUĞU HALİYLE PİYASA DEĞERİ
Mülkiyet Hakkı	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı
Satışa Sunum Süresi	12 Ay
Geçerlilik Tarihi	15 Mayıs 2025
Satış Karşılaştırma Yaklaşımı	\$15.400.000
NİHAİ DEĞER SONUCU	\$15.400.000

OLAĞANÜSTÜ VARSAYIMLAR

Değer sonuçları, değerlendirme görevi sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilere ilişkin hatalı olduğu tespit edildiği takdirde değerlendirme uzmanının görüşlerini veya kanaatlerini değiştirebilecek değerlendirme görevine özel bir varsayımdır.

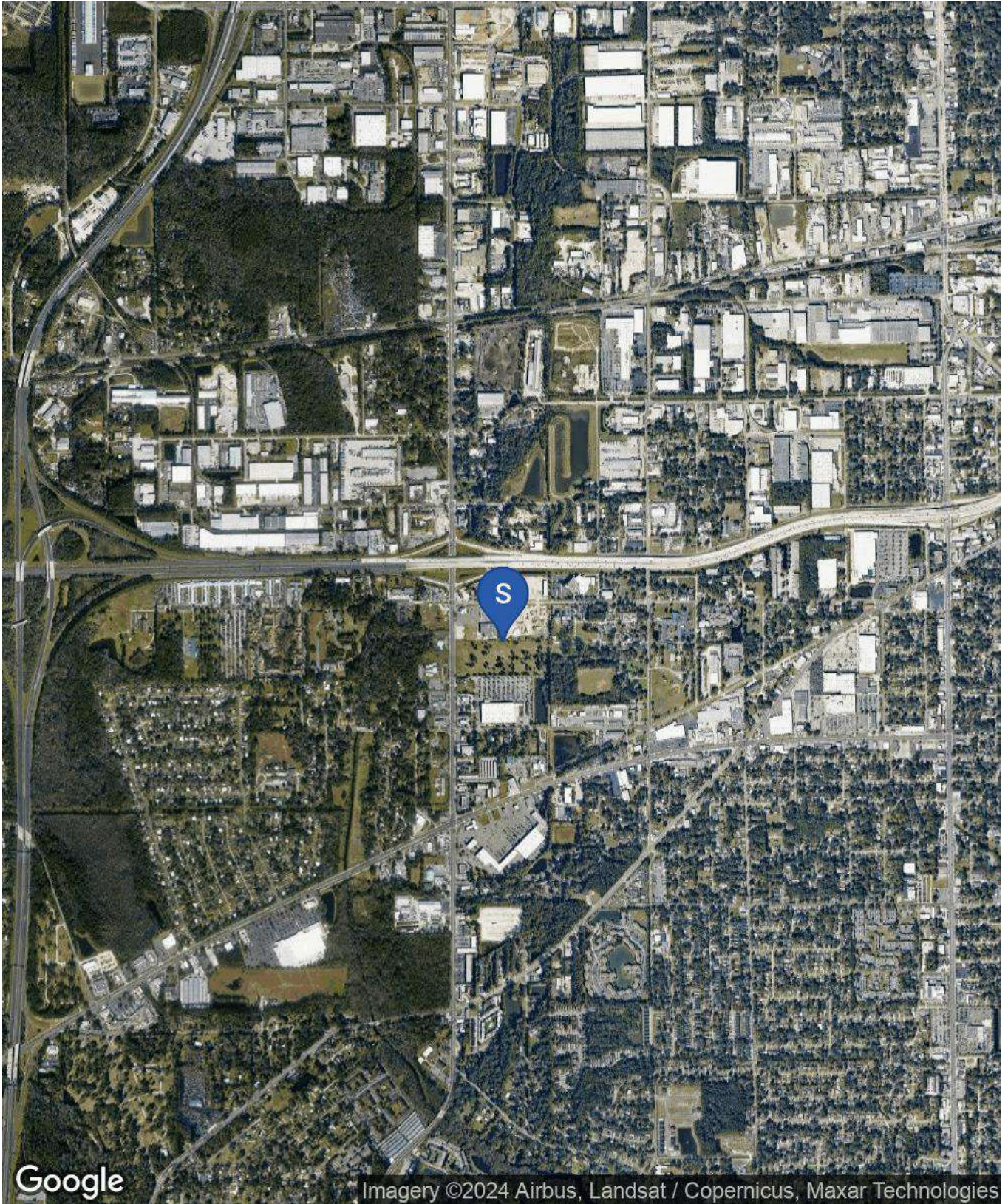
- Değerleme konusu sahanın bir kısmı daha önceden eski bir benzin istasyonu ve kuru temizlemeci olarak kullanılmıştır. Müşterimiz tarafından sunulan e-postalara ve belgelere göre, bu sahada 2000'li yıllarda Florida Çevre Koruma Departmanı'nın (FDEP) İsteğe Bağlı Temizlik Programı'nın ve 2011 yılında Kuru Temizleme Temizlik Programı'nın sonucu olarak birkaç faal yeraltı suyu kuyusu izleme amaçlı klorlu solvent ve perfloroalkil ve poliflouroalkil maddeler (PFAS) bulunmaktadır. FDEP, değerlendirme konusu sahanın herhangi bir yeniden geliştirmesini durdurmayacaklarını beyan etmiştir. (Daha fazla ayrıntı için raporun Saha Tanımı Bölümünde yer alan Çevresel Sorunlar paragrafına bakınız) Değerleme konusu sahanın gaz etkisindeki alanın yukarısında bulunan tüm binaların buhar (bariyer) girişi azaltma önlemleri gerektirmesi ve gaz etkisindeki alanda bekletme havuzu bulunmaması hariç olmak üzere başka FDEP gerekliliği olmadan en yüksek ve en iyi kullanımları için yeniden geliştirilebileceği varsayılmaktadır.

VARSAYIMSAL KOŞUL

Değer sonuçları, değerlendirme görevi sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki varsayımsal koşullara dayanmaktadır. Varsayımsal Koşul, belirli bir değerlendirme görevi ile doğrudan ilgisi olan, değerlendirme görevi sonuçlarının geçerlilik tarihinde değerlendirme uzmanı tarafından mevcut olduğu bilinenin aksine olan, ancak analiz amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

- Mevcut değildir.

HAVA HARİTASI



DEĞERLEME GÖREVİ TANIMI

MÜLK TANIMI

Bu değerleme görevinin konusu, Florida'daki Jacksonville Şehri'nin Riverside Submarket Bölgesi dahilinde Ramona Boulevard ve Lane Avenue'nin güney doğu çeyrek dairesinde yerleşik 25.72 akrelik karma kullanımlı ticari arazidir. Değerleme konusu saha, Duval İlçesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 007468-0200, 007468-0100, 007470-0100, & 007471-0000 tanımlama numaralı parsel olarak tanımlanmaktadır.

YASAL AÇIKLAMA

PARSEL 1:

ADI GEÇEN İLÇEYE AİT 16 NOLU DETAYLI ARAZİ PLANI DEFTERİ, SAYFA 89'DA KAYITLI RAMONA TOPRAKLARININ DETAYLI ARAZİ PLANINDA GÖSTERİLEN VE AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE DAHA ÖZEL OLARAK AÇIKLANAN, 9 NOLU HÜKÜMET ARSASI, 24 NOLU KESİM, GÜNEYDE 2 NOLU ŞEHİR ARAZİSİ, DOĞUDA 25 NOLU BÖLGE, DUVAL İLÇESİ, FLORIDA'DA YERLEŞİK BİR ARAZİ PARSELİ İLE 4, 5, 6 VE 7 NOLU ARSALARIN BİR BÖLÜMÜ;
ADI GEÇEN 24 NOLU KESİMİN DOĞU HATTININ RAMONA BOULEVARD'IN GÜNEY GEÇİŞ HAKKI (HALİHAZIRDA TESİS EDİLMİŞ 70' GEÇİŞ HAKKI) HATTI İLE KESİŞİMİNDE BAŞLAYARAK, BURADAN 986.26 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA KUZEY 89° 50'20" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 4278 NOLU RESMİ KAYITLARDA SAYFA 630'DA AÇIKLANAN ARAZİLERİN KUZEY DOĞU KÖŞESİNE KADAR 135.33 FIT MESAFEDE BELİRTİLEN GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA KUZEY 89° 50'20" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 150.00 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU ARAZİLERİN DOĞU HATTI BOYUNCA GÜNEY 00° 02'19" BATI YÖNÜNDE; BURADAN SÖZ KONUSU ARAZİLERİN GÜNEY BATI KÖŞESİNE KADAR VE LANE AVENUE'NİN DOĞU GEÇİŞ HAKKI (HALİHAZIRDA TESİS EDİLMİŞ DEĞİŞKEN GENİŞLİKTE GEÇİŞ HAKKI) HATTI İLE KESİŞİMİNE KADAR 150.00 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU ARAZİLERİN GÜNEY HATTI BOYUNCA KUZEY 89° 50'20" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 15.48 FIT MESAFEDE BELİRTİLEN GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA GÜNEY 00° 00'00" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 9.48 FIT MESAFEDE BELİRTİLEN GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA GÜNEY 89° 26'02" BATI YÖNÜNDE; BURADAN BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR 61.79 FIT MESAFEDE GÜNEY 00° 03'40" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 294.84 FIT MESAFEDE BELİRTİLEN GEÇİŞ HAKKI HATTINDAN AYRILARAK KUZEY 89° 42'03" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN 17477 NOLU RESMİ KAYITLARDA SAYFA 1449'DA AÇIKLANAN ARAZİLERİN GÜNEY HATTI İLE KESİŞİMİNE KADAR 235.64 FIT MESAFEDE GÜNEY 00° 02'19" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 18.93 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU GÜNEY HATTI BOYUNCA GÜNEY 89° 41'21" BATI YÖNÜNDE; BURADAN LANE AVENUE'NİN DOĞU GEÇİŞ HAKKI (HALİHAZIRDA TESİS EDİLEN DEĞİŞKEN GENİŞLİKTE GEÇİŞ HAKKI) HATTI İLE KESİŞİMİNE KADAR 276.15 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU GÜNEY HATTI BOYUNCA KUZEY 88° 00'56" BATI YÖNÜNDE; BURADAN BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR 224.64 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU DOĞU GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA KUZEY 00° 03'40" DOĞU YÖNÜNDE DEVAM EDER.

PARSEL 2:

DUVAL İLÇESİ, FLORIDA GÜNCEL KAMU KAYITLARINA AİT 16 NOLU DETAYLI ARAZİ PLANI DEFTERİ SAYFA 89'DA KAYITLI RAMONA TOPRAKLARINA AİT HARİTADA GÖSTERİLEN, AYRICA DUVAL İLÇESİ, FLORIDA GÜNCEL KAMU KAYITLARINA AİT RESMİ KAYITLAR CİLT 3926 SAYFA 97'DE AÇIKLANAN ARAZİLERİN BİR PARÇASI OLAN VE AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE DAHA ÖZEL OLARAK AÇIKLANAN 9 VE 13 NOLU HÜKÜMET ARSALARI, 24 NOLU KESİM, GÜNEYDE 2 NOLU ŞEHİR ARAZİSİ, DOĞUDA 25 NOLU BÖLGENİN BİR BÖLÜMÜ İLE 7'DEN 13'E KADAR OLAN ARSALARIN BİR BÖLÜMÜ VE KERLE STREET'İN BİR BÖLÜMÜ (DAHA ÖNCEDEN 24 OCAK 1962 TARİHLİ VE 397 SAYILI DİLEKÇE İLE KAPATILAN 50.00 FIT'LİK BİR GEÇİŞ HAKKI); REFERANS NOKTASI AÇISINDAN, SÖZ KONUSU 24 NOLU KESİMİN DOĞU HATTININ RAMONA BOULEVARD'IN GÜNEY GEÇİŞ HAKKI (HALİHAZIRDA TESİS EDİLMİŞ 70 FIT GEÇİŞ HAKKI) HATTI İLE KESİŞİMİNDE BAŞLAYARAK; BURADAN RESMİ KAYITLAR CİLT 3926 SAYFA 97'DE AÇIKLANAN SÖZ KONUSU ARSALARIN KUZEY DOĞU KÖŞESİNE KADAR VE BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR 452.59 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU 24 NOLU KESİMİN DOĞU HATTI BOYUNCA GÜNEY 00° 49'55" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 1003.57 FIT MESAFEDE RESMİ KAYITLAR CİLT 3926 SAYFA 97'DE AÇIKLANAN SÖZ KONUSU ARSALARIN KUZEY HATTI BOYUNCA KUZEY 89° 46'24" BATI YÖNÜNDE; BURADAN LANE AVENUE'NİN DOĞU GEÇİŞ HAKKI (HALİHAZIRDA TESİS EDİLMİŞ 80' GEÇİŞ HAKKI) HATTI İLE KESİŞİMİNE KADAR 275.74 FIT MESAFEDE RESMİ KAYITLAR CİLT 3926 SAYFA 97'DE AÇIKLANAN SÖZ KONUSU ARSALARIN KUZEY HATTI BOYUNCA KUZEY 87° 27'34" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 496.86 FIT MESAFEDE ADI GEÇEN LANE AVENUE'NİN DOĞU GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA GÜNEY 00° 34'12" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 35.36 FIT MESAFEDE GÜNEY 44° 25'48" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN AÇIKLIĞI KUZEYE BAKAN VE 165.00 FIT YARIÇAPINDA BİR EĞRİNİN EĞRİLİK NOKTASINA KADAR 36.30 FIT MESAFEDE GÜNEY 89° 25'48" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN KUZEY 80° 08'39" DOĞU VETER YÖNÜNÜN VE 59.72 FIT MESAFENİN OLUŞTURDUĞU, TEĞET NOKTASINA KADAR 60.05 FIT MESAFEDE 20° 51'05" MERKEZİ AÇISI ÜZERİNDEN SÖZ KONUSU EĞRİNİN KAVİSİ BOYUNCA DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN AÇIKLIĞI GÜNEYE BAKAN VE 100.00 FIT YARIÇAPINDA BİR EĞRİNİN EĞRİLİK NOKTASINA KADAR 84.94 FIT MESAFEDE KUZEY 69° 43'07" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN KUZEY 79° 59'24" DOĞU VETER YÖNÜNÜN VE 35.66 FIT MESAFENİN OLUŞTURDUĞU, TEĞET NOKTASINA KADAR 35.85 FIT MESAFEDE 20° 32'34" MERKEZİ AÇISI ÜZERİNDEN SÖZ KONUSU EĞRİNİN KAVİSİ BOYUNCA DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN SÖZ KONUSU 24 NOLU KESİMİN DOĞU HATTI İLE KESİŞİMİNE KADAR 1042.56 FIT MESAFEDE GÜNEY 89° 44'19" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR 465.20 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU 24 NOLU KESİMİN DOĞU HATTI BOYUNCA KUZEY 00° 44'55" DOĞU YÖNÜNDE DEVAM EDER.

PARSEL 3:

AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE DAHA ÖZEL OLARAK AÇIKLANAN, 9 NOLU HÜKÜMET ARSASI, 24 NOLU KESİM, GÜNEYDE 2 NOLU ŞEHİR ARAZİSİ, DOĞUDA 25 NOLU BÖLGE, DUVAL İLÇESİ, FLORIDA'DA YERLEŞİK BİR ARAZİ PARSELİ;
SÖZ KONUSU 24 NOLU KESİMİN DOĞU HATTININ RAMONA BOULEVARD'IN GÜNEY GEÇİŞ HAKKI (HALİHAZIRDA TESİS EDİLMİŞ 70' GEÇİŞ HAKKI) HATTI İLE KESİŞİMİNDE BAŞLAYARAK; BURADAN BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR 986.26 FIT MESAFEDE BELİRTİLEN GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA KUZEY 89° 50'20" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 17477 NOLU RESMİ KAYITLARDA SAYFA 1449'DA AÇIKLANAN ARAZİLERİN GÜNEY HATTI İLE KESİŞİMİNE KADAR 460.66 FIT MESAFEDE BELİRTİLEN GEÇİŞ HAKKI HATTINDAN AYRILARAK GÜNEY 00° 02'19" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 267.79 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU ARAZİLERİN GÜNEY HATTI BOYUNCA KUZEY 89° 41'21" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN 239.57 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU GÜNEY HATTINDAN AYRILARAK KUZEY 00° 25'13" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 135.80 FIT MESAFEDE KUZEY 89° 44'32" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN ADI GEÇEN RAMONA BOULEVARD'IN GÜNEY GEÇİŞ HAKKI HATTI İLE KESİŞİMİNE KADAR 217.91 FIT MESAFEDE KUZEY 00° 02'19" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR 401.67 FIT MESAFEDE BELİRTİLEN GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA KUZEY 89° 50'20" BATI YÖNÜNDE DEVAM EDER.

PARSEL 4:

AŞAĞIDAKİ ŞEKİLDE DAHA ÖZEL OLARAK AÇIKLANAN, 9 NOLU HÜKÜMET ARSASI, 24 NOLU KESİM, GÜNEYDE 2 NOLU ŞEHİR ARAZİSİ, DOĞUDA 25 NOLU BÖLGE, DUVAL İLÇESİ, FLORIDA'DA YERLEŞİK BİR ARAZİ PARSELİ;
SÖZ KONUSU 24 NOLU KESİMİN DOĞU HATTININ RAMONA BOULEVARD'IN GÜNEY GEÇİŞ HAKKI (HALİHAZIRDA TESİS EDİLMİŞ 70' GEÇİŞ HAKKI) HATTI İLE KESİŞİMİNDE BAŞLAYARAK; BURADAN 452.58 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU 24 NOLU KESİMİN DOĞU HATTI BOYUNCA GÜNEY 00° 03'46" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 714.73 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU DOĞU HATTINDAN AYRILARAK VE 17477 NOLU RESMİ KAYITLARDA SAYFA 1449'DA AÇIKLANAN ARAZİLERİN GÜNEY HATTI BOYUNCA GÜNEY 89° 41'21" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 239.57 FIT MESAFEDE SÖZ KONUSU GÜNEY HATTINDAN AYRILARAK KUZEY 00° 25'13" BATI YÖNÜNDE; BURADAN 135.80 FIT MESAFEDE KUZEY 89° 44'32" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN RAMONA BOULEVARD'IN BELİRTİLEN GÜNEY GEÇİŞ HAKKI HATTI İLE KESİŞİMİNE KADAR 217.91 FIT MESAFEDE KUZEY 00° 02'19" DOĞU YÖNÜNDE; BURADAN BAŞLANGIÇ NOKTASINA KADAR 584.59 FIT MESAFEDE BELİRTİLEN GEÇİŞ HAKKI HATTI BOYUNCA GÜNEY 89° 50'20" DOĞU YÖNÜNDE DEVAM EDER.

MÜŞTERİ TANIMI

Bu değerleme görevinin müşterisi Akfen İnşaat'tan Sn. Tuba Şahanoğlu'dur.

AMAÇLANAN KULLANIM & AMAÇLANAN KULLANICILAR

Bu değerlemenin amaçlanan kullanımı, iç planlama amaçlarında müşteriye (amaçlanan kullanıcı) yardımcı olmaktır.

KİŞİSEL MÜLKİYET & TİCARİ GAYRİ MADDİ MÜLKİYET

Değerleme konusu, geliştirilmemiş arazidir. Bu değerleme kapsamında dahil edilen hiçbir kişisel mülkiyet (FF&E) bulunmamaktadır.

DEĞERLEME RAPORU TÜRÜ

Bu rapor, Standartlar Kuralı 2-2(a) kapsamında Yeknesak Mesleki Değerleme Uygulaması Standartları'na (USPAP) göre tanımlanmış bir Değerleme Raporu'dur.

DEĞERLEME GEREKLİLİKLERİ

Bu değerlemenin ve raporun aşağıdakilerin gerekliliklerine uyması amaçlanmaktadır:

- Yeknesak Mesleki Değerleme Uygulaması Standartları (USPAP); ve
- Değerleme Enstitüsü'nün Mesleki Ahlak Kuralları ve Mesleki Değerleme Uygulaması Standartları

SATIŞ GEÇMİŞİ

Değerleme konusu sahanın mevcut sahibi:

Fountains At Westside, LLC
1205 Monument Road, Suite 200
Jacksonville, Florida 32225

Mevcut mal sahibi (Fountains At Westside, LLC), değerleme konusu mülkü Aralık 2024'te \$9.837.000 (Arazi Fit Karesi Başına \$8.78) bedelle Grace & Company Incorporated şirketinden satın almıştır. Araştırmamız, devredenin (Grace & Company, Inc.) satış bedelinin (\$9.837.000) \$8.337.000 tutarını (%80) finanse ettiğini göstermiştir. Bu tutar, %6'lık piyasa faiz oranı üzerinden üç yıllık bir balon ödemeli kredidir. Fountains At Westside, LLC, değerleme konusu mülkü geleceğe yönelik karma kullanımlı geliştirme amacıyla satın almıştır. Değerleme konusu mülk, sözleşme anında borsaya kayıtlıydı. Son üç yıl içinde gerçekleşen başka herhangi bir satış işlemi, devir, borsa kaydı, bekleyen veya yeni satış sözleşmeleri ile ilgili bilgimiz yoktur.

Karma kullanımlı geliştirmeye yönelik emsal arazi satışlarına (Satış Karşılaştırma Yaklaşımı Bölümüne bakınız) istinaden ve değerleme konusu mülkün bulunduğu sokağın karşısında yer alan tamamlanmamış (yapı iskeleti) 168 odalı Diamond Inn Motel'in (5929 Ramona Boulevard - 2.53 akre) \$11.830.000 bedelle (\$107.34 / Arazi Fit Kare veya oda başına \$70.417) son satışı ile kanıtlandığı üzere, değerleme konusu mülkün \$8.78 / Arazi Fit Kare satış bedeli piyasa değerine dair görüşümüzden büyük ölçüde daha düşüktür.

Aşağıdaki piyasa sözleşmesi iki olayın sonucudur:

1. Değerleme konusu saha, birkaç yıldır bir FDEP temizlik programının bir parçası olmuştur. Değerleme konusu sahanın gazdan etkilenen alanın yukarıdaki tüm binaların buhar (bariyer) girişi azaltma önlemleri gerektirmesi ve sözleşmeden sonra gazdan etkilenen alanda hiçbir bekletme havuzu bulunmaması dışında başka hiçbir FDEP gerekliliği olmadan en yüksek ve en iyi kullanımları için yeniden geliştirilebileceği ortaya çıkarılmıştır.
2. Sokağın karşısındaki tamamlanmamış 168 odalı Diamond Inn Motel'in yeni mal sahibinin (Batipat – Fransa'da yerleşik bir otel grubu) değerleme konusu muhitin ekonomisini harekete geçiren tamamlanmamış oteli yenilemek için 15 milyon \$ harcayacağı beyan edilmiştir.

DEĞERLEMENİN AMACI

Bu değerlemenin amacı, sahanın en yüksek ve en iyi kullanımına göre değerleme konusuna için "Olduğu Haliyle" Piyasa Değeri (Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı) görüşü oluşturmaktır.

PIYASA DEĞERİNİN TANIMI

Bir mülkün tüm ön koşullar altında rekabetçi ve açık bir piyasada alıcının ve satıcının her birinin basiretli ve bilgi sahibi olarak hareket ettiği ve bedelin uygunsuz teşviklerden etkilenmediğinin varsayıldığı adil bir satışa getirmesi gereken en olası bedeldir. Bu tanımdan dolayı olarak anlaşılan, bir satışın belirtilen bir tarih itibarıyla tamamlanması ve mülkiyet hakkının:

1. Alıcının ve satıcının genel olarak teşvik edildiği;
 2. Her iki tarafın bilgili veya ihtiyatlı olduğu ve çıkarlarına en iyi hizmet edeceğini düşündükleri şekilde hareket ettiği;
 3. Açık piyasada satışa sunum için makul bir sürenin verildiği;
 4. Ödemenin Amerikan doları cinsinden nakit olarak ya da bununla karşılaştırılabilir mali düzenlemelere göre yapıldığı; ve
 5. Bedelin özel veya yeni finansman yöntemlerinden ya da satış ile ilişkili herhangi bir kişi tarafından verilen satış imtiyazlarından etkilenmeden satılan mülk için normal bedeli temsil ettiği¹
- koşullar altında satıcıdan alıcıya geçiştir.

DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI

Değerleme konusu mülk mevcut durumda boştur. Değerleme konusu mülkün piyasa değerine dair görüşümüz bir **Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkını** yansıtmaktadır.

Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkını

Yalnızca resmi vergilendirme yetkileri, istimlak hakkı, polis gücü ve devlete intikal ile getirilen sınırlamalara tabi olarak başka bir mülkiyet hakkı veya emlak ile engellenmeyen mutlak mülkiyet.²

İŞİN KAPSAMI

İşin kapsamı, değerlemenin oluşturulmasında atılan tüm adımları içermektedir. Bunların kapsamında aşağıdakiler yer almaktadır:

1. Değerleme konusu mülkün tanımlandığı kapsam,
2. Değerleme konusu mülkün denetlendiği kapsam,
3. Araştırılan verilerin türü ve kapsamı,
4. Uygulanan analizin türü ve kapsamı ile hazırlanan değerlendirme raporunun türü. Bu hususlar aşağıdaki şekilde ele alınmıştır:

Değerleme konusu mülkün bu değerlemesinin hazırlanmasında, değerlendirme uzmanları:

- Değerleme konusu mülk ile ilgili gerçeye dayanan veriler toplamıştır (imar, arazi kullanımı, vergiler vb.).
- Sunulan belgeler ile müşterinin ve mülkün iletişim bilgilerini incelemiştir.
- Değerleme konusu mülkü denetlemiştir.
 - Büyük ölçüde havadan çekilen fotoğrafları, vergi haritalarını vb.'yi dikkate aldık.
 - Değerleme konusu arazinin boyutu doğrudan müşterimiz tarafından sunulan bir etütten alınmıştır.
- Adres, havadan haritalar, vergi haritaları, taşkın haritaları vb. gibi değerlendirme konusu mülke ilişkin bilgileri tespit etmek için Duval County Property Appraiser's Office internet sitesi, CoStar internet sitesi, FEMA internet sitesi vb. gibi kaynakları kullanmıştır.
- Değerleme konusu mülkün en yüksek ve en iyi kullanımını göz önünde bulundurmuştur.
- Değerleme konusu mülkün yakın piyasa alanı dahilinde yer alan ve Kuzey Doğu Florida içindeki rakip alanlara benzer son emsal satışları araştırmıştır.
- Değerleme konusu mülk ile karşılaştırarak emsal piyasa verilerini analiz etmiştir.
- Piyasa değerine dair uygun göstergeleri sunmak için Satış Karşılaştırma Yaklaşımını hazırlamıştır.

¹ Office of Comptroller of the Currency (OCC), Federal Düzenlemeler Kanunu Başlık 12, Bölüm 34, Alt Bölüm C - Değerlemeler, 34.42 (g); Office of Thrift Supervision (OTS), 12 CFR 564.2 (g); Aynı zamanda piyasa değerinin FDIC, FRS ve NCUA tanımları ile de uyumludur.

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

- Geçerlilik tarihi itibarıyla değerlendirme konusu mülkün piyasa değerine dair görüşümüzü uyumlaştırmış ve oluşturmuştur.
- Değerleme süreci sonucunda ulaşılan analize ve sonuçlara ek olarak bu değerlendirme görevine yönelik araştırmamız sırasında toplanan önemli verileri yansıtan bu *Değerleme Raporunu* hazırlamıştır.

Piyasa değerine dair görüşümüzün oluşturulmasında, değerlendirme konusu mülkün imarı, çevresindeki iyileştirmeler ve Jacksonville Şehri & Duval İlçesi'ndeki geliştirme potansiyeli dikkate alınmıştır. Değerleme konusu mülkün daha büyük piyasa alanı dahilinde ticari ve konut amaçlı büyüme ile ilgili olarak konumunu da dikkate aldık. Bu değerlendirme görevini tamamlarken elde edilen ek bilgiler değerlendirme dosyasında tutulmuş ve bu rapora atıf yoluyla dahil edilmiştir.

RAPORUN TARİHİ

Raporun tarihi, raporun tamamlandığı ve müşteriye iletilindiği tarih olan 3 Haziran 2025'tir.

GEÇERLİLİK & DENETİM TARİHİ

Değerlemenin geçerlilik tarihi, aynı zamanda saha ziyareti tarihi (denetim tarihi) de olan 15 Mayıs 2025'tir.

VERGİLER & VERGİ TAKDİRİ

Florida'da, ticari gayrimenkuller piyasa değerinin %100'ü üzerinden takdir edilmektedir. Fiili uygulamada, satış maliyetlerini hesaba katmak ve itirazların sayısını düşürmek amacıyla vergi takdirleri piyasa değerinin yaklaşık %70'i ile %90'ı aralığında olma eğilimindedir. Değerleme konusu mülkün mevcut yıl için takdir edilmiş değerleri ve emlak vergileri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak özetlenmektedir.

VERGİ TAKDİRİ & VERGİLER (2024)						
VERGİYE TABİ DEĞER						
DEĞERLEME UZMANI PARSEL NUMARASI	SADECE (PIYASA) DEĞERİ	TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER	MUAFİYETLER	TAKDİR EDİLEN	TAKDİR EDİLEN OKUL	BAZ VERGİ
007469-0200	\$1.640.000	\$1.377.222	\$0	\$1.377.222	\$1.640.000	\$26.270
007468-0100	\$1.672.812	\$1.317.265	\$0	\$1.317.265	\$1.672.812	\$25.787
007470-0100	\$486.620	\$486.620	\$0	\$486.620	\$486.620	\$8.693
007471-0000	\$2.777.437	\$2.222.326	\$0	\$2.222.326	\$2.777.437	\$43.221
Değer Esaslı Vergi Toplamı	\$6.576.869	\$5.403.433	\$0	\$5.403.433	\$6.576.869	\$103.972
Değer Esaslı Olmayan	\$5.87	\$4.82	\$0	\$4.82	\$5.87	\$2.58
			Mülk Üzerinden Vergi Oranı	17.8650	Değer Esaslı Vergi	\$103.972
					Değer Esaslı Olmayan	\$3.353
					Toplam	\$107.325

Değerleme konusu mülk için Duval County Property Appraiser's Office tarafından ulaşılan takdir edilmiş değer (\$5.403.433) ve sadece (piyasa) değeri (\$6.576.869) \$4.82/arazi Fit Kare ile \$5.87/arazi Fit Kare tutarına eşittir. Ancak, Aralık 2024'te \$9.837.000 (\$8.78 arazi Fit Karesi başına) bedelle gerçekleşen en son satış 2024 yılı vergi matrahında dikkate alınmıştır: Duval County Tax Estimator aşağıdaki oranları göstermektedir:

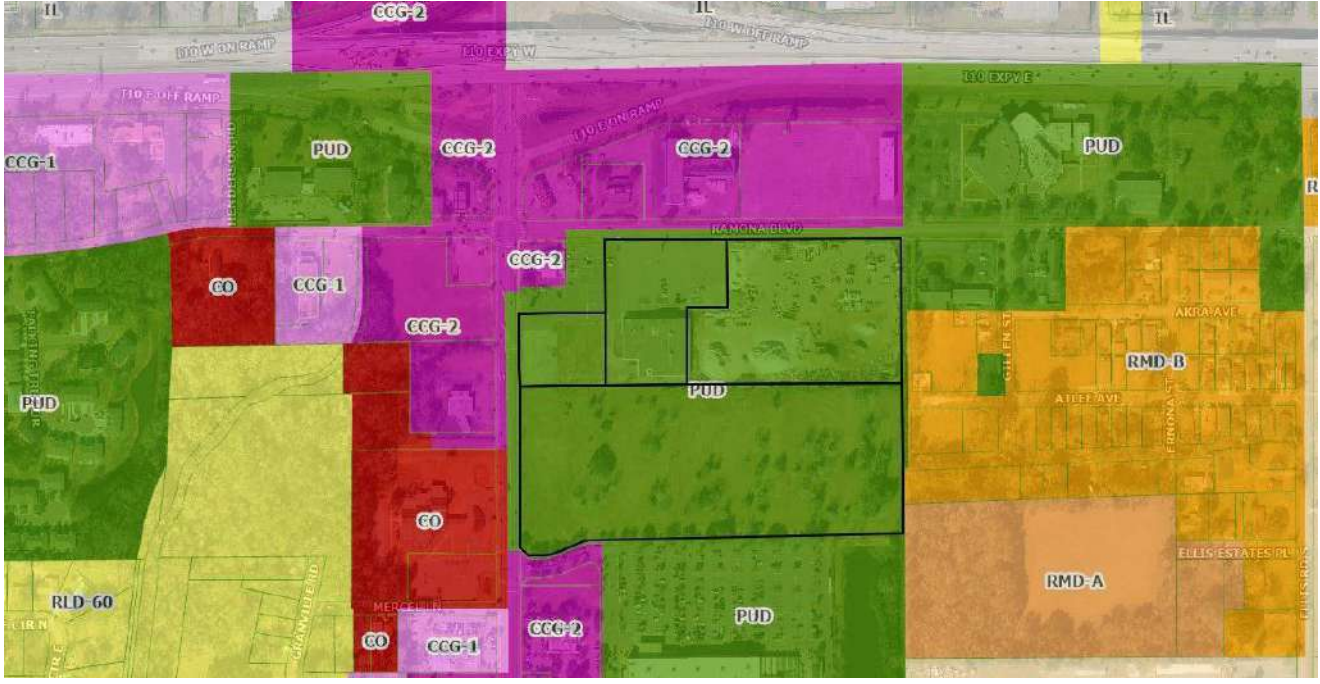
Vergi Bölgesini/Şehrini Seç:	Jacksonville (GS veya USD1)
Vergiye Tabi Değeri Gir:	9837000
Vergileri Tahmin Et	Sıfırla

Bölge Kodu	Vergilendirme Bölgesi	Vergiye Tabi Değer	Mülk Üzerindeki Vergi Oranı	Tahmini Vergiler
GS veya USD1	Jacksonville	\$9.837.000,00	17.8650	\$175.738,01

Fiili uygulamada, satış maliyetlerini hesaba katmak ve itirazların sayısını düşürmek amacıyla vergi takdirleri piyasa değerinin yaklaşık %70'i ile %90'ı aralığında olma eğilimindedir. 2025 yılı için tahmini takdir edilmiş değerler ve emlak vergileri aşağıdaki tabloda ayrıntılı olarak özetlenmektedir.

Olduğu Haliyle Piyasa Değeri	\$15.400.000	\$15.400.000	\$15.400.000
	%70	%80	%90
Tahmini Vergiye Tabi Takdir Edilmiş Değer	\$10.780.000	\$12.320.000	\$13.860.000
Mülk Üzerindeki Vergi Oranı	17.8650	17.8650	17.8650
2025 Yılına Ait Tahmin Edilen Vergiler	\$192.585	\$220.097	\$247.609

İMAR



İmar Yetki Alanı	Jacksonville Şehri
İmar Kanunu	Lane Avenue Planlı Birim Geliştirme (2023-598-E Sayılı Yönetmelik)
İmar Tanımı	Planlı Birim Geliştirme Lane Avenue 400 birim için önerilen brüt yüzölçümüne dayalı 15 akreye kadar konut dışı zemin alanına ve konut birimlerine izin vermektedir. Bu Planlı Birim Geliştirme CCG-2 ve Planlı Birim Geliştirme bölgelerine ayrılmıştır. Bu Planlı Birim Geliştirme, alan için CCG-2 kullanımlarını korumakta ve çok aileli konutlar, restoranlar, okullar, ofisler, oteller, moteller, kişisel eşya depolama tesisleri, perakende satış mağazaları, servis istasyonları ve eğlence tesislerini içeren önerilen karma kullanımları hesaba katacak şekilde içeri hizada inşa, otopark ve peyzaj hükümlerini uygulamaktadır.
Azami Arsa Genişliği & Alanı	Mevcut değil
Azami Arsa Kapsama Alanı	Mevcut değil
Konut Dışı Kullanımlara Yönelik Asgari Alan Gereksinimleri	
Ön	Mevcut değil
Yan	Mevcut değil
Arka	10 fit
Konut Kullanımlarına Yönelik Asgari Alan Gereksinimleri	
Ön	20 fit
Yan	20 fit
Arka	20 fit
Yapıların Azami Yüksekliği	60 fit Sıra evler için 45 fit

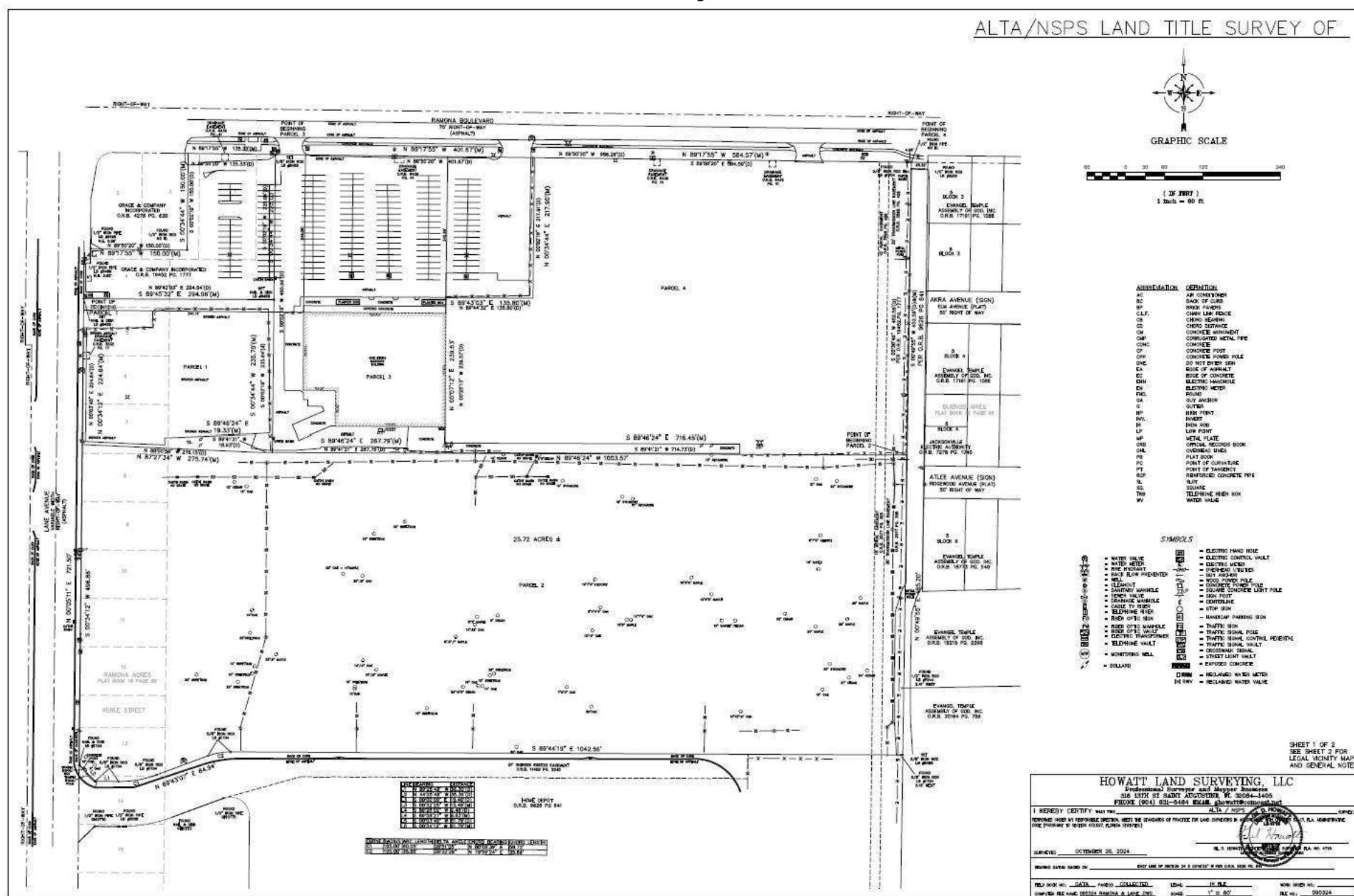
SAHA TANIMI



Aşağıdaki bilgiler, değerlendirme konusu sahanın belirgin özelliklerini özetlemektedir.

Değerleme Uzmanının	007468-0200	
Parsel Numaraları	007468-0100 007470-0100 007471-0000	
	Fit Kare	Akre
Yüksek Arazi	1,120,363	25.72
Sulak Arazi	Mevcut değil	Mevcut değil
Brüt Arazi Alanı	1,120,363	25.72
Ön Cephe	Lane Avenue boyunca 721 fit Ramona Boulevard boyunca 985 fit	
Saha Topografisi	Düz	
Saha Şekli	Düzensiz	
Durum	Engelsiz & Gradasyonlu	
Saha Niteliği	Ortalama	
Saha Açıklığı	Ramona Boulevard ve Lane Avenue boyunca iyi	
Saha Kullanılabilirliği	İyi	
Hizmet Tesisleri	Kamu	

Survey





Bitişik Mülkler

Kuzeyde
Güneyde
Doğuda
Batıda

Kapalı restoran & otel
Home Depot
Kilise
Lane Avenue

Saha Erişimi

Ramona Boulevard ve Lane Avenue boyunca iyi

Bekletme Havuzu

Sahada

Geçiş Hakları/Alan İhlalleri:

Bu değerlendirme görevi için alan ihlallerini veya geçiş haklarını açıklayan mülkiyet hakkı raporlarının bir sureti sunulmamıştır. Mülkün denetimi sırasında, hiçbir olumsuz geçiş hakkı veya alan ihlali gözlenmemiş veya fark edilmemiştir. Ancak, mülk sahibi tarafından verilen saha planına ve mülk sahibi ile yapılan görüşmeye göre, değerlendirme konusu mülkün bitişik mülkler boyunca bir giriş & çıkış geçiş hakkı bulunmaktadır. Bu değerlendirme, hiçbir olumsuz geçiş hakkı bulunmadığını varsaymaktadır. Sorularınız olması halinde, ileri araştırma önerilmektedir.

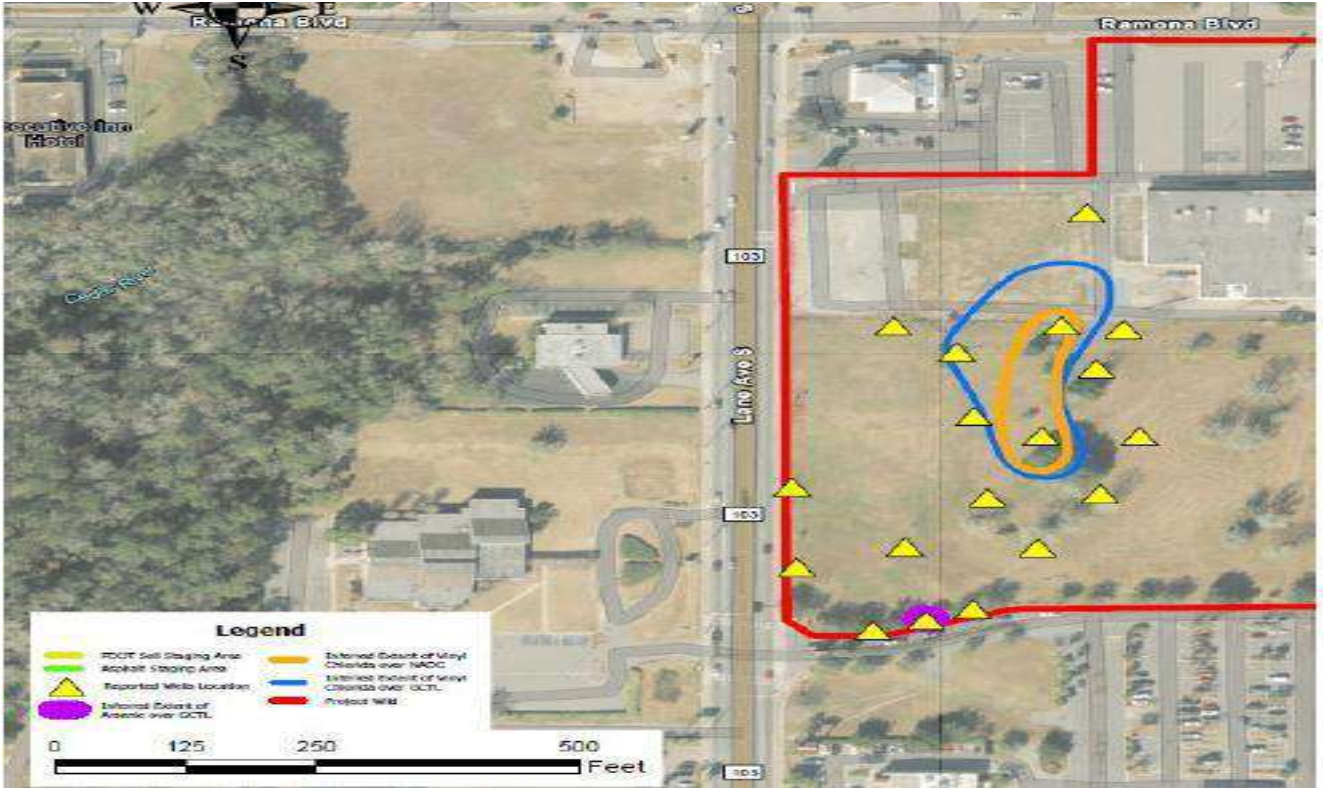
Zeminler

Ayrıntılı bir zemin analizi incelemeye sunulmadı. Değerleme konusu mülkün geliştirilmesine istinaden, zeminler dengeli ve mevcut iyileştirmelere uygun görünmektedir. (olağanüstü varsayımlara bakınız)

Tehlikeli Atık

Değerleme konusu sahanın bir kısmı daha önceden eski bir benzin istasyonu ve kuru temizlemeci olarak kullanılmıştır. Müşterimiz tarafından sunulan e-postalara ve belgelere göre, bu sahada 2000'li yıllarda Florida Çevre Koruma Departmanı'nın (FDEP) İsteğe Bağlı Temizlik Programı'nın ve 2011 yılında Kuru Temizleme Temizlik Programı'nın sonucu olarak birkaç faal yeraltı suyu kuyusu izleme amaçlı klorlu solvent ve perfloroalkil ve polifloroalkil maddeler (PFAS) bulunmaktadır. Değerleme konusu mülkte

toksinerin varlığını veya yokluğunu tespit etmek için bağımsız bir araştırma gerçekleştirmedik. Soruları olması halinde, okuyucu bu konuda nitelikli profesyonel yardım alması yönünde önemle uyarılır. Tam sorumluluk reddi için lütfen Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar bölümüne bakınız.



Çevresel Hususlar:

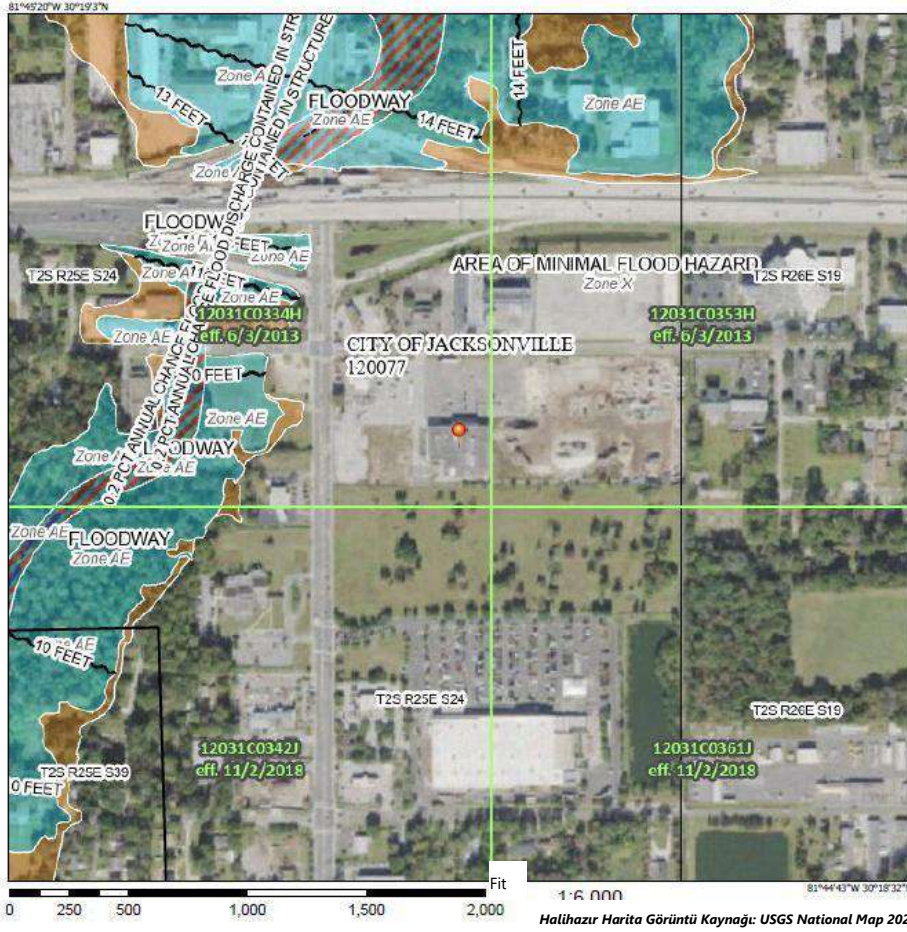
FDEP, değerlendirme konusu sahanın herhangi bir yeniden geliştirmesini durdurmayacaklarını beyan etmiş, ancak aşağıdaki hususları vurgulamıştır:

- Değerleme konusu sahadaki drenaj gazdan etkilenen alanın büyüklüğünü veya geçişini artırmamalıdır
- Gazdan etkilenen alanın yukarısındaki tüm binalar buhar girişi azaltma önlemleri (bariyer vb.) gerektirmektedir
- Susuzlaştırma yer(ler)i izleme veya arıtma (ya da her ikisini) gerektirebilir

Ayrıca, FDEP, inşaat faaliyetleri tamamlandığında izleme kuyularının terk edilip yeniden tesis edilebilmesi için gazdan etkilenen alanda geleceğe yönelik inşaat planlarının bildirilmesinden oldukça müteşekkirdir. Bu değerlendirme görevi için güncel bir çevresel/tehlikeli maddeler etüdünün bir sureti sunulmamıştır. Değer görüşümüz, değerlendirme konusu sahanın değer kaybına yol açacak çevresel koşulları bulunmadığı varsayımı kapsamında oluşturulmuştur.

TAŞKIN BÖLGESİ

Ulusal Taşkın Tehlikesi Katmanı FIRMette



FEMA Harita Numarası	12031C0334H 12031C0353H 12031C0361J 12031C0342J
FEMA Harita Tarihi	3 Haziran 2013 2 Kasım 2018
Taşkın Bölgesi Adlandırması	Taşkın Bölgesi X

%0.2'lik Yıllık Taşkın Olasılığı - Bir fit'ten daha az ortalama derinlik veya bir mil kareden daha az drenaj alanları ile %1'lik yıllık taşkın olasılığı taşıyan Tehlikeli Alanlar.

İYİLEŞTİRME AÇIKLAMASI

Mülk Türü	Perakende Satış
İnşaat Sınıfı	C
İnşaat Kalitesi	Uygun
Durum	Uygun
Kullanım	Çok Kiracılı
Brüt Bina Alanı	36,685 Fit Kare
Kiralanabilir Bina Alanı	36,154 Fit Kare
Temel	Beton, zemin üzeri
Yapısal Çerçeve	Beton Blok
Dış Cephe Tanımı	Beton Blok
Çatı Yapısı	Zift & çakıldan oluşan
Elektrik	Perakende satışa uygun
HVAC	Merkezi
Yangın Söndürücüler	Yaş sistem
Otopark Alanı	93,750 Fit Kare asfalt kaplı alan artı asfalt olmayan alanlar
Yer Sayısı	210
Park Oranı	1,000 Fit Kare başına 5.72 yer
Park Gereksinimi	1,000 Fit Kare başına 3 yer
Otopark Durumu	Yetersiz
İnşa Edildiği Yıl	1970
Binanın Gerçek Yaşı	55 Yıl
Binanın Geçerli Yaşı	41 Yıl
Binanın Ömür Beklentisi	45 Yıl
Kalan Kullanım Ömrü	4 Yıl
Görüş	Değerleme konusu sahada, 1970 yılında inşa edilmiş eski bir perakende satış binası bulunmaktadır. Söz konusu bina Office Depot, Inc. tarafından kullanılmaktadır. Müşterimize göre, Office Depot, Inc. ile yapılan kira sözleşmesi bu yıl sona erecektir. Gözlemimize ve müşterimiz ile görüşmemize istinaden, mevcut binanın iç duvarlar, tavanlar, çatı, döşeme, tuvaletler, vitrin camı ve boya, aydınlatma, vitrin düzeni, halı kaplama, donanım vb. gibi yüzeysel onarımları içeren bakımı ertelenmiştir. Genel olarak, değerlendirme konusu sahadaki mevcut bina denetimimizi gerçekleştirdiğimiz gün kötü durumdaydı. Mal sahibine göre, mevcut bina tamamen yenilenecek ve iyileştirilecektir.

DEĞERLEME KONUSU MÜLKÜN FOTOĞRAFLARI



Mevcut Binanın Önden Görünümü



Mevcut Binanın Önden Görünümü



Mevcut Binanın Arkadan Görünümü



Mevcut Binanın İçi



Mevcut Binanın İçi



Mevcut Binanın İçi

Değerleme Konusu Mülkün Fotoğrafları



Mevcut Binanın Doğusundaki Arazi



Mevcut Binanın Doğusundaki Arazi



Mevcut Binanın Batısındaki Arazi



Mevcut Binanın Güneyindeki Arazi

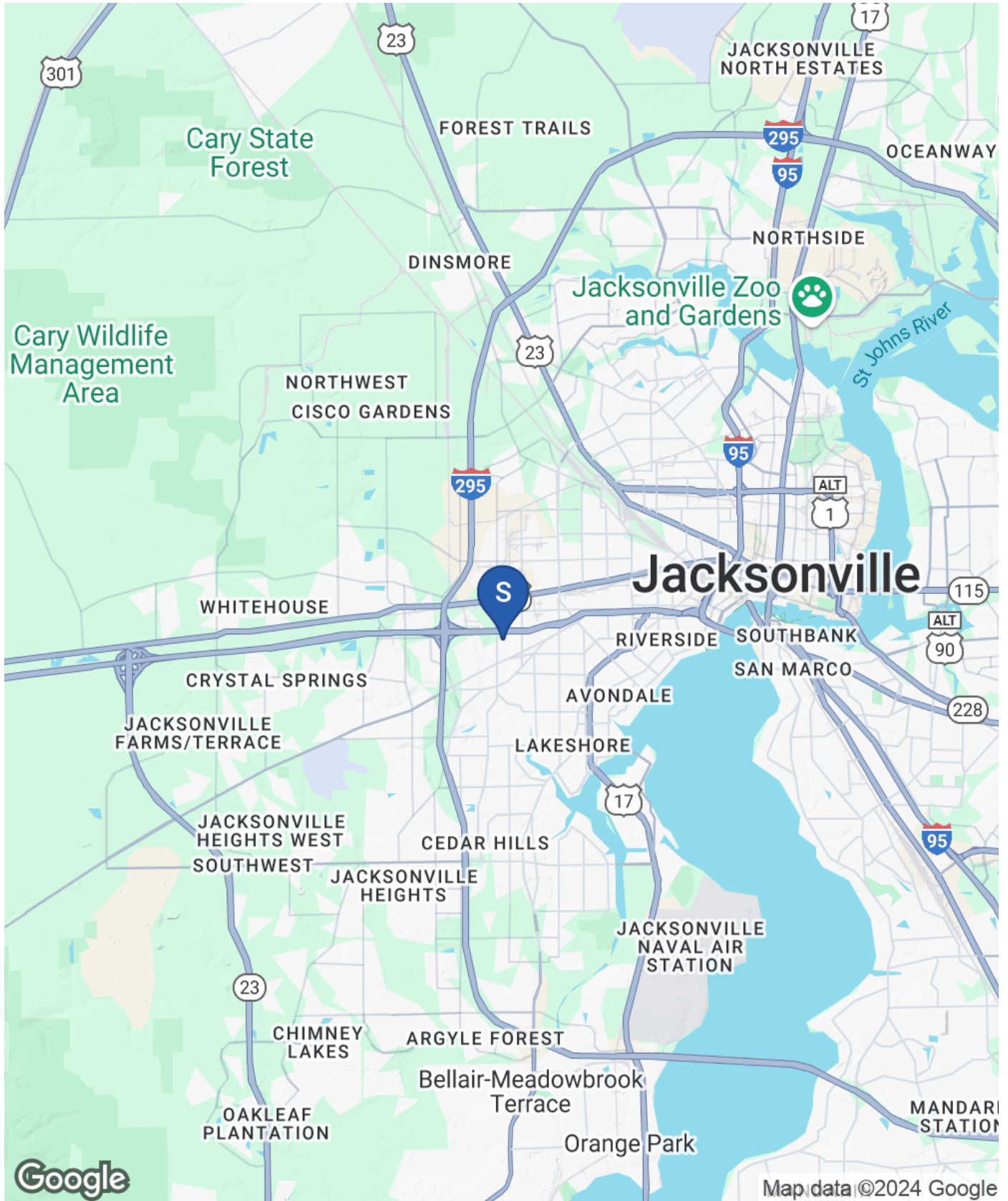


Ramona Boulevard



Lane Avenue

YER BULDURU HARİTASI



PİYASA ALANI ANALİZİ

Konum

Değerleme konusu mülk, Riverside Alt Piyasasında Lane Avenue ve Ramona Boulevard'ın güney doğu çeyrek dairesinde yer almaktadır.

Kuzeyde	Old Kings Road
Güneyde	Beaver Street
Doğuda	Interstate 95
Batıda	Interstate 295

ERİŞİM VE BAĞLANTILAR

Kuzey/Güney Güzergahları:

- Interstate 95 – Sahil kesimi boyunca kuzey/güney yönünde uzanan, Central Business District'in (CBD) batısında Interstate 10 ile kesişen altı ila sekiz şeritli bir federal otoyol.
- Interstate 295 – Şehrin kuzey ve güney uçlarında Interstate 95 ile kesişen, Jacksonville Şehri'nin etrafında bir çevre yolu oluşturan altı ila on şeritli bir federal otoyol.
- Lane Avenue - Old Kings Road'dan başlayan ve 103rd Street'e kadar olan dört şeritli bir yol.
- Cassat Avenue- Blanding Boulevard'dan başlayan ve I-10'a kadar olan dört şeritli bir yol.

Doğu/Batı Güzergahları:

- Interstate 10 – Jacksonville'nin batı yakası üzerinden ve Birleşik Devletler'in güneyi boyunca doğu/batı yönünde uzanan bir federal otoyol.
- West Beaver Street (US Highway 90) – Jacksonville Şehri'nden başlayarak Birleşik Devletler'in güneyi üzerinden Batı Teksas'a kadar doğu/batı yönünde uzanan dört şeritli bir ABD otoyolu.
- Normandy Boulevard (SR 228) –US 301/CR 228 (Maxville–Macclenny Highway), SR 23 (First Coast Expressway), I-295, US 17, I-10, I-95 ve US 90 ile kesişen dört şeritli bir devlet yolu.

Jacksonville şehir merkezi, West Beaver Street (US Highway 90) veya Interstate 10 üzerinden doğu yönünde 15 dakikadan az bir mesafede yer almaktadır. Jacksonville Uluslararası Havalimanı, kuzey yönünde yaklaşık 20 dakikalık bir mesafede bulunmaktadır.

Arazi Kullanımı

Alan banliyö niteliğinde olup, %85'in üzerinde gelişmiştir. Değerleme konusu sahanın hemen çevresindeki arazi kullanımları, ağırlıklı olarak standart bina iyileştirme yaşları 40 ila 60 yıl aralığında değişen perakende satış ve endüstriyel kullanımlardır. Değerleme konusu mülkün doğrudan bitişiğindeki mülk türleri, Kuzeyde eski kapalı bir restoran & otel, Güneyde Home Depot; Doğuda bir kilise ve Batıda perakende satış mağazası & ofis şeklindedir.

Çevredeki Alanın Nüfus İstatistikleri

Aşağıdaki harita ve veriler, Jacksonville MSA ile karşılaştırılan değerlendirme konusu mülkün 1-, 3- ve 5 mil yarıçapı dahilindeki demografik eğilimleri göstermektedir.

YEREL ALAN & MSA NÜFUS İSTATİSTİKLERİ									
AÇIKLAMA	1 MİL	3 MİL	5 MİL	MSA	AÇIKLAMA	1 MİL	3 MİL	5 MİL	MSA
NÜFUS TOPLAMI					HANE HALKI				
2010 Nüfus Sayımı	5.021	61.991	150.772	1.345.596	2010 Nüfus Sayımı	1.960	25.403	60.452	524.146
2020 Nüfus Sayımı	5.444	66.299	163.378	1.605.848	2020 Nüfus Sayımı	2.101	27.609	66.046	628.344
2024 Tahmini	5.698	67.142	166.026	1.737.832	2024 Tahmini	2.200	28.317	68.073	685.635
2029 Öngörüsü	5.776	67.656	167.164	1.855.859	2029 Öngörüsü	2.261	29.031	69.810	740.874
Δ 2010-2020	%8.42	%6.95	%8.36	%19.34	Δ 2010-2020	%7.19	%8.68	%9.25	%19.88
Δ 2020-2024	%4.67	%1.27	%1.62	%8.22	Δ 2020-2024	%4.71	%2.56	%3.07	%9.12
Δ 2024-2029	%1.37	%0.77	%0.69	%6.79	Δ 2024-2029	%2.77	%2.52	%2.55	%8.06
Toplam Gündüz Nüfusu	9.668	75.782	185.503	1.736.953	GELİRE GÖRE HANE HALKI (2024 TAHMİNİ)				
KONUT BİRİMLERİ					<\$15.000	%10.1	%11.3	%11.4	%6.7
Toplam (2024 Tahmini)	2.379	31.071	74.518	751.484	\$15.000 - \$24.999	%13.0	%10.7	%11.0	%6.5
Mal Sahibi Tarafından Kullanılan	%39.3	%48.8	%49.6	%60.2	\$25.000 - \$34.999	%13.3	%10.2	%10.0	%6.2
Kiralayan Tarafından Kullanılan	%53.2	%42.3	%49.6	%31.0	\$35.000 - \$49.999	%14.9	%14.7	%13.6	%9.5
Boş Konut Birimleri	%7.5	%8.9	%8.6	%8.8	\$50.000 - \$74.999	%14.5	%16.3	%15.6	%15.8
Toplam (2029 Öngörüsü)	2.442	31.833	76.326	810.078	\$75.000 - \$99.999	%18.2	%11.1	%12.0	%14.3
Mal Sahibi Tarafından Kullanılan	%42.5	%51.9	%52.5	%61.6	\$100.000 - \$149.999	%10.8	%15.1	%14.9	%20.4
Kiralayan Tarafından Kullanılan	%50.1	%39.3	%38.9	%29.9	\$150.000 - \$199.999	%3.0	%5.5	%5.7	%10.5
Boş Konut Birimleri	%7.4	%8.8	%8.5	%8.5	\$200.000+	%2.3	%5.0	%5.8	%10.1
ORTALAMA HANE HALKI GELİRİ					ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ				
2024 Tahmini	\$65.608	\$78.052	\$80.924	\$108.888	2024 Tahmini	2.58	2.34	2.40	2.49
2029 Öngörüsü	\$77.440	\$92.885	\$96.034	\$126.915	2029 Öngörüsü	2.55	2.30	2.35	2.46
Δ 2024-2029	%18.03	%19.00	%18.67	%16.56	Δ 2024-2029	(1,16%)	(1,71%)	(2,08%)	(1,20%)
MEDYAN HANE HALKI GELİRİ					MEDYAN EV DEĞERİ				
2024 Tahmini	\$48.395	\$53.435	\$54.732	\$82.603	2024 Tahmini	\$145.337	\$239.462	\$243.500	\$378.437
2029 Öngörüsü	\$61.871	\$65.096	\$67.936	\$97.954	2029 Öngörüsü	\$233.225	\$387.109	\$378.210	\$446.033
Δ 2024-2029	%27.85	%21.82	%24.12	%18.58	Δ 2024-2029	%60.47	%61.66	%55.32	%17.86
KİŞİ BAŞINA GELİR					ORTALAMA EV DEĞERİ				
2024 Tahmini	\$25.430	\$33.066	\$33.302	\$43.041	2024 Tahmini	\$185.680	\$313.213	\$326.882	\$450.083
2029 Öngörüsü	\$30.461	\$40.013	\$40.235	\$50.741	2029 Öngörüsü	\$303.829	\$452.515	\$450.162	\$533.952
Δ 2024-2029	%19.78	%21.01	%20.82	%17.89	Δ 2024-2029	%63.63	%44.48	%37.71	%18.63

Kaynak: Sites To Do Business Online

Nüfus

Değerleme konusu muhitin 3 mil yarıçapı dahilinde 2024 nüfusu için ESRI tarafından sunulan tahmin, 2020 yılından itibaren %1.27'lik bir değişimi yansıtan 67.142'dir. Değerleme konusu muhitin 5 mil yarıçapı için ESRI'nin 2020 nüfus tahmini, 2020 yılından itibaren %1.62'lik bir değişimi yansıtan 166.026'dır.

Geleceğe dönük olarak, ESRI, değerlendirme konusu muhitin 3 mil yarıçapı dahilindeki nüfusun 2029 yılına kadar 67.656 olarak değişeceğini öngörmektedir. Daha geniş olan alan için, ESRI, değerlendirme konusu muhitin 5 mil yarıçapı dahilindeki nüfusun gelecek beş yıl içinde 167.164 olarak değişeceğini öngörmektedir. Değerleme konusu muhitin 1 mil yarıçapı dahilindeki gelecek beş yıla ait nüfus tahminlerinin %1.37'lik bir değişimi yansıtmasının yanı sıra değerlendirme konusu muhitin 5 mil yarıçapı dahilindeki aynı döneme ait nüfus tahminleri %0.69'luk bir değişimi yansıtmaktadır.

Hane Halkları

ESRI tarafından sunulan tahminler, değerleme konusu muhitin 3 mil yarıçapı dahilindeki hane halklarının sayısının 2020 yılından itibaren %2.56'lık bir değişim olan 28.317 olduğunu göstermektedir. Değerleme konusu muhitin daha geniş olan 5 mil yarıçapı dahilinde, ESRI, hane halklarının sayısının aynı dönem içinde %3.07'lik bir değişimi yansıtan 68.073 olduğunu tahmin etmektedir. 2029 yılına kadar, ESRI tarafından sunulan tahminler, değerleme konusu muhitin 3 mil yarıçapı dahilindeki hane halklarının sayısının %2.52 oranında değişerek 29.031 olacağını göstermektedir. Bununla birlikte, değerleme konusu muhitin daha geniş olan 5 mil yarıçapı dahilinde gelecek beş yıla içinde toplam hane halkları için ESRI'nin tahmini, toplam 69.810 hane halkı

tahmini ile sonuçlanacak olan %2.55'lik beklenen bir değişimi göstermektedir.

Geriye dönük olarak, değerlendirme konusu muhitin 3 mil yarıçapı dahilindeki hane halklarının sayısı, 2010'dan 2020'ye kadar on yıllık süre içinde %8.68 oranında değişmiştir.

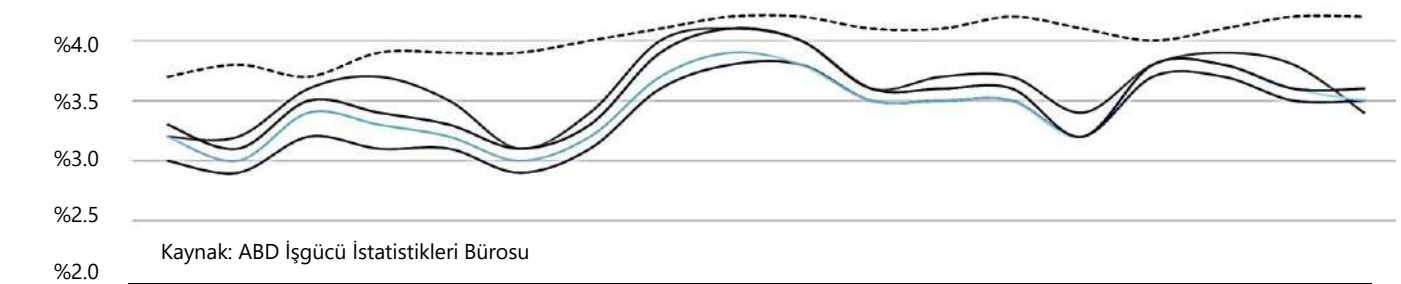
Gelir

Değerleme konusu muhitin 3 mil yarıçapı için ESRI tarafından sunulan gelir tahminleri, orta hane halkı gelirinin \$53.435 olduğunu ve ortalama hane halkı gelirinin ise \$78.052 olduğunu göstermektedir. Ayrıca, ESRI tarafından sunulan tahminler, değerlendirme konusu muhitin daha geniş olan 5 mil yarıçapı için orta hane halkı gelirinin \$54.732 olduğunu ve ortalama hane halkı gelirinin ise \$80.924 olduğunu göstermektedir. Değerleme konusu muhitin 5 mil yarıçapı dahilinde 68.073 hane halkı bulunduğu göz önünde bulundurulduğunda, yerel etkili satın alma gelirinin yaklaşık \$5.508.739.452 olduğu tahmin edilmektedir.

İşsizlik

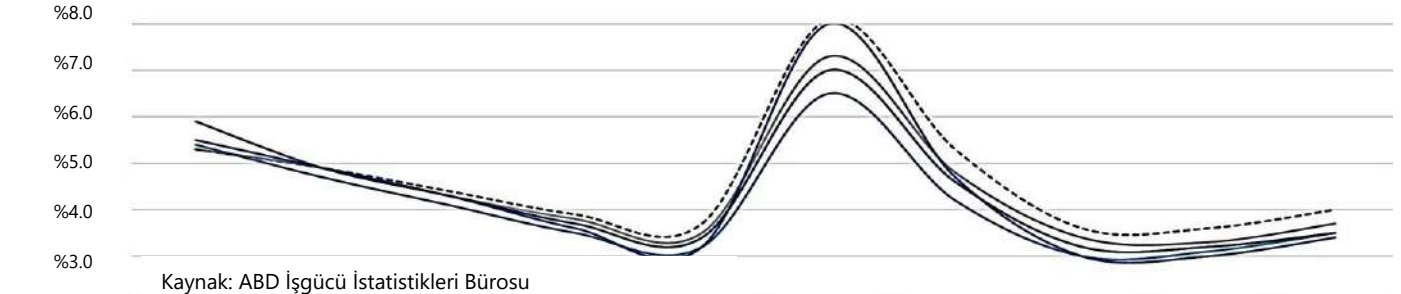
Aşağıdaki grafikler, Birleşik Devletler, Güney Bölgesi, Florida, Jacksonville, FL MSA ve Duval İlçesi için kesintisiz 18 aylık ve kesintisiz 10 yıllık işsizlik oranını göstermektedir.

AYLIK İŞSİZLİK ORANI (18 AY)



	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	2024 Nis	May	Haz	Tem	Ağu	Eyl	Eki	Kas	Ara	Oca	Şub	Mar	2025 Nis
Ulus	%3.7	%3.8	%3.7	%3.9	%3.9	%3.9	%4.0	%4.1	%4.2	%4.2	%4.1	%4.1	%4.2	%4.1	%4.0	%4.1	%4.2	%4.2
Bölge	%3.2	%3.2	%3.6	%3.7	%3.5	%3.1	%3.4	%4.0	%4.1	%4.0	%3.6	%3.7	%3.7	%3.4	%3.8	%3.9	%3.8	%3.4
Eyalet	%3.0	%3.4	%3.2	%3.1	%3.1	%2.9	%3.1	%3.6	%3.8	%3.8	%3.5	%3.5	%3.5	%3.2	%3.7	%3.7	%3.5	%3.5
Alan	%3.2	%3.0	%3.4	%3.3	%3.2	%3.0	%3.2	%3.7	%3.9	%3.8	%3.5	%3.5	%3.5	%3.2	%3.8	%3.8	%3.6	%3.5
İlçe	%3.3	%3.1	%3.5	%3.5	%3.3	%3.1	%3.3	%3.9	%4.1	%4.0	%3.6	%3.6	%3.6	%3.2	%3.8	%3.8	%3.6	%3.6

YILLIK İŞSİZLİK ORANI (10 YIL)



	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ulus	%5.3	%4.9	%4.4	%3.9	%3.7	%8.1	%5.3	%3.6	%3.6	%4.0
Bölge	%5.3	%4.9	%4.3	%3.8	%3.5	%7.3	%4.8	%3.4	%3.3	%3.7
Eyalet	%5.5	%4.9	%4.3	%3.6	%3.2	%8.0	%4.7	%3.0	%3.0	%3.4
Alan	%5.4	%4.7	%4.1	%3.5	%3.2	%6.5	%4.2	%3.0	%3.1	%3.5
İlçe	%5.9	%4.9	%4.2	%3.7	%3.4	%7.0	%4.6	%3.2	%3.2	%3.5

İstihdam

Aşağıdaki tablo, Florida Eyaleti, Jacksonville MSA ve Duval İlçesi için kesintisiz 10 yıllık istihdamı göstermektedir.

EYALET & BÖLGESEL İSTİHDAM						
YIL	EYALET	% DEĞİŞİM	ALAN	% DEĞİŞİM	İLÇE	% DEĞİŞİM
2015	9.067.636	%2.0	680.375	%2.2	433.142	%1.8
2016	9.313.287	%2.6	702.080	%3.1	452.993	%4.4
2017	9.545.001	%2.4	722.996	%2.9	463.927	%2.4
2018	9.731.497	%1.9	741.048	%2.4	473.368	%2.0
2019	9.923.974	%1.9	755.510	%1.9	479.576	%1.3
2020	9.249.303	(%7.3)	725.064	(%4.2)	456.763	(%5.0)
2021	9.813.713	%5.8	764.821	%5.2	475.496	%3.9
2022	10.378.726	%5.4	803.019	%4.8	496.009	%4.1
2023	10.704.831	%3.0	822.139	%2.3	504.189	%1.6
2024	10.781.312	%0.7	826.415	%0.5	506.822	%0.5
CAGR	%1.9	-	%2.2	-	%1.8	-

Kaynak: ABD İşgücü İstatistikleri Bürosu www.bls.gov

Ekonomi

Jacksonville'nin ekonomisinin son birkaç yıl içinde dirençli çıkmış ve işsizlik oranı Ekim 2024 itibariyle %3.5'te düşük kalmıştır. Oxford Economics'e göre, güçlü iç göç, turizm & ağırlama sektöründeki iyileşme ve sağlıklı ofis talebi Jacksonville'nin 2023 yılı içinde ulustaki en yüksek iş büyüme oranlarından birine ulaşmasını sağlamıştır. Piyasa genelinde, 2024 yılında iş büyümesi başlıca eğitim ve sağlık hizmetleri, eğlence ve ağırlama, hükümet ve inşaat sektörleri tarafından körüklenmektedir.

Yer değiştiren ve büyüyen şirketler, Jacksonville'nin düşük iş yapma maliyetine ve genel yaşam kalitesine şekilmeye devam etmektedir. Konut piyasası, tempolu bir hızda gelişmekte ve çok aileli ve endüstriyel sektörlerde patlayıcı büyüme büyük bir bölümde son birkaç yıl içinde nüfustaki dalgalanmadan kaynaklanmaktadır. Metronun çeşitli istihdam temelini büyük ölçüde sağlık ve biyomedikal, finansal hizmetler ile taşıma ve lojistik sektörlerindeki şirketler temsil etmektedir. Esasen, Kuzey Doğu Florida'da her altı işten biri sağlık ve yaşam bilimleri sektöründe olup, bölgenin ileriye dönük ekonomik kalkında çalışmaları öncelikli olarak biyomedikal ve yaşam bilimleri sektörlerini büyötmeye odaklanacaktır. Bölge, aynı zamanda tamamı Jacksonville piyasasında yerleşik olan FIS, Dun & Bradstreet ve Deutsche Bank ile birlikte finansal hizmetler ve finans teknolojisi kiracılarına yönelik de bir merkezdir. Londra merkezli şirketler Paysafe ve SmartStream Technologies de son yıllarda bölgedeki faaliyetlerini genişletmiştir.

Florida'nın kuzey doğu ucunda, Jacksonville, yarımada genelindeki diğer endüstriyel emsal piyasalar ile aynı coğrafik kısıtlara sahip değildir. Bu durum, piyasanın sadece eyaletin çoğunluğuna değil, aynı zamanda günöbirlik gidiş dönüşler ile doğu sahil kesiminin büyük bir kısmına da ulaşmasını sağlamaktadır. Piyasa, eyaletin en büyük konteyner limanına ve ikinci en büyük araç limanına ve Interstate 95 ve Interstate 10 olmak üzere eyaletin anayol arterlerinden ikisine erişime ve doğrudan demiryolu hizmetine sahiptir.

Jacksonville'nin en büyük işvereni, 50.000'den fazla sivil çalışan, yüklenici ve aktif görev personeli istihdam eden Naval Air Station Jacksonville ile ABD Donanması'dır. Bölgenin en büyük özel sektör işverenleri arasında tamamı 30.000'den fazla işçi istihdam eden Baptist Health, Bank of America, Mayo Clinic, Southeastern Grocers, Florida Blue, Amazon, UF Health, Citi ve JP Morgan Chase yer almaktadır. Jacksonville'de Fortune Global 500 Listesi'nde yer alan 20 büyük bankacılık, sigorta ve yatırım hizmetleri firması bulunmakta olup, CSX, Fidelity Information Services (FIS), FNF ve Landstar da göze çarpar biçimde Fortune 100 Companies listesinde yer almaktadır. Genel olarak, Jacksonville bölgesinde toplanmış yaklaşık 100 endüstri merkezi

bulunmaktadır. Bu bölgede, Kuzey Doğu Florida'da havacılık sektörüne bağlı 100'ün üzerinde nitelikli savunma yüklenicisi ile hava-uzay, havacılık ve savunma sektörleri de iyi temsil edilmektedir. Amazon'un da piyasa genelinde 11 dağıtım tesisi bulunmaktadır.

Ayrıca, Alman otomatik araç üreticisi HOLON, üretimi 2026 yılında başlaması planlanan elektrikli servis araçları üretecek ilk ABD tesisini kurmaktadır. Tesis, yıllık olarak 5.000 araç üretecektir. Atlanta'da yerleşik yüksek teknolojlili havacılık şirketi Hermeus da Cecil Havalimanı'ndaki hipersonik uçak motorlarına yönelik en yeni tesisleri için Jacksonville'yi seçmiştir. Şirket, New York'tan Londra'ya 90 dakikalık bir uçuş gerçekleştirebilen bir uçak inşa etmeyi amaçlamaktadır.

Jacksonville'de dört ayrı lojistik sektörü kesişmektedir. Bölgenin iki derin su limanı, üç eyaletler arası ana otoyolu, ana demiryolları ve bir uluslararası havalimanı Jacksonville'nin Global Trade Magazine'ye göre lojistik altyapısı için en iyi şehirlerden biri olarak yer almasına yardımcı olmaktadır. Dağıtım şirketlerini ve nakliye komisyoncularını çekmek için gereken bağlı nüfusu sağlayan metronun bir günlük sürüş mesafesinde yaklaşık 100 milyon tüketici yaşamakta olup, Jacksonville'de yerleşik 100'ün üzerinde kamyon taşımacılığı firması bulunmaktadır. Üç deniz terminali bulunan Jacksonville Limanı ("JAXPORT"), hacim ve yeni tamamlanan asıl programının yedi yıl önünde olan liman derinleştirme projesi itibariyle göre Florida'nın en büyük konteyner limanıdır. Proje, Süveyş ve Panama kanallarından geçen büyük kargo gemilerinin ihtiyaçlarını karşılamak için gerekliydi ve kanal için yeni 47 fit derinlik JAXPORT'u tamamen yüklü yeni Panamax sınıfı gemileri için ilk ABD Doğu Sahili uğrama limanı konumuna getirecektir.

Jacksonville Perakende Satış Piyasası

Jacksonville'nin iç göçün keskin hızından kaynaklanan ortalamanın üzerindeki Gayri Safi Yurtiçi Hasıla kazançları Jacksonville'yi ulustaki en büyük metrolardan ilk 20 arasına sokmuştur ve bu durum perakende satış piyasası için bir tür hızlandırıcı işlevi görmüştür. Bölge, son beş yıl içinde ulusun en güçlü nüfus artışı yaşanan piyasaları arasında yer almış olup, pandeminin ortaya çıkışından itibaren devam eden bir eğilim ve hem ofis kullanımlı istihdam büyümesindeki hem de orta hane halkı gelirlerindeki artış kişisel tüketim ve perakende satış talebini artırmak için birlikte çalışmıştır.

Jacksonville'deki perakende satış talebi, son birkaç yıl içinde güçlü olmuş ve 2025 yılının ikinci üç aylık dönemi itibariyle, kesintisiz 12 aylık talep geçtiğimiz yıl içinde 540.000 Fit Kare net birleşmeye karşılık gelmiştir. Bu rakam, ilgili dönem içinde ABD'deki tüm perakende satış talebinin %5'ten fazlasını kapsamakta ve Florida'nın altı ana perakende satış piyasası arasında en güçlü performans olarak yer almaktadır. Mevcut boşluk oranı %4.2'lik ABD ortalamasına çok yakın olan %4.6 olup, yapım aşamasındaki çok az yeni proje ile birlikte yakın vadede %4'lük orta aralıkta göreceli olarak sabit kalması beklenmektedir.

Sağlıklı yaşam, market ve iskontolu perakende satıcılar, geçtiğimiz yıl içinde Jacksonville'de perakende satış talebinin büyük bir kısmını yönlendirmiş ve BJ's Wholesale Club, Home Depot, Burlington, Five Below ve Fitness dahil olmak üzere birkaç ulusal perakende satıcı ya yeni açılmış ya da yeni yerler açmaya hazırlanmaktadır. Florida için yeni olan artan sayıda restoran konseptleri de piyasayı araştırmış ve birkaçı 2024 yılının sonuna kadar açılmıştır. 2024 yılının dördüncü üç aylık dönemi içindeki büyük girişimler arasında, Florida Eyaleti'nde şirketi 13. sıraya yerleştirerek St. Augustine'deki Bass Pro Shops'un açılışı ve mal sahibi Franchise Group, Inc. için son iflas davasının açılmasına istinaden üç Amerikan Eşya mağazasının kapanışı yer almıştır.

Kesintisiz 12 aylık dönem içinde net teslimatlar, Jacksonville'yi teslim edilen yeni perakende satış yeri için ABD'deki ilk perakende satış piyasaları arasına yerleştiren 800.000 Fit Kare toplamına ulaşmıştır. Aktif yapım aşamasında halen devam eden 420.000 Fit Kare daha mevcuttur, ancak bu rakam bile bir genişletme piyasası

olarak Jacksonville'de kaliteli yer hedefleyen yeni ve büyüyen perakende satıcılara yer sağlamak için muhtemelen yeterli değildir. İnşaat başlangıçları son on yıl içinde en alt noktaya düştüğünden yakın vadede bu durumun değişmesi muhtemel olmayacaktır.

Kira bedeli artış hızı güçlü kalmakta ve Jacksonville mevcut durumda Salt Lake City ve Phoenix'in ardından yıldan yıla kira bedeli artışı açısından ulustaki üçüncü piyasa olarak yer almaktadır. Şu anda %3.3'te olan Jacksonville'nin yıllık kira bedeli artış hızı, gelecek birkaç yıl boyunca devam etmesi beklenen bir eğilim olarak %1.7'lik ulusal ortalamaı büyük ölçüde geride bırakmaya devam etmektedir.

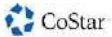
Kesintisiz 12 aylık dönem içindeki toplam yatırım hacmi, gerçekleşen 390 alım satım işlemi ile birlikte 714 milyon \$ toplam tutarına ulaşmıştır. REIT/Kamu sektörü alıcıları ve kullanıcılarının takip ettiği özel sektör alıcıları ilgili dönemde toplam satış hacminin yaklaşık %50'sine tekabül ederek geçtiğimiz yıl içinde en faal yatırımcılar olmuştur.

MUHİT ANALİZİ

Değerleme konusu muhit tam olarak Riverside Alt Piyasası içinde yer almaktadır. Riverside perakende satış alt piyasası 2025 yılının ikinci üç aylık dönemi itibarıyla %4.8'lik bir boşluk oranına sahiptir. Geçtiğimiz yıl içinde, alt piyasanın boşluk oranı, 110.000 Fit Kare teslim edilen net alanın ve 55.000 Fit Kare net birleşmenin bir sonucu olarak %0.3 oranında değişmiştir. Riverside'nin %4.8'lik boşluk oranı, alt piyasanın %3.5'lik beş yıllık ortalaması ve %3.9'luk 10 yıllık ortalaması ile karşılaştırılmaktadır.

TEMEL GÖSTERGELER

Mevcut Üç Aylık Dönem	RBA	Boşluk Oranı	Piyasada Talep Edilen Kira Bedeli	Kullanılabilirlik Oranı	Fit Kare Birleşme	Fit Kare Birleşmeler	Yapım Aşamasında
Alışveriş Merkezleri	498.839	%1.2	19.73	%1.2	0	0	0
Güç Merkezi	948.210	%4.5	\$34.45	%4.5	(1.800)	0	0
Muhit Merkezi	4.369.774	%9.4	\$21.85	%10.0	(51.776)	0	0
Küçük Alışveriş Merkezi	1.167.261	%7.2	\$20.09	%6.8	(7.504)	0	0
Genel Perakende Satış Mağazaları	6.798.791	%1.7	\$23.60	%2.4	18.536	3.000	9.789
Diğer	0	-	-	-	0	0	0
Alt Piyasa	13.782.875	%4.8	\$23.35	%5.3	(42.544)	3.000	9.789
Yıllık Eğilimler	12 Aylık	Geçmiş Ortalaması	Tahmin Ortalaması	En Yüksek Oran	Zaman	En Düşük Oran	Zaman
Boşluk Oranı	%0.3 (YOY)	%4.9	%5.0	%8.5	2010 3. Üç Aylık Dönem	%2.4	2022 1. Üç Aylık Dönem
Fit Kare Net Birleşme	54.6K	128.472	21.989	745.762	2007 4. Üç Aylık Dönem	(383.264)	2009 3. Üç Aylık Dönem
Fit Kare Teslimler	109K	156.699	66.129	826.765	2007 4. Üç Aylık Dönem	5.000	2012 3. Üç Aylık Dönem
Piyasada Talep Edilen Kira Bedeli Artışı	%3.3	%2.6	%2.7	%7.5	2022 2. Üç Aylık Dönem	-%6.9	2009 3. Üç Aylık Dönem
Satış Hacmi	\$109M	\$53.1M	G/D	\$125.4M	2016 3. Üç Aylık Dönem	\$9.8M	2009 3. Üç Aylık Dönem

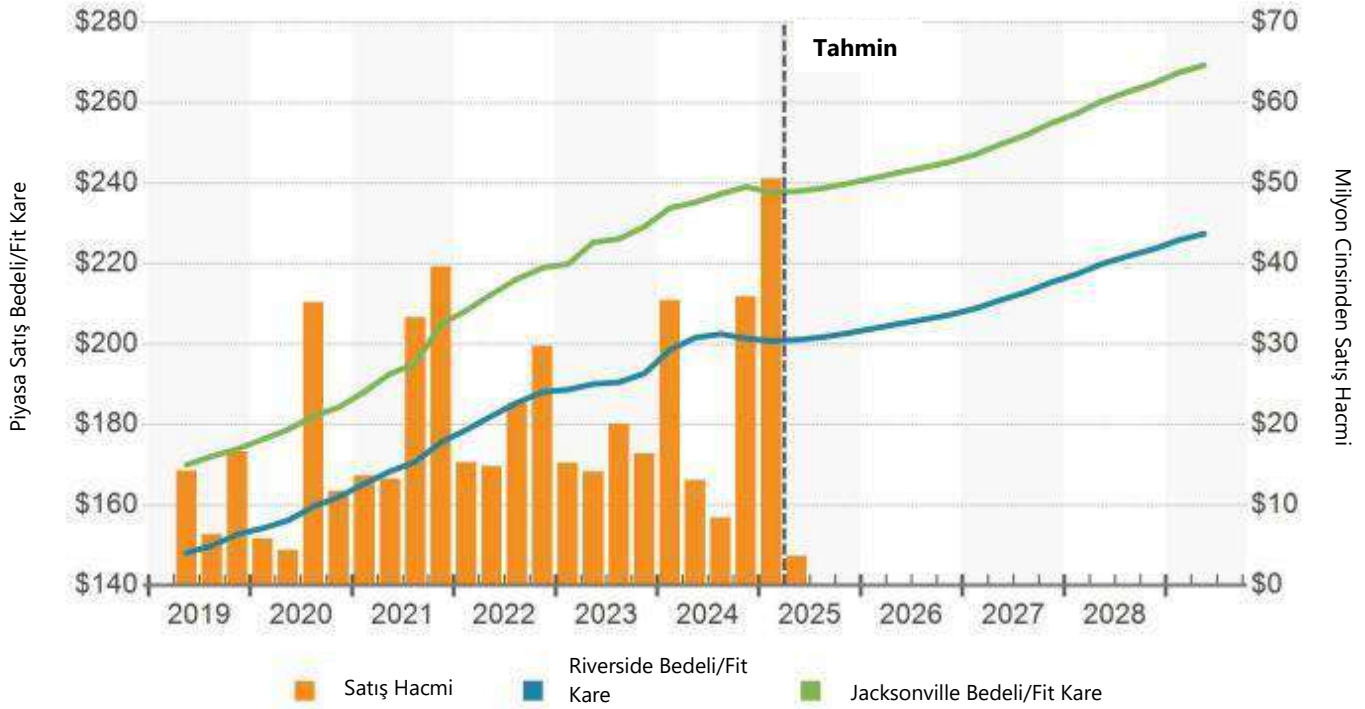


Perakende satış alt türleri arasında, muhit merkezi boşluk oranı %9.4'te, güç merkezi boşluk oranı %4.5'te, küçük alışveriş merkezi boşluk oranı %7.2'de, alışveriş merkezi boşluk oranı %1.2'de ve genel perakende satış boşluk oranı %1.7'de durmaktadır. Riverside perakende satış alt piyasası, %5.3'lük bir kullanılabilirlik oranı için kullanılabilir olarak kayıtlı 730.00 Fit Kare alana sahiptir. 2025 yılının ikinci üç aylık dönemi itibarıyla, Riverside'da 9.800 Fit Kare perakende satış alanı inşaat halindedir. Kıyaslandığında, alt piyasanın geçtiğimiz 10 yıl içinde inşaat halindeki envanter ortalaması 51.000 Fit Kare olmuştur.

Riverside perakende alt piyasası 13.8 milyon Fit Kare envanter içermektedir. Alt piyasa, yaklaşık olarak 4.4 milyon Fit Kare muhit merkezi envanterine, 950.000 Fit Kare güç merkezi envanterine, 1.2 milyon Fit Kare küçük alışveriş merkezi envanterine, 500.000 Fit Kare alışveriş merkezi envanterine ve 6.8 milyon Fit Kare genel perakende satış envanterine sahiptir.

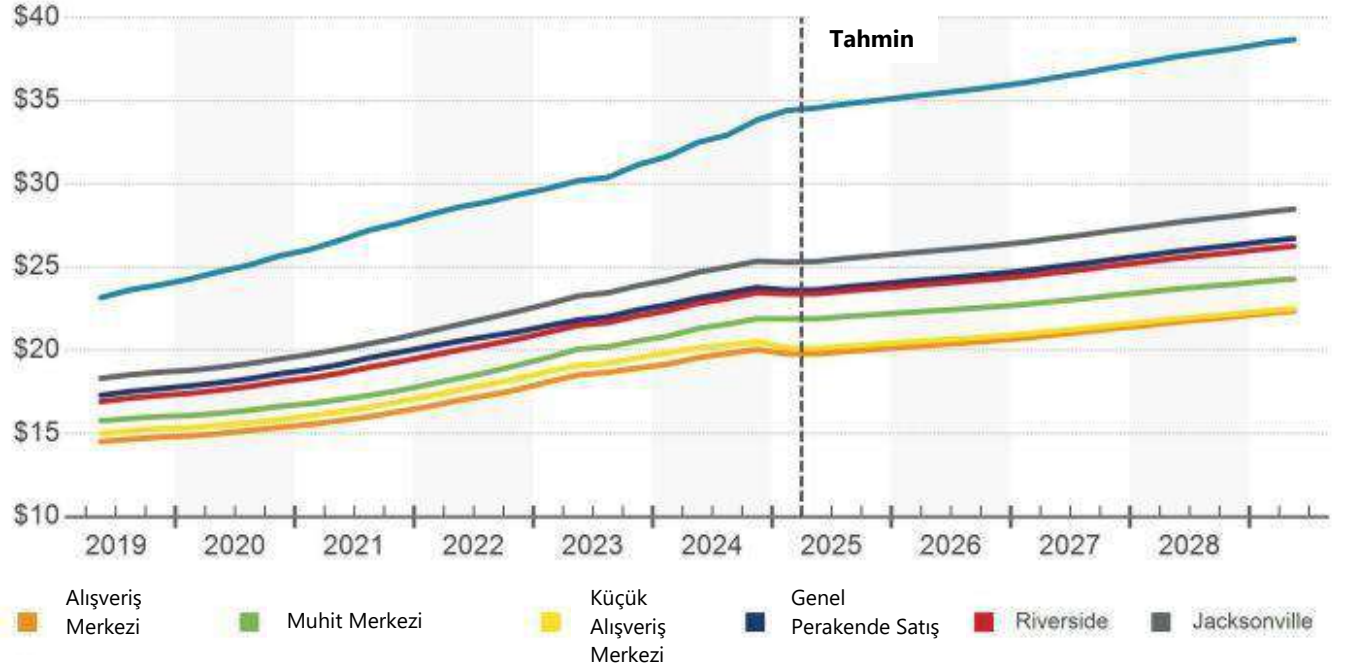
Riverside'da piyasa kira bedelleri \$23.36/Fit Kare'dir. Bir bütün olarak Jacksonville genelinde %3.3'lük bir değişme kıyasla Riverside'da kira bedelleri yıldan yıla %3.3 oranında değişmiştir. Piyasa kira bedelleri, yıldan yıla muhit merkezi mülklerinde %3.6, güç merkezi mülklerinde %7.4, küçük alışveriş merkezi mülklerinde %0.5, alışveriş merkezi mülklerinde %1.9 ve genel perakende satış mülklerinde %2.8 oranında değişmiştir. Riverside'daki %3.3'lük yıllık kira bedeli artışı, alt piyasanın %6.0'lık beş yıllık ortalaması ve %5.2'lik 10 yıllık ortalaması ile karşılaştırılmaktadır.

FİT KARE BAŞINA SATIŞ HACMİ & PIYASA SATIŞ BEDELİ



Geçtiğimiz yıl içinde, Riverside'da envanter cirosunun 600.000 Fit Karesine tekabül eden 64 perakende satış mülkü işlem görmüştür. Geçtiğimiz yıl içinde, Riverside'daki perakende satış hacmi toplam 102 milyon \$ tutarında ulaşmıştır. Ortalama yıllık satış hacmi geçtiğimiz beş yıl içinde 81.0 milyon \$ ve geçtiğimiz 10 yıl içinde 72.2 milyon dolar tutarındadır. \$239/Fit Kare piyasa ortalamasına kıyasla Riverside'deki tahmini perakende piyasa fiyatlandırması \$201/Fit Kare'dir. Riverside için ortalama piyasa fiyatlandırması, muhit merkezi mülkleri için \$140/Fit Kare, güç merkezi mülkleri için \$188/Fit Kare, küçük alışveriş merkezi mülkleri için \$197/Fit Kare, alışveriş merkezi mülkleri için \$163/Fit Kare ve genel perakende satış mülkleri için \$250/Fit Kare olarak tahmin edilmektedir. %7.0 piyasa ortalamasına kıyasla Riverside perakende satış mülkleri için tahmini piyasa sermayeleştirme oranı %7.4'tür.

FİT KARE BAŞINA KİRA BEDELİ İSTEYEN PİYASA



Genel olarak, veriler, değerlendirme konusu alt piyasadaki perakende mülkler için kiralama ve satış bedellerinin olumlu olmaya devam ettiğini göstermektedir.

EN YÜKSEK & EN İYİ KULLANIM

Tanım

Gayrimenkul Değerleme Sözlüğü 7. Baskısı (Chicago: Değerleme Enstitüsü, 2022) en yüksek ve en iyi kullanımı:

"Mülkün en yüksek değer ile sonuçlanan makul ölçüde olası kullanımı. En yüksek ve en iyi kullanımın karşılaması zorunlu olan dört kriter yasal izin verilebilirlik, fiziksel olasılık, finansal kolaylık ve azami üretkenliktir." şeklinde tanımlamaktadır.

- **Yasal İzin Verilebilirlik:** "İmar kanunları, yapı yönetmelikleri, çevre yönetmelikleri ile arazi kullanımını düzenleyen yürürlükteki diğer kanunlar ve yönetmelikler kapsamında gerek mevcut durumda izin verilen gerekse izin verilmesi en olası mülk kullanımı."
- **Fiziksel Olasılık:** "Arazi parseli, ideal iyileştirme için bir aday olabilecek herhangi bir binanın inşaatına yer sağlayabilmelidir."
- **Finansal Fizibilite:** "Risk ve kullanımı sağlamak ve sürdürmek için gereken tüm masraflar dikkate alındıktan sonra mülkün fiziksel açıdan olası ve yasal kullanımının araziye olumlu bir getiri oluşturma kapasitesi."
- **Azami Ölçüde Üretken Kullanım:** "Belirli bir arazi kullanımı, fiziksel açıdan olası, yasal açıdan izin verilebilir ve finansal açıdan olası tüm kullanımların en yüksek değerini sağlayabilmelidir."

Belirli bir kullanım fiziksel açıdan olası ya da yasal açıdan izin verilebilir olmadığında finansal açıdan kolay olup olmadığı ilgisiz olduğundan bu testler sıralı olarak gerçekleştirilmektedir. İyileştirilmiş bir mülkün en yüksek ve en iyi kullanımını tespit ederken, bu testler ilk önce mülk üzerinde mülkün boş olduğu kuramsal varsayımı kapsamında gerçekleştirilmektedir. En yüksek ve en iyi kullanımın mülkü iyileştirmek olması halinde, ideal iyileştirme aynı dört kriter kullanılarak belirlenmektedir. Daha sonra, söz konusu iyileştirmeler ideal iyileştirme ile karşılaştırılmaktadır. Ardından mevcut iyileştirmenin mülkün mevcut kullanımında mı sürdürüleceği yoksa iyileştirmenin ideale daha uygun hale getirilecek şekilde mi değiştirileceği tespit edilmektedir.

"BOŞ OLARAK" EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM

YASAL AÇIDAN İZİN VERİLEBİLİRLİK

Değerleme konusu mülk Planlı Birim Geliştirme | Lane Avenue imarlıdır. 400 birim için önerilen brüt yüzölçümüne dayalı 15 akreye kadar konut dışı zemin alanına ve konut birimlerine izin vermektedir. Bu Planlı Birim Geliştirme CCG-2 ve Planlı Birim Geliştirme bölgelerine ayrılmıştır. Bu Planlı Birim Geliştirme, alan için CCG-2 kullanımlarını korumakta ve çok aileli konutlar, restoranlar, okullar, ofisler, oteller, moteller, kişisel eşya depolama tesisleri, perakende satış mağazaları, servis istasyonları ve eğlence tesislerini içeren önerilen karma kullanımları hesaba katacak şekilde içeri hizada inşa, otopark ve peyzaj hükümlerini uygulamaktadır.

FİZİKSEL AÇIDAN OLASI

Değerleme konusu mülk için fiziksel açıdan olası kullanımlar, yasal açıdan izin verilebilir kullanımlar, mevcut imar ve sahanın arazikullanım yetkileri ile sınırlıdır. Sahanın boyutunun yanı sıra, sahanın fiziksel özellikleri geliştirmeye olağandışı kısıtlamalar getiriyor görünmemektedir. Genel olarak, sahanın fiziksel özellikleri (25.72± akre) ve kamu hizmet tesislerinin mevcudiyeti yasal açıdan izin verilebilir kullanımlardan herhangi birine uygun fonksiyonel fayda ile sonuçlanmaktadır.

FINANSAL AÇIDAN KOLAY

Değerleme konusu parsel için finansal açıdan kolay kullanımlar, ilgili saha için yasal açıdan izin verilebilir kullanımlara ve fiziksel açıdan olası kullanımlara tabidir. Ayrıca, ticari ve konut amaçlı kullanımlara göre çevredeki piyasa alanının ve piyasa alanı dahilindeki ekonomik ve demografik büyümenin değerlendirilmesi konusundaki etkisi göz önünde bulundurulmalıdır. Finansal kolaylığın birincil belirleyicisi, belirli bir kullanımın işletme giderlerini, mali giderleri ve sermaye aşınma payını karşılama birleşik ihtiyacından daha yüksek bir gelir seviyesi üretmesinin olası olup olmadığıdır.

Bu raporun Piyasa Alanı Analizi Bölümünde sunulan söz konusu alt piyasadaki perakende satış mülkleri için kira bedeli (\$23.36 Fit Kare Başına) & kullanım oranı (%905.2) göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusu için finansal açıdan kolay kullanımlar karma kullanımlı ticari geliştirmeye yöneliktir.

AZAMI ÖLÇÜDE ÜRETKEN

Azami ölçüde üretken kullanımlar, değerlendirme konusunun yasal açıdan izin verilebilir, fiziksel olarak olası ve finansal açıdan kolay kullanımlarına tabidir. Nihai kriter, alternatif olası kullanımların değerlendirilmesini gerektirecek olan değerlendirme konusu geliştirmenin azami üretkenliği sorunun ele alınmasıdır.

Genel olarak, veriler söz konusu alt piyasadaki perakende satış mülklerine ilişkin kira bedeli ve satış bedelinin sonraki beş yıl boyunca olumlu kalacağını göstermektedir. Ayrıca, değerlendirme konusu mülkün bulunduğu sokağın karşısında yer alan tamamlanmamış (yapı iskeleti) 168 odalı Diamond Inn Motel'in (5929 Ramona Boulevard - 2.53 acre) \$11.830.000 (\$107.34 / Arazi Fit Kare veya oda başına \$70.417) bedelle satışı bu alana ilgiyi tetiklemiştir. Devralan (Batipat – Fransa'da yerleşik bir otel grubu), söz konusu muhiti geliştirecek olan tamamlanmamış otel için 15 milyon \$ tutarında bir yenileme bütçesi beyan etmiştir. Karma kullanımlı ticari geliştirmenin mülkün azami ölçüde üretken kullanımı olduğu kanaatindeyiz.

Yasal açıdan izin verilebilir, fiziksel açıdan olası, finansal açıdan kolay ve azami ölçüde üretken kullanımlar göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusunun "boş olarak" en yüksek ve en iyi kullanımı karma kullanımlı ticari geliştirmeye yöneliktir.

"İYİLEŞTİRİLMİŞ OLARAK" EN YÜKSEK VE EN İYİ KULLANIM

Değerleme konusu sahada, 1970 yılında inşa edilmiş eski bir perakende satış binası bulunmaktadır. Söz konusu bina Office Depot, Inc. tarafından kullanılmaktadır. Mevcut bina (36,685 Fit Kare) sadece yasal açıdan izin verilebilir olmakla kalmamakta, aynı zamanda fiziksel açıdan da olasıdır. Denetimimizi gerçekleştirdiğimiz gün, mevcut binanın iç duvarlar, tavanlar, çatı, döşeme, tuvaletler, vitrin camı ve boya, aydınlatma, vitrin düzeni, halı kaplama, donanım vb. gibi yüzeysel onarımları içeren bakımı ertelenmiştir. Genel olarak, mevcut bina denetimimizi gerçekleştirdiğimiz gün kötü durumdaydı. Mal sahibine göre, mevcut bina bugünün standardına göre tamamen yenilenecek ve iyileştirilecektir.

Müşterimize göre, mevcut kiracı Office Depot, Inc. kira sözleşmesini yenilemek üzere müzakere sürecindedir. Kanaatimize göre, karma kullanımlı ticari geliştirme sadece finansal açıdan kolay olmakla kalmamakta, aynı zamanda azami ölçüde üretkendir.

Yasal açıdan izin verilebilir, fiziksel açıdan olası, finansal açıdan kolay ve azami ölçüde üretken kullanımlar göz önünde bulundurulduğunda, değerlendirme konusunun "iyileştirilmiş olarak" en yüksek ve en iyi kullanımı karma kullanımlı ticari geliştirmeye yöneliktir.

Tarife rekabetinin etkisini öngöremedik veya tahmin edemedik. Bu nedenle, en yüksek & en iyi kullanıma ilişkin kanaatimizde gelecekteki tarife belirsizliğinin etkisi tam olarak dikkate alınmamıştır.

EN OLASI ALICI/KULLANICI

Mülkün boyutu ve tasarım özellikleri göz önünde bulundurulduğunda, olası alıcı bir otel yatırımcısı/geliştiricisidir.

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Üç temel yaklaşım uygulanabilmekte ve kullanılabilmekte olup, ardından bir piyasa değeri tahminine ulaşacak şekilde uyumlaştırılabilmektedir. Değerlenmekte olan mülk türüne ve mevcut bilgilere uygulanabilirliğine dayalı olarak bir değer yaklaşımı dahil edilebilmekte veya elenebilmektedir. Her bir yaklaşımın güvenilirliği, alıcıların motivasyonunun ve düşüncesinin yanı sıra piyasa verilerinin mevcudiyetine ve karşılaştırılabilirliğine bağlıdır. Uygulanabilir yaklaşımlar ve kullanılıp kullanılmadıkları aşağıda özetlenmektedir.

Maliyet Yaklaşımı, basiretli bir alıcının bir mülk için benzer bir saha satın almak ve eşit istenirliğe ve kullanıma sahip mülk oluşturarak benzer iyileştirmeleri fazla gecikmeden inşa etmek için gereken tutardan daha fazla ödeme yapmayacağını ifade eden ikame prensibine dayanmaktadır. Bu yaklaşım, değerlendirilen iyileştirmeler göreceli olarak yeni olduğunda veya önerildiğinde ya da iyileştirmeler emsal mülklerden elde edilen çok az satış verisi olacak şekilde ya da hiç satış verisi olmayacak şekilde özelleştirildiğinde özellikle uygulanabilir.

Satış Karşılaştırma Yaklaşımı, değerlendirme konusu mülk ile emsal mülkler arasındaki farklılıklar için ayarlama yapılarak benzer mülklerin satışlarının ve kotasyonlarının doğrudan karşılaştırılmasını içermektedir. Bu yöntem, genel amaçlı mülkleri veya boş arazileri değerlemek için yararlı olabilmektedir. İyileştirilmiş mülkler için, gerek mal sahibi-kullanıcılar gerekse yatırımcılar tarafından değerlendirilmekte olan mülk türü için aktif bir satış piyasası bulunduğunda özellikle uygulanabilir.

Gelir Sermayeleştirme Yaklaşımında, bir mülkün gelir üretme kapasitesi, mevcut kira sözleşmeleri üzerinden sözleşmeye dayalı kira bedelleri kullanılarak ve boş alan için rakip mülklerdeki kira faaliyetinden elde edilen piyasa kira bedeli hesaplanarak tahmin edilmektedir. Ardından boşluk durumu ve tahsilat zararı ve işletme giderleri için kesintiler yapılmaktadır. Değerleme konusu mülkiyet için bir değer görüşü elde etmek amacıyla sonuç olarak ortaya çıkan net işletme geliri genel bir sermayeleştirme oranına bölünmektedir. Sermayeleştirme oranı, net işletme geliri ile değer arasındaki ilişkiyi temsil etmektedir. Bu yöntem, Doğrudan Sermayeleştirme olarak anılmaktadır.

Değerleme süreci, tek bir piyasa değeri tahmini için uygulanan yaklaşımlardan elde edilen değerlerin Nihai Uyumlaştırılması ile sonuçlanmaktadır. Farklı mülkler farklı analiz yöntemleri gerektirmekte ve diğerlerine göre tek bir yaklaşıma uygun olmaktadır.

Değerleme konusu mülk karma kullanımlı arazidir; bu nedenle, Maliyet ve Gelir Yaklaşımları uygulanabilir kabul edilmemiştir. Satış Karşılaştırma Yaklaşımı, analizimiz için bütünüyle kullanılmamıştır.

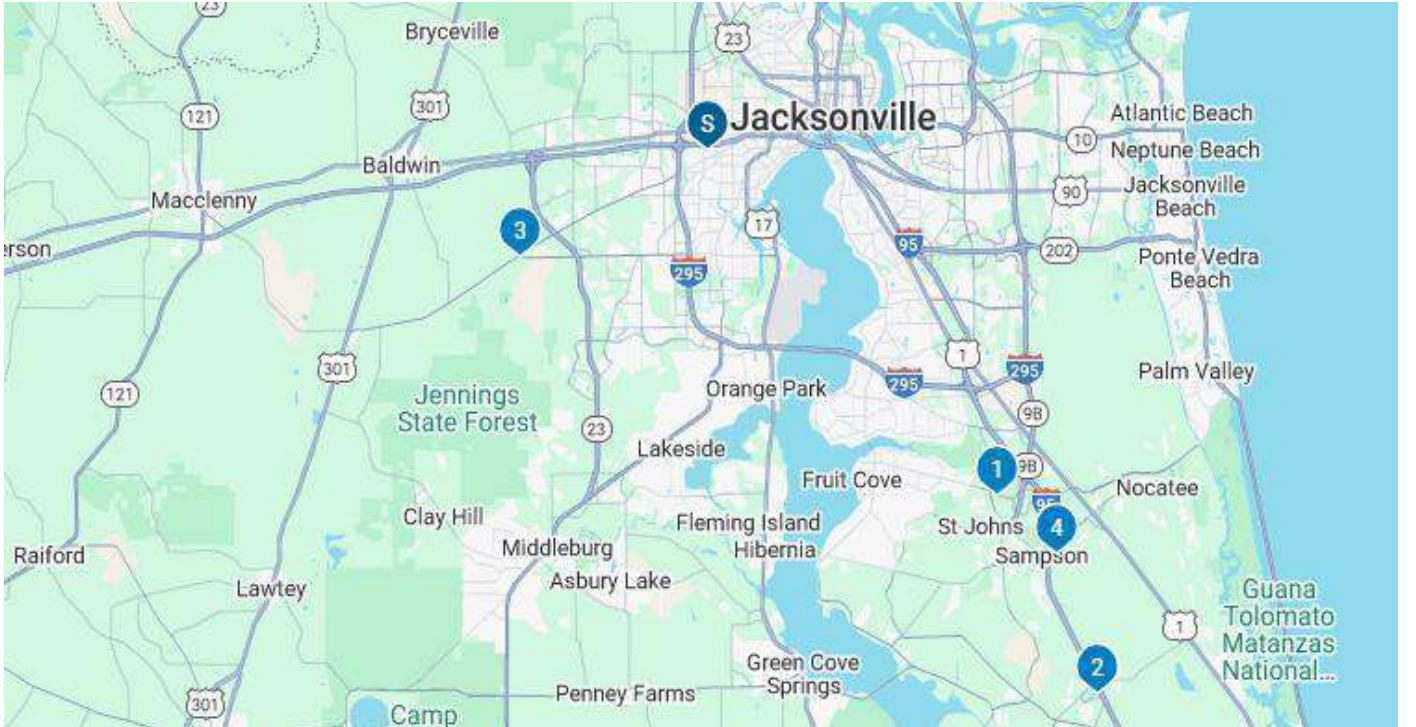
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI

Arazi değeri, en dikkat çeken gelişirme ve kullanım potansiyeli olmak üzere çeşitli faktörlerden etkilenmektedir. Değerleme konusu mülk, 25.72 akrelik karma kullanımlı ticari sahadır. Aşağıda özetlenen ve ardından aşağıdaki sayfalarda bir yer bulduru haritası ve veri sayfalarının verildiği en benzer satışları seçtik.

Arazi Satışlarının Özeti

1		4560 Race Track Rd Jacksonville, FL 32259	\$8.500.000 1/14/2022 Kapalı	585.882 Fit Kare \$14.51/ Fit Kare 13.45 akre \$631.970/akre	PUD imarlı Üçgensel Düz
2		355 World Commerce Pkwy St. Augustine, FL 32092	\$8.000.000 5/30/2023 Kapalı	660,370 Fit Kare \$12.11/ Fit Kare 15.16 akre \$527.704/akre	PUD imarlı Düzensiz Düz
3		Normandy Blvd Jacksonville, FL 32221	\$5.780.500 7/26/2023 Kapalı	578,912 Fit Kare \$9.99/ Fit Kare 13.29 akre \$434.951/akre	PUD imarlı Düzensiz Düz
4		180 Moon Bay Pkwy St. Augustine, FL 32095	\$9.046.600 2/6/2024 Kapalı	565,409 Fit Kare \$16.00/ Fit Kare 12.98 akre \$696.965/akre	PUD imarlı Düzensiz Düz

Arazi Satış Yer Bulduru Haritası



4560 Race Track Rd

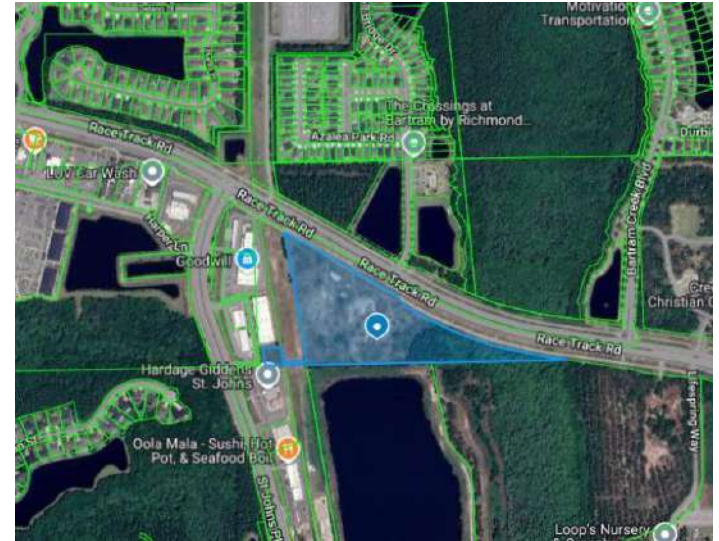
Emsal 1

Satış Bilgileri

Alıcı	St. John's at Racetrack, LLC
Satıcı	David Rothenberg
Satış Tarihi	1/14/2022
İşlem Durumu	Kapalı
Satış Bedeli	\$8.500.000 \$14.51 /Arazi Fit Kare
Kayıt Numarası	5470/1692
Devredilen Haklar	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı
Finansman	Satıcıya Nakit
Satış Koşulları	Emsallerine Uygun

Mülk

Yüksek Arazi	13.45 Akre (585.882 Fit Kare)
Brüt Arazi Alanı	14.40 Akre (627.264 Fit Kare)
İmar	PUD
Şekil	Üçgen
Topografi	Seviye
Hizmet Tesisleri	Kamu



4560 Race Track Rd
St. Johns FL 32259

İlçe St
Johns

APN
023595-0000



Onay

Adı	Jeffrey Aron
Şirket	Hunington Properties, Inc. Kamu kaydı, basın bildirisi

Açıklamalar

Etüde göre, bu saha 14.40 akreye eşitlenen yaklaşık 13.45 akre yüksek araziden ve 0.95 akre ıslak araziden oluşmaktadır. Bu saha, 2.4 milyon fit kare perakende satış alanı, 2.8 milyon fit kare ofis alanı, 1.000 çok aileli birimler ve Flagler & UF Health yerleşkesi dahil olmak üzere 350 otel odasından oluşan karma kullanımlı bir geliştirme olan Durbin Park'ta bulunmaktadır. Satış günü, bu saha 170.000 kapalı fit kareye kadar izin veren 2017-02 & 2020-56 Sayılı Yönetmelik kapsamında karma kullanım amaçlı PUD imarlıdır. Saha, satış günü kamu hizmet tesislerine erişimli engelsiz ve gradasyonluysa.

Future Bass Pro Shop

Emsal 2

Satış Bilgileri

Alıcı	Bass Pro Outdoor, LLC		
Satıcı	World Commerce Center, LLP		
Satış Tarihi	5/30/2023		
İşlem Durumu	Kapalı		
Satış Bedeli	\$8.000.000	\$12.11	/Fit Kare Arazi
Kayıt Numarası	5765/1070		
Devredilen Haklar	Gayri Mahdud Mülkiyet Hakkı		
Finansman	Satıcıya Nakit		
Satış Koşulları	Emsallerine Uygun		

Mülk

Yüksek Arazi	15.16 Akre (660.370 Fit Kare)
Brüt Arazi Alanı	18.10 Akre (788.436 Fit Kare)
İmar	PUD
Şekil	Düzensiz
Topografya	Düz
Hizmet Tesisleri	Mevcut

355 World Commerce Parkway
St. Augustine, FL 32092

İlçe
St. Johns

APN
027950-0003

Harita Mevcut Değil

Onay

Kaynaklar	Kamu kaydı, basın bildirisi Jax Daily Record (J. Brooks Terry)
-----------	---

Açıklamalar

Bu saha, perakende satış alanı, ofis alanı ve potansiyel olarak konut geliştirme dahil olmak üzere bir ticari kullanımlar karmasına izin veren Dünya Ticaret Merkezi PUD Ticari/Karma Kullanım Bölgesinde yer almaktadır. Bu sahanın I-95 boyunca ön cephesi bulunmaktadır.

Bu sahanın bir saha dışı bekleme havuzuna erişimi ve World Commerce Parkway'in batı yakası ve International Golf Parkway'in güneyi boyunca, bir Costco ve önerilen bir lüks araç bayisi bitişiğinde ön cephesi bulunmaktadır.

Bu saha toplam 18.1 akredir, ancak sadece 15.16 akre yüksek arazidir, geri kalan kısmı batı ucunda bataklıktır. Bu saha, 100.000 fit kareye kadar ticari kullanım hakkı ile satılmıştır. Devralan bu sahayı Bass Pro Shops Outdoor World için satın almıştır.



Normandy Blvd

Emsal 3

Satış Bilgileri

Alıcı	Gate Petroleum	
Satıcı	JCCC Parcel Q-1, LLC	
Satış Tarihi	7/26/2023	
İşlem Durumu	Kapalı	
Satış Bedeli	\$5.780.500	\$9.99 /Fit Kare Arazi
Kayıt Numarası	20758/1857	
Devredilen Haklar	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı	
Finansman	Satıcıya Nakit	
Satış Koşulları	Emsallerine Uygun	

Mülk

Yüksek Arazi	13.29 Akre (578.912 Fit Kare)
Brüt Arazi Alanı	13.29 Akre (578. 912 Fit Kare)
İmar	PUD
Şekil	Düzensiz
Topografya	Düz
Hizmet Tesisleri	Kamu



Normandy Blvd
Jacksonville, FL 32221

İlçe
Duval County

APN
002146-0100



Onay

Adı	Karen Mathis
Şirket	News Article, CoStar, & Kamu Kayıtları

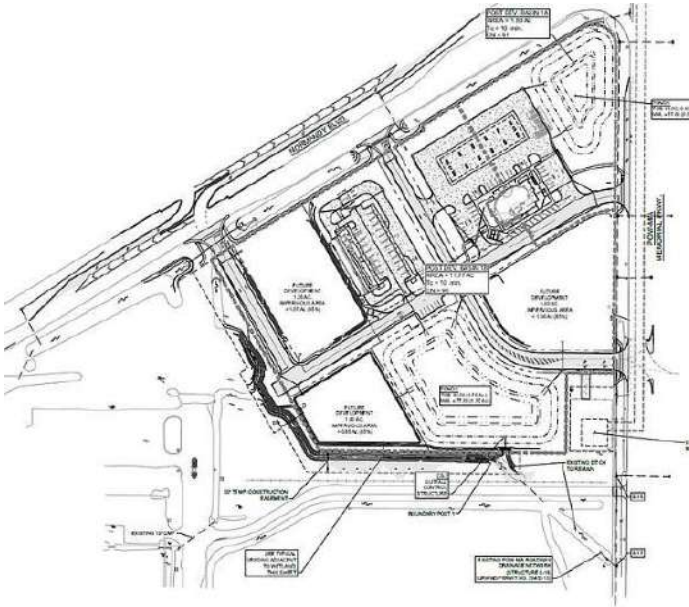
Açıklamalar

Bu mülk, Batı Jacksonville'deki Cecil Commerce Center'daki Alliance-Florida'da Normandy Boulevard ve POW-MIA Memorial Parkway'in güney batı köşesinde yer almaktadır. Bu saha, 1997- 1064-E Sayılı Yönetmelik kapsamında izin verilen Cecil Arazisi Karma Kullanımlı Ticari Planlı Birim Geliştiriminin (4.499 acre) bir parçasıdır.

Tapuda (OR Defteri 20758, Sayfa 1857) devreden JCCC Parcel Q-1, LLC olarak kayıtlıdır. Jacksonville Daily Record'dan Karen Mathis'e göre, JCCC Parcel Q-1, LLC (Devreden) gerçekte Cecil Commerce Center'daki Alliance Florida'da şehrin ana geliştiricisi olan Dallas'ta yerleşik Hillwood'dur.

Bu satış, Ağustos 2022'den itibaren sözleşme kapsamındadır. Jacksonville Şehri / Cecil Commerce Center, LLC devralarının proje planını onayladıktan sonra 26 Temmuz 2023 tarihinde kapanmıştır:

- 6,536 fit kare perakende satış mağazası ve 24 yakıt dolum noktası bulunan benzin istasyonu,
- 5,200 fit kare Gate Express Carwash
- Üç ticari dış parsel (1 acre, 1.26 acre ve 1.6 acre)



180 Moon Bay Pkwy

Emsal 4

Satış Bilgileri

Alıcı	Acadia Real Estate Holdings, LLC		
Satıcı	Safari, LLC		
Satış Tarihi	2/6/2024		
İşlem Durumu	Kapalı		
Satış Bedeli	\$9.046.600	\$16 .00 /Fit	Kare Arazi
Kayıt Numarası	5897/201		
Devredilen Haklar	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı		
Finansman	Nakit		
Satış Koşulları	Emsallerine Uygun		

Mülk

Yüksek Arazi	12.98 Acre (565.409 Fit Kare)
Brüt Arazi Alanı	12.98 Acre (565.409 Fit Kare)
İmar	PUD
Şekil	Düzensiz
Topografya	Düz
Hizmet Tesisleri	Kamu



PROGRAM ÖZETİ			
	SAHA ALANI	MOP	REVİZE
		TOPLAMLARI	TOPLAMLARI
PARSEL A	OTEL	2.13 AKRE	75.000 Fit Kare
PARSEL B	MÜD	3.53 AKRE	42.000 Fit Kare
PARSEL C	ÇOK KULLANIMLI	4.62 AKRE	78.300 Fit Kare
PARSEL D	TİCARİ / OFİS	2.62 AKRE	25.000 Fit Kare
TOPLAM		12.90 AKRE	279.600 Fit Kare



180 Moon Bay Pkwy
St. Augustine, FL 32095

İlçe
St Johns

APN
026060-0000,
026070-0000,
026194-0000

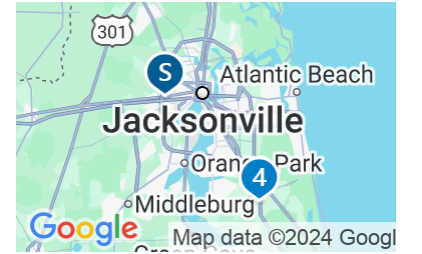
Onay

Adı	Farley Grainger
Şirket	Safari, LLC

Açıklamalar

Bu saha 12.98 akredir (%100 yüksek arazi). Sahanın CR 210'un hemen doğusunda Moon Bay Parkway boyunca iyi bir ön cephesi bulunmaktaydı.. Kamu hizmet tesislerinin tamamı sahadaydı ve 3 tam erişim noktası Moon Bay Parkway boyunca İlçe tarafından onaylanmıştır.

Satış anında, saha 160.000 fit kare konut dışı kullanımlar (Ticari & sağlık) ve en fazla 250 otel odası içeren karma kullanımlara yönelik PUD imarlıydı. Devralan bu sahayı büyük bir sağlık tesisi amacıyla satın almıştır.



AYARLAMALAR

Satın alma sonrası harcamalar, devredilen mülkiyet hakları, satış koşulları, finansman şartları ve piyasa koşulları için gerektiğinde emsal satışlara göre ayarlamalar değerlendirilmekte ve yapılmaktadır.

- 1. Mülkiyet Hakları** – Emsal satışların tamamı, üzerinde mutabık kalınan iş kapsamına göre bu raporda değerlendirilen mülkiyet haklarını yansıtan gayri mahdut mülkiyet hakkı satışları olmuştur. Hiçbir ayarlama gerekmemiştir.
- 2. Finansman** – Satışların tamamı, standart nakit benzerlerini, kredi veren tarafından finanse edilen işlemleri yansıtmış olup, finansman şartları için hiçbir ayarlama gerekmemiştir.
- 3. Satış Koşulları** – Emsallerin tamamı emsallerine uygun işlemler olarak onaylandığından emsallerin hiçbirisi bir satış koşulu ayarlaması gerektirmemiştir.
- 4. Piyasa Koşulları (Zaman)** – Gayrimenkul değerleri normalde zaman içinde değişmektedir. Değişim oranı, yatırımcıların geçerli piyasa koşullarına dair algıları nedeniyle değişkenlik göstermektedir. Bu ayarlama kategorisi, varsa satış tarihi ile değerlemenin geçerlilik tarihi arasında gerçekleşen değer değişikliklerini yansıtmaktadır. Değerleme konusunun piyasasında ve alt piyasasında konut piyasası koşulları, bu analizde kullanılan en erken tarihli satıştan itibaren iyileşmektedir. Bu nedenle, her yıl için yukarı yönde %2'lik bir yıllık ayarlama yaptık.

NİCEL AYARLAMA SÜRECİ

Diğer uygulanabilir karşılaştırma unsurlarının yanı sıra boyut, yer niteliği, erişim ve açıklık gibi yer ve fiziksel özellikler için nicel yüzde ayarlamaları da yapılmaktadır. Mümkün olduğu durumlarda, uygulanan ayarlamalar eşleştirilen verilere veya diğer istatistiksel analizlere dayanmaktadır. Ayarlamaların öznel nitelikte olduğu ve Arazi Satışları Karşılaştırma Yaklaşımına göre değerlendirme konusu mülk için bir değer görüşü elde etmedeki mantığı açıklamak amaçlı olduğu vurgulanmalıdır.

Arazi Satış Tablosu

ARAZİ SATIŞLARI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU									
	DEĞERLEME KONUSU MÜLK	EMSAL 1		EMSAL 2		EMSAL 3		EMSAL 4	
Adres	5800 Ramona Blvd	4560 Race Track Rd		355 World Commerce Pkwy		Normandy Blvd		180 Moon Bay Pkwy	
Şehir	Jacksonville	Jacksonville		St. Augustine		Jacksonville		St. Augustine	
Eyalet	FL	FL		FL		FL		FL	
SATIŞ BİLGİLERİ									
İşlem Bedeli		\$8.500.000		\$8.000.000		\$5.780.500		\$9.046.600	
İşlem Bedeli \$/Fit Kare		\$14.51		\$12.11		\$9.99		\$16.00	
Mülkiyet Hakları	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı	%0	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı	%0	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı	%0	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı	%0
Finansman	Satıcıya Nakit	Satıcıya Nakit	%0	Satıcıya Nakit	%0	Satıcıya Nakit	%0	Satıcıya Nakit	%0
Satış Koşulları	Emsallerine Uygun	Emsallerine Uygun	%0	Emsallerine Uygun	%0	Emsallerine Uygun	%0	Emsallerine Uygun	%0
Piyasa Koşulları	5/15/2025	1/14/2022	%6.7	5/30/2023	%3.9	7/26/2023	%3.6	2/6/2024	%2.5
Toplam İşleme Dayalı Ayarlamalar		\$0.97	%6.7	\$0.48	%3.9	\$0.36	%3.6	\$0.41	%2.5
Ayarlanan \$/Fit Kare		\$15.48		\$12.59		\$10.35		\$16.41	
FİZİKSEL BİLGİLER									
Yüksek Arazi Akre	25.72	13.45		15.16		13.29		12.98	
Fit Kare	1.120.363	585.882		660.370		578.912		565.409	
Konum & Erişim	Ortalama	Üst Kalitede	(%25)	Benzer	%0	Düşük Kalitede	%15	Üst Kalitede	(%15)
İmar	Planlı Birim Geliştirme	Düşük Kalitede	%15	Düşük Kalitede	%20	Düşük Kalitede	%15	Benzer	%0
Ölçek Ekonomileri	25.72 Akre	13.45 Akre	(%2)	15.16 Akre	(%2)	13.29 Akre	(%2)	12.98 Akre	(%3)
Fiziksel Özellik	Ortalama	Benzer	%0	Benzer	%0	Benzer	%0	Benzer	%0
Bekletme Havuzu	Saha içi	Benzer	%0	Üst Kalitede	(%10)	Benzer	%0	Benzer	%0
Toplam Fiziksel Ayarlamalar		(\$1.93)	(%12)	\$0.99	%8	\$2.85	%28	(\$2.88)	(%18)
Ayarlanan \$/Fit Kare		\$13.55		\$13.58		\$13.20		\$13.53	

ARAZİ SATIŞLARI AYARLAMA GÖRÜŞMESİ

Emsal arazi satışları, \$9.99/Fit Kare'den \$16.00/Fit Kare'ye genel ayarlanmamış bir değer aralığını göstermektedir. Ayarlama süreci aşağıda açıklanmaktadır.

Konum & Erişim

Değerleme konusu saha, Riverside Perakende Satış Alt Piyasasında Lane Avenue ve Ramona Boulevard'ın güney doğu çeyrek dairesinde bulunmaktadır. Değerleme konusu saha Lane Avenue boyunca 721 fit ve Ramona Boulevard boyunca 985 fit'tir.

- Satış 1, St. Johns Parkway ile E. Peyton Parkway arasında Race Track Road boyunca yer almaktadır. Satış 1, üst kalitede bir konuma ve erişime sahiptir. Genel olarak, değerleme konusu sahaya göre üst kalitede kabul edilmektedir. Aşağı yönde bir ayarlama gerekmektedir.
- Satış 2, Dünya Ticaret Merkezi Planlı Birim Geliştirme dahilinde World Commerce Parkway boyunca yer almakta ve I-95 boyunca ön cephesi bulunmaktadır. Satış 2, üst kalitede bir konuma, ancak düşük kalitede erişime sahiptir. Genel olarak, değerleme konusu sahaya benzer kabul edilmektedir. Aşağı yönde bir ayarlama gerekmektedir.
- Satış 3, Batı Jacksonville'deki Cecil Commerce Center'da Alliance-Florida'da Normandy Boulevard ile POW-MIA Memorial Parkway'in güney batı köşesinde yer almaktadır. Bu saha, Cecil Arazisi Karma Kullanımlı Ticari Planlı Birim Geliştirmenin bir parçasıdır. Satış 3'ün benzer erişimi, ancak düşük kalitede uzak bir konumu bulunmaktadır. Genel olarak, değerleme konusu sahaya göre düşük kalitede kabul edilmektedir. Yukarı yönde bir ayarlama gerekmektedir.
- Satış 4, CR 210'nun hemen doğusunda Moon Bay Parkway boyunca yer almaktadır.

County Hospital tarafından desteklenen karma kullanımlı sağlık ve perakende satış geliştirmesi olan Fountains'ın yakınında yer almaktadır. Satış 4, üst kalitede konuma, ancak hafif düşük kalitede erişime sahiptir. Genel olarak, değerleme sahasına göre üst kalitede kabul edilmektedir. Aşağı yönde bir ayarlama gerekmektedir.

İmar

Değerleme konusu saha, 15 akreye kadar konut dışı zemin alanına ve konut birimlerine (400 birim) izin veren Planlı Birim Geliştirme imarlıdır. Satış 1 – 3 düşük kalitede izin verilen kullanımlara sahiptir ve yukarı yönde ayarlamalar gerektirmektedir. Satış 4, imar açısından değerleme konusu sahaya benzerdir. Hiçbir ayarlama gerekmemektedir.

Ölçek ekonomileri

Değerleme konusu saha 25.72 akredir. Emsal arazi satışlarının tamamı değerleme konusu sahadan daha küçüktür. Ölçek ekonomileri için aşağı yönde ayarlamalar gerekmektedir. Dış ayarlama oranı, değerleme konusu saha ile karşılaştırıldığında boyut farkının 5 akresi başına yüzde birdir. Ölçek ekonomilerine dayalı olarak, daha büyük alanlar yukarı yönde ve daha küçük alanlar ise aşağı yönde ayarlanmaktadır.

Fiziksel Özellik

Değerleme konusu saha, sahadaki mevcut otopark alanına ve kamu hizmet tesislerine erişimli, engelsiz ve gradasyonludur. Ancak, değerleme konusu sahada 2000'li yıllarda Florida Çevre Koruma Departmanı'nın (FDEP) İsteğe Bağlı Temizlik Programı'nın ve 2011 yılında Kuru Temizleme Temizlik Programı'nın sonucu olarak birkaç faal yeraltı suyu kuyusu izleme amaçlı klorlu solvent ve perfloroalkil ve polifloroalkil maddeler (PFAS) bulunmaktadır, ancak değerleme konusu saha gaz etkisindeki alanın yukarısında bulunan tüm binaların buhar (bariyer) girişi azaltma önlemleri gerektirmesi ve gaz etkisindeki alanda bekletme havuzu bulunmaması hariç olmak üzere başka FDEP gerekliliği olmadan en yüksek ve en iyi kullanımları için yeniden geliştirilebilmektedir.

- Satış 1, ormanlık düzensiz şekilli bir sahadır.
- Satış 2, kısmen açık düzenli şekilli bir sahadır.
- Satış 3, ormanlık düzenli şekilli bir sahadır.
- Satış 4, ormanlık düzensiz şekilli bir sahadır.

Genel olarak, tüm sahalar değerleme konusu sahaya benzer kabul edilmekte ve fiziksel koşullar açısından hiçbir ayarlama gerektirmemektedir.

Bekletme Havuzu

Değerleme konusu saha, saha içi bekletme havuzu gerektirecektir. Saha dışı bekletme havuzuna erişimi bulunan ve saha içi bekletme havuzundan daha üst kalitede olan Satış 2 dışında emsal arazi satışlarının tamamı, saha içi bekletme havuzu gerektirmektedir. Satış 2 için, aşağı yönde ayarlama gerekmektedir.

MEVCUT BİNANIN KATKI DEĞERİ

Değerleme konusu sahada, 1970 yılında inşa edilmiş eski bir perakende satış binası bulunmaktadır. Söz konusu bina Office Depot, Inc. tarafından kullanılmaktadır. Müşterimize göre, Office Depot, Inc. ile yapılan kira sözleşmesi bu yıl sona erecektir. Gözlemimize ve müşterimiz ile görüşmemize istinaden, mevcut binanın iç duvarlar, tavanlar, çatı, döşeme, tuvaletler, vitrin camı ve boya, aydınlatma, vitrin düzeni, halı kaplama, donanım vb. gibi yüzeysel onarımları içeren bakımı ertelenmiştir. Genel olarak, değerleme konusu sahadaki mevcut bina denetimimizi gerçekleştirdiğimiz gün kötü durumdaydı. Mal sahibine göre, mevcut bina bugünün standardına göre tamamen yenilenecek ve iyileştirilecektir.

Tür Kaynak Bölüm / Sayfa Sınıf Tip		Perakende Satış Mağazası Marshall Swift Valuation Service Bölüm 13 / Sayfa 26 C Ortalama
Baz Fit Kare Maliyeti Boyut İyileştirmeleri:		\$117.00 Fit Kare Başına
Zemin Alanı/Çevre Çarpanı	0.831	
Kat Yüksekliği Çarpanı	1.00	
Ayarlanmış Fit Kare Maliyeti		\$97.23 Fit Kare Başına
Nihai İyileştirmeler:		
Cari Maliyet Çarpanı	1.04	
Yerel (Şehir) Çarpanı	0.95	
Toplam Karma Maliyet		\$96.06 Fit Kare Başına
Toplam Alan – Fit Kare		36.685 Fit Kare
Toplam Değişim Maliyeti Yeni		\$3.523.971
Amortisman		
Binanın Yaşı	55 Yıl	
Geçerlilik Tarihi İtibariyle Durum	Uygun	
Tahmini Geçerli Yaş	41 Yıl	
Toplam Ekonomik Ömür	45 Yıl	
Amortisman oranı	%91	
Toplam Fiziksel Amortisman		(\$3.210.729)
Amorti Edilmiş Değer	(yuvarlanmış)	\$313.000

ARAZİ DEĞERİ SONUCU

Emsaller, \$13.20/Fit Kare ile \$13.58/Fit Kare arasında genel bir bloklama analizine dayalı olarak bir birim değer göstermektedir.

Daha önceden analiz edilen emsal arazi satışlarına ek olarak, değerlendirme konusu mülkün bulunduğu sokağın karşısında yer alan tamamlanmamış (yapı iskeleti) 168 odalı Diamond Inn Motel'in (5929 Ramona Boulevard - 2.53 akre) \$11.830.000 (\$107.34 / Arazi Fit Kare veya oda başına \$70.417) bedelle yeni yapılan satışından da haberdarız.



Devralan (Batipat – Fransa'da yerleşik bir otel grubu), tamamlanmamış otel için 15 milyon \$ tutarında bir yenileme bütçesi beyan etmiştir. Tüm verileri göz önünde bulundurarak, aşağıdaki tabloda belirtilen değerlere uyumlaştırdık:

ARAZİ SATIŞLARI KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUCU (FİT KARE)							
	İŞLEM BEDELİ	AYARLAMA				NET AYARLAMA	BRÜT AYARLAMA
		İŞLEME DAYALI ¹	AYARLANMIŞ	MÜLK ²	NİHAİ		
1	\$14.51	%7	\$15.48	(%12)	\$13.55	(%7)	%49
2	\$12.11	%4	\$12.59	%8	\$13.58	%12	%36
3	\$9.99	%4	\$10.35	%28	\$13.20	%32	%36
4	\$16.00	%3	\$16.41	(%18)	\$13.53	(%15)	%20
Yüksek	\$16.00	%7	\$16.41	%28	\$13.58	%32	%49
Ortalama	\$13.15	%4	\$13.71	%1	\$13.47	%6	%35
Orta	\$13.31	%4	\$14.04	(%2)	\$13.54	%3	%36
Düşük	\$9.99	%3	\$10.35	(%18)	\$13.20	(%15)	%20
		DEĞERLEME KONUSU FİT KARESİ		\$/FİT KARE	DEĞER		
Yüksek Arazi Boyut		1.120.363	x	\$13.50	=	\$15.124.901	
Artı Mevcut Binanın Katkı Değeri						\$313.000	
Toplam						\$15.437.901	
GÖSTERİLEN DEĞER (EN YAKIN \$100.000 TUTARINA YUVARLANMIŞTIR)			(\$13.75/ Arazi Fit Karesi)			\$15.400.000	

¹Kümülatif ²Katkı

DEĞER SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI

DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI	
DEĞERLEME SENARYOLARI	OLDUĞU HALİYLE PİYASA DEĞERİ
Mülkiyet Hakkı	Gayri Mahdut Mülkiyet Hakkı
Tarih	15 Mayıs 2025
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
SATIŞ KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	
Satış Karşılaştırma Yaklaşımı	\$15.400.000
NİHAİ DEĞER SONUCU	
NİHAİ DEĞER SONUCU	\$15.400.000
Arazi Fit Karesi Başına	\$13.75

OLAĞANÜSTÜ VARSAYIMLAR

Değer sonuçları, değerlendirme görevi sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki olağanüstü varsayımlara tabidir. Olağanüstü varsayım, geçerlilik tarihi itibarıyla analizde kullanılan belirsiz bilgilere ilişkin hatalı olduğu tespit edildiği takdirde değerlendirme uzmanının görüşlerini veya kanaatlerini değiştirebilecek değerlendirme görevine özel bir varsayımdır.

- Değerleme konusu sahanın bir kısmı daha önceden eski bir benzin istasyonu ve kuru temizlemeci olarak kullanılmıştır. Müşterimiz tarafından sunulan e-postalara ve belgelere göre, bu sahada 2000'li yıllarda Florida Çevre Koruma Departmanı'nın (FDEP) İsteğe Bağlı Temizlik Programı'nın ve 2011 yılında Kuru Temizleme Temizlik Programı'nın sonucu olarak birkaç faal yeraltı suyu kuyusu izleme amaçlı klorlu solvent ve perfloroalkil ve polifloroalkil maddeler (PFAS) bulunmaktadır. FDEP, değerlendirme konusu sahanın herhangi bir yeniden geliştirmesini durdurmayacaklarını beyan etmiştir. (Daha fazla ayrıntı için raporun Saha Tanımı Bölümünde yer alan Çevresel Sorunlar paragrafına bakınız) Değerleme konusu sahanın gaz etkisindeki alanın yukarısında bulunan tüm binaların buhar (bariyer) girişi azaltma önlemleri gerektirmesi ve gaz etkisindeki alanda bekletme havuzu bulunmaması hariç olmak üzere başka FDEP gerekliliği olmadan en yüksek ve en iyi kullanımları için yeniden geliştirilebileceği varsayılmaktadır.

VARSAYIMSAL KOŞUL

Değer sonuçları, değerlendirme görevi sonuçlarını etkileyebilecek aşağıdaki varsayımsal koşullara dayanmaktadır. Varsayımsal Koşul, belirli bir değerlendirme görevi ile doğrudan ilgisi olan, değerlendirme görevi sonuçlarının geçerlilik tarihinde değerlendirme uzmanı tarafından mevcut olduğu bilinenin aksine olan, ancak analiz amacı doğrultusunda kullanılan bir koşuldur.

- Mevcut değildir.

SATIŞA SUNUM SÜRESİ

Satışa sunum süresi, değerlendirme konusu mülkün ulaşılan piyasa değeri üzerinden değerlemenin geçerlilik tarihinde satıldığı takdirde satışa sunulmuş olacağı süredir. Satışa sunum süresinin her zaman değerlemenin geçerlilik tarihinden önce olduğu varsayılmaktadır. Benzer mülkler için son satış işlemlerine dair incelememize ve yerel konut piyasasındaki arz ve talep analizimize istinaden, daha önce belirtilen ulaşılan piyasa değeri üzerinden değerlendirme konusu mülk için olası satışa sunma süresinin 12± ay olduğu kanaatindeyiz.

PAZARLAMA SÜRESİ

Pazarlama süresi, değerlemenin geçerlilik tarihinden hemen sonra ulaşılan piyasa değeri üzerinden bir mülkü satmak için geçen süreyi tahmin etmektedir. Yakın vadede piyasa koşullarında önemli değişiklikler öngörmediğimizden, değerlendirme konusu mülk için makul bir pazarlama süresinin satışa sunma süresi ile aynı olmasının muhtemel olduğu kanaatindeyiz. Dolayısıyla, değerlendirme konusu mülkün pazarlama süresini 12± ay olarak tahmin etmekteyiz.

VARSAYIMLAR & SINIRLAYICI KOŞULLAR

Bu değerlendirme, aşağıdaki sınırlayıcı koşullara tabidir:

- ▶ Geçerlilik tarihi 15 Mayıs 2025'tir. Değerleme uzmanları, bu raporda belirtilen görüşleri etkileyebilecek, ileri bir tarihte meydana gelebilecek ekonomik veya fiziksel faktörlere ilişkin hiçbir sorumluluk üstlenmemektedir.
- ▶ Mal sahibinin bir temsilcisi tarafından hukuki bir tanım verilmiştir. Raporda ele alınmış olsalar dahi yasal konularda hiçbir sorumluluk üstlenilmemektedir. Satılabilir ve bu raporda açıklananlar dışındaki her türlü rehin, takyidat, geçiş hakkı, alan ihlali ve kısıtlamadan arı varsayılan mülkiyet hakkı ile ilgili hiçbir görüş bildirilmemektedir. Mülk, sorumlu mülkiyet ve yetkin yönetim kapsamında ve en yüksek ve en iyi kullanımı doğrultusunda kullanılabilir varsayılarak değerlendirilmiştir.
- ▶ Bu raporda yer alan belirli bilgiler güvenilir olduğuna inanılan kaynaklardan temin edilmiştir; ancak, mümkün olduğu kadar kontrol edilmiş olmakla ve doğru olduğuna inanılmakla birlikte söz konusu bilgilerin doğruluğu garanti edilmemektedir.
- ▶ Raporda özellikle belirtilmediği sürece hiçbir alan ihlalinin mevcut olduğu varsayılmamaktadır.
- ▶ Zemin taşıma niteliklerini tespit etmek amacıyla hiçbir mühendislik test sondajı yapılmamıştır. Aksi belirtilmediği sürece, değerlendirme altındaki alanın zemini sıkı ve sağlam görünmektedir. Alandaki çökme bilinmemekte veya alışılmamıştır, ancak değerlendirme uzmanları bu duruma veya oluşuma dayalı taahhütte bulunmamaktadır.
- ▶ Değerleme konusu sahanın bir kısmı daha önceden benzin istasyonu ve kuru temizlemeci olarak kullanılmaktaydı. Müşterimiz tarafından sunulan e-postalara ve belgelere göre, bu sahada 2000'li yıllarda Florida Çevre Koruma Departmanı'nın (FDEP) İsteğe Bağlı Temizlik Programı'nın ve 2011 yılında Kuru Temizleme Temizlik Programı'nın sonucu olarak birkaç faal yeraltı suyu kuyusu izleme amaçlı klorlu solvent ve perfloroalkil ve polifloroalkil maddeler (PFAS) bulunmaktadır. Bu değerlendirme görevinde, bunlarla sınırlı olmaksızın mevcut olabilecek veya olmayabilecek siklodiyeoller, petrol sızıntısı veya tarımsal kimyasallar dahil olmak üzere toksik atık varlığı değerlendirme uzmanları tarafından gözlenmemiş olup, değerlendirme uzmanları mülk üzerinde veya içinde bu tür maddelerin varlığından haberdar değildir. Ancak, değerlendirme uzmanları söz konusu maddeleri tespit etme konusunda nitelikli değildir. Potansiyel olarak tehlikeli atık maddelerin varlığı mülkün değerini etkileyebilir.
- ▶ Bu rapor nedeniyle, değerlendirme uzmanlarının bu raporda değerlendirilen mülke ilişkin olarak mahkemede ifade vermeleri öngörülmemekte olup, zaman ve ücretlere ilişkin belirli düzenlemeler önceden yapılmadığı sürece soruşturma, sorgulama, ifade verme, konferanslar veya duruşmalar için herhangi bir resmi makam, kurul, vekil veya temsilci nezdine çıkmakla yükümlü değildir.
- ▶ Bu raporda yer alan her türlü çizim, harita veya ek yalnızca mülkün ve çevresinin görselleştirilmesinde bir yardımcı olarak gösterim amaçlıdır. Başka herhangi bir amaç doğrultusunda bunlara bel bağlanmamalıdır.
- ▶ Bu raporu Değerleme Enstitüsü'nün bir üyesi imzalamıştır. Değerleme Enstitüsü'nün Tüzükleri ve Yönetmelikleri, her bir üyenin söz konusu üyeler tarafından imzalanan her bir değerlendirme raporunun kullanımını ve dağıtımını kontrol etmelerini öngörmektedir. Bu nedenle, bu rapordan bağlam dışı alıntı yapılmasına veya bu raporun kısmen yeniden basımına izin verilmemektedir.

Ayrıca, bu değerlendirme raporunun tamamı veya bir kısmı, bu değerlendirme raporunu imzalayanın önceden yazılı izni olmadan kamu bildirimi amacıyla medya kullanımı yoluyla kamuya açıklanmayacaktır. Değerleme Enstitüsü'nün Tüzükleri ve Yönetmelikleri, belirli durumlarda değerlendirme raporlarının usulüne uygun şekilde yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından incelenmesini de öngörmektedir. Değerleme uzmanları dışında hiç kimse tarafından değerlendirme raporundaki herhangi bir madde değiştirilmeyecek olup, değerlendirme uzmanları izinsiz değişime ilişkin hiçbir sorumluluk taşımayacaktır.

- ▶ Bu değerlendirme bütünüyle dikkate alınacaktır. Hiçbir kısmı ayrı olarak ya da bağlam dışı kullanılmayacaktır.
- ▶ Değerleme konusunu 21 Kasım 2024 & 15 Mayıs 2025 tarihlerinde denetledik. Bu değerlendirme, mülkte, alt temelde veya yapıda hiçbir gizli veya görünmeyen koşul, hiçbir önemli yapısal kusur veya hiçbir termit ve/veya obruk, nesli tükenmekte olan türlerin varlığı, hiçbir böcek istilası ya da denetim esnasında değerlendirme uzmanları tarafından gözlenmiş olduğu takdirde bu raporda ele alınmış olacak gözle görülür olmayan hiçbir hasar bulunmaması koşuluna dayanmaktadır.
- ▶ Değerleme konusunun en yüksek ve en iyi kullanım analizi ve analizin ve raporun değerlendirme tahmini, Jacksonville Şehri & Duval İlçesi'ne göre yürürlükte kalan, bu raporda tanımlanan sürekli arazi kullanımlarına tabidir.
- ▶ Yürürlükteki tüm federal, eyalet ve yerel çevre yönetmelikleri ve kanunlarına ve tüm imar kanunlarına tam uygunluk ve her türlü kullanım yönetmeliği ve kısıtlamalarına uyulduğu (değerleme raporunda uygunsuzluk beyan edilmediği, belirtilmediği veya dikkate alınmadığı sürece) varsayımında bulunduk. Ayrıca, değer tahminlerinde dikkate alınan herhangi bir kullanıma yönelik olarak herhangi bir yerel, eyalet, federal ve/veya özel kurum veya kuruluş tarafından öngörülen tüm ruhsat, onay, izin ya da yasal veya idari izinlerin alındığı veya yenilendiği ya da alınabileceği veya yenilenebileceği de varsayılmaktadır.
- ▶ Gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından olağan şekilde kullanılanlar dışında özel araştırma veya bilgi gerektiren uzmanlık konularına yönelik hiçbir iddiada bulunulması amaçlanmamıştır. Bunlarla sınırlı olmaksızın hukuk, etüt, yapısal, çevresel, haşereyle mücadele, mekanik vb. gibi alanlarda hiçbir uzmanlık iddia etmiyoruz.
- ▶ Bu değerlendirme, bu raporda ana hatlarıyla açıklanan işlev doğrultusunda müşterinin yegane ve münhasır kullanımı için hazırlanmıştır. Müşteri ya da değerlendirme veya taahhüt yazısında tanımlanan amaçlanan kullanıcı olmayan herhangi bir taraf, Moody Williams Appraisal Group, LLC'nin ve müşterinin açık yazılı izni olmadan değerlendirme raporunun içeriğine bel bağlama hakkına sahip değildir. Müşteri, bu raporda ele alınan tarafın ortaklarını, iştiraklerini veya ilgililerini içermeyecektir. Değerleme uzmanları, herhangi bir üçüncü tarafa karşı hiçbir yükümlülük veya sorumluluk üstlenmemektedir.
- ▶ Bu raporun dağıtımı müşterinin yegane takdirine bağlıdır. Ancak, değerlendirme veya taahhüt yazısının ön yüzünde amaçlanan kullanıcı olarak listelenmeyen hiçbir üçüncü taraf değerlendirme raporunun içeriğine bel bağlayamaz. Hiçbir durumda, müşteri bir üçüncü tarafa değerlendirme raporunun kısmi bir suretini vermeyecektir. Müşteriden özel direktif almadığımız sürece raporu dağıtmayacağız.
- ▶ Bu değerlendirme, Moody Williams Appraisal Group, LLC tarafından açıkça izin verilmediği sürece yalnızca bu raporda açıklanan işlev doğrultusunda kullanılacaktır.

- Bu rapor metninde aksi belirtilmediği sürece, bu değerlemede değerlendirme konusu mülkün zorunlu taşkın sigortası uygulanan alanlar kapsamına girmediği varsayılmaktadır. Aksi belirtilmediği sürece, değerlendirme konusu mülk üzerindeki gelgit nedeniyle ortaya çıkmayan ıslak arazi koşullarının varlığını tespit etmek ve/veya ölçmek amacıyla bir araştırma tamamlamadık ve tamamlamayı taahhüt etmedik. Değerleme uzmanları eksperler olmadığından, bu tespiti ilişkin açık veya üstü kapalı hiçbir garanti vermeyiz.

Denetimimiz yalnızca araziye ve üzerindeki iyileştirmelere dair bir gözlem içermektedir. Zeminin altındaki koşulları ya da iyileştirmeler kapsamındaki gizli yapısal bileşenleri gözlemlemek mümkün değildir. Bilgilendirme gereği ilgili binayı ve termitler, kuru çürüklük yapan mantarlar, yaş çürüklük yapan mantarlar ya da diğer böcek istilalarından kaynaklı rapor edilen hasarı (varsa) denetledik. Hasarın (varsa) miktarına veya derecesine dair hiçbir garanti ima edilmemektedir. Aksi belirtilmediği sürece, ısıtma, soğutma, havalandırma, elektrik ve sıhhi tesisat ekipmanlarının durumu, iyileştirmelerin denge durumuna orantılı kabul edilmektedir.

- Bu değerlendirme, yerel yargı alanının yapı yönetmeliği ve can güvenliği yönetmeliği gerekliliklerine uygunluk garanti etmemektedir. Aksi özellikle belirtilmediği sürece, bu raporda yer alan değer sonucunun dayandırıldığı herhangi bir kullanıma yönelik olarak herhangi bir yerel, eyalet veya ulusal resmi veya özel kurum veya kuruluşun tüm gerekli ruhsatların, izinlerin, iskan izinleri veya diğer yasal veya idari izinlerin alındığı veya yenilendiği ya da alınabileceği veya yenilenebileceği varsayılmaktadır.
- Değerleme konusu arazinin boyutu, doğrudan müşterimiz tarafından sunulan bir etütten alınmıştır. Alternatif bir boyut kaynağı kullanma ve bu alternatif ölçüm kaynağının rapor dahilinde kullanılan ölçömlerden önemli farklılıklar yansıtması veya ortaya çıkarması halinde analizi, anlatımı ve ulaşılan değerleri (ek ücrete tabi olarak) değiştirme hakkımız saklıdır.
- Aksi özellikle belirtilmediği sürece bu değerlemede ticari demirbaşlar, mobilyalar ve diğer ekipmanlar ya da yeraltı haklarının (mineraller, gaz ve petrol) dikkate alınmamıştır.
- Aksi özellikle belirtilmediği sürece, federal, eyalet veya yerel yasalarda, yönetmeliklerde veya kanunlarda (bununla sınırlı olmaksızın Milli Gelirler Yasası dahil olmak üzere) hiçbir değişiklik beklenmemektedir.
- Bu değerlendirme görevi sürecinde toplanan veriler değerlendirme uzmanlarının malı olarak kalacaktır. Müşteri, böyle bir açıklamanın değerlendirme uzmanlarının şu anda Değerleme Enstitüsü'nün yürürlükte olan ya da daha sonradan yürürlüğe girecek olan Tüzüklerine ve Yönetmeliklerine uymalarını sağlamak için gerekli olması halinde değerlendirme uzmanlarına değerlemenin ve ilgili değerlendirme verilerinin tamamını veya bir kısmını Değerleme Enstitüsü'nün uygun temsilcilerine açıklama yetkisi vermektedir.
- Bu değerlendirme raporunun kabulü ve/veya kullanımı, bu genel varsayımların ve sınırlayıcı koşulların kabulünü teşkil etmektedir.

TASDİK

Bildiğimiz kadarıyla ve görüşümüze göre:

- ▶ Bu raporda yer alan durum beyanlarının gerçek ve doğru olduğunu;
- ▶ İmzalayanların rapor edilen analizlerinin, görüşlerinin ve kanaatlerinin yalnızca rapor edilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olduğunu ve şahsi, tarafsız ve önyargısız mesleki analizlerimiz, görüşlerimiz ve kanaatlerimiz olduğunu;
- ▶ Bu raporu imzalayanların bu raporun konusu olan mülkte mevcut veya muhtemel hiçbir ilgileri bulunmadığını ve ilgili taraflara ilişkin hiçbir şahsi çıkarları bulunmadığını;
- ▶ Bolina Kol & Michael Hotaling, MAI, ASA'nın bu raporun konusuna ilişkin değerlendirme uzmanları olarak değerlendirme hizmetleri gerçekleştirdiklerini, ancak bu değerlendirme görevinin kabulünden hemen önceki üç yıl içinde bu raporun konusu olan mülklere ilişkin değerlendirme uzmanları olarak ya da herhangi bir başka sıfatla başka hiçbir hizmet gerçekleştirmediklerini;
- ▶ İmzalayanların bu raporun konusu olan mülke ya da bu değerlendirme görevinde yer alan taraflara ilişkin olarak önyargılı olmadıklarını;
- ▶ Bu değerlendirme görevine katılımın önceden belirlenen sonuçların oluşturulmasına veya rapor edilmesine bağlı olmadığını;
- ▶ Bu değerlendirme görevini tamamlama ücretinin müşterinin amacını, değer görüşünün tutarını, öngörülen bir sonuca ulaşılmasını ya da bu değerlemenin amaçlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonradan bir olayın gerçekleşmesini destekleyen önceden belirlenmiş bir değer ya da değer yönlendirmesi oluşturulmasına veya rapor edilmesine bağlı olmadığını;
- ▶ Değerleme Vakfı'nın Değerleme Standartları Kurulu tarafından belirtildiği üzere Değerleme Enstitüsü'nün *Mesleki Ahlak Kuralları* ve *Mesleki Değerleme Uygulaması Standartları* ile *Yeknesak Mesleki Değerleme Uygulaması Standartları'nın* gerekliliklerine uygun şekilde rapor edilen analizin, görüşlerin ve kanaatlerin oluşturulduğunu ve bu raporun hazırlandığını;
- ▶ Bu raporun konusu olan mülkü Bolina Kol & Michael Hotaling, MAI, ASA'nın denetlediğini;
- ▶ Tasdiki imzalayan değerlendirme uzmanlarını hiç kimsenin önemli gayrimenkul değerlendirme yardımı sağlamadığını;
- ▶ Bu raporun kullanımının, Değerleme Enstitüsü'nün usulüne uygun şekilde yetkilendirilmiş temsilcileri tarafından incelemeye ilişkin gerekliliklerine tabi olduğunu; ve
- ▶ Bu raporun tarihi itibarıyla, Michael Hotaling, MAI, ASA'nın Değerleme Enstitüsü'nün Görevlendirilmiş Üyeleri için devam eden eğitim programını tamamladığını

tasdik ederiz.



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



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

EKLER

Michael Hotaling, MAI, ASA'nın Nitelikleri

Yönetici Ortak

Moody Williams Appraisal Group, LLC



Eyalet Onayları

Florida Eyaleti

Devlet Onaylı Genel Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı RZ3226

Georgia Eyaleti

Onaylı Genel Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı 334632

Tennessee Eyaleti

Onaylı Genel Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı 6647

Virginia Milletler Topluluğu

Onaylı Genel Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı 4001018762

Alabama Eyaleti

Onaylı Genel Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı 3257

Eğitim

Central Florida Üniversitesi İşletme
Yönetimi & Finans Lisans
Diploması

İrtibat Bilgileri

Moody Williams
Appraisal Group, LLC
1300 Riverplace Blvd, Ste 640
Jacksonville, FL 32207
Tel: 904-516-8900
Doğrudan Hat: 904-559-4136
Mobil: 386-295-0295

Deneyim

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

Değerleme alanına girmeden önce, Michael Hotaling, MAI, ASA, hem bayilik hem de otobölüm müzayedecisi pozisyonlarında otomotiv sektöründe 20 yıl çalışmış ve şu anda değerlendirilen 100'den fazla bayilik ile bayilik değerlemelerinde ihtisas yapmaktadır.

Çok aileli geliştirme, kat mülkiyeti niteliğindeki apartman daireleri, konut parsellasyonları, şehir merkezindeki ve banliyödeki ofis binaları, genel ofisler ve sağlık ofisleri, esnek, imalat, soğuk depolama ve ardiyeler dahil olmak üzere çok çeşitli endüstriyel mülkler, karma kullanımlı geliştirmeler, alışveriş merkezleri ve bağımsız perakende satış mülkleri, adalar ve arazi kiralalamaları dahil olmak üzere her türlü boş araziler ve kiliseler, cenaze evleri, spor kompleksleri/stadyumlar, golf sahaları ve çocuk bakım merkezleri gibi özel kullanım amaçlı mülkler **dahil olmak üzere Florida, Georgia, Güney Carolina, Kuzey Carolina, Virginia, Maryland, Alabama ve Columbia Bölgesi'nde değerlendirme görevlerini tamamlamıştır.**

Jacksonville Büyükşehir bölgesindeki (Duval İlçesi) değerlendirme görevleri, Clay, Nassau, St Johns, Baker, Flagler ve Putnam çevre ilçeleri de içermektedir.

Mesleki Faaliyetler

ABD İflas Mahkemesinde Nitelikli Bilirkişi Tanık – Orta Florida Bölgesi
Florida Barosu – Şikayet Komitesi 4B – 2024-Halen
Görevlendirilmiş Üye, Değerleme Enstitüsü – MAI (2021)
Görevlendirilmiş Üye, Amerika Değerleme Uzmanları Birliği – ASA
(2023) Bölüm Yöneticisi – 2025 - Halen

Değerleme Enstitüsü Kuzey Doğu Florida Bölümü:

- Müşavir Adayı – 2024 – Halen
- Bölüm Sekreteri – 2023
- Bölüm Hazinedarı – 2024
- Bölüm Başkan Yardımcısı – 2025



Ron DeSantis, Vali

Melanie S. Griffin, Sekreter



**FLORİDA EYALETİ
İŞLETME VE MESLEKİ DÜZENLEME DAİRESİ**

FLORİDA GAYRİMENKUL DEĞERLEME BD

**İŞBU BELGEDEKİ ONAYLI GENEL DEĞERLEME UZMANI
FLORİDA YASALARI 475'İNCİ BÖLÜM HÜKÜMLERİ UYARINCA ONAYLANMIŞTIR**

HOTALING, MICHAEL BOWMAN
1300 RIVERPLACE BLVD SUITE 640
JACKSONVILLE FL3226

RUHSAT NUMARASI: RZ3226
SON GEÇERLİLİK TARİHİ: 30 KASIM 2026

Ruhsatları her zaman MyFloridaLicense.com adresi üzerinden doğrulayın.

VERİLİŞ TARİHİ: 13/11/2024

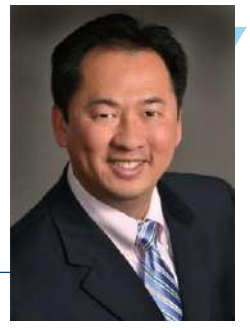
İşbu belgeyi hiçbir şekilde değiştirmeyin.

Bu sizin ruhsatınızdır. İşbu belgenin ruhsat sahibinden başkası tarafından kullanılması yasa dışıdır.



BOLİNA KOL'UN NİTELİKLERİ

Kıdemli Değerleme Uzmanı
Moody Williams Appraisal Group, LLC.



Eyalet Onayları

Florida Eyaleti
Devlet Onaylı Genel
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
RZ2602

Eğitim

Florida Devlet Üniversitesi,
Finans Lisans Derecesi, 1995
Florida Devlet Üniversitesi
Pazarlama Lisans Derecesi, 1995

İrtibat Bilgileri

Moody Williams Appraisal Group,
LLC
1300 Riverplace Blvd, Ste 640
Jacksonville, FL 32207
Tel: 904/516-8900

bkol@moodywilliams.com

Değerleme Enstitüsü & İlgili Kurslar

Onay öncesi eğitim kursu AB1
Onay öncesi eğitim kursu AB2
Onay öncesi eğitim kursu AB3

İş Uygulamaları & Ahlakı

Rapor Yazma & Değerleme Analizi

15 Saatlik Ulusal USPAP Kursu

İleri Düzey Gelir Sermayeleştirme

7 Saatlik Ulusal USPAP Kursu

Florida Temel Hukuku

Florida Denetleyici Değerleme Uzmanı

Eski Gayrimenkullerin Analizi

Fizibilite, Piyasa Değeri, Yatırım Zamanlaması: Opsiyon Değeri İpotek
Üstlenimi için Perakende Alışveriş Merkezlerinin Değerlenmesi ve
Analizi

Değerleme Uzmanları için Yeşil Bina Detayları

Deneyim

Kıdemli Değerleme Uzmanı

- Broom, Moody, Johnson & Grainger, Inc., Jacksonville, Florida (1997 - 2013)
- Valbridge Property Advisors | Broom, Moody, Johnson & Grainger, Inc. (2013 – 2014)
- Florida Valuation (Ocak 2015 – Aralık 2015)
- Moody Appraisal Group, LLC (2016-2019)
- Moody Williams Appraisal Group, LLC (2020-Halen)
- Şehir Merkezindeki & Banliyödeki Binalar, Restoranlar, Mesleki & Sağlık Ofis Binaları, Alışveriş Merkezleri, Apartman Dairesi & Kat Mülkiyeti Niteliğindeki Apartman Dairesi Projeleri, İmalat Tesisleri, Servis İstasyonları, Golf Sahaları, Lüks Araç Garaj Deposu, Araç Bayilikleri, Mobil Ev Parkları, Ardiyeler & Endüstriyel Projeler, Bankalar, Konut Parselasyonları, Konut, Ticari ve Endüstriyel Araziler, Tek Aileli ve Çok Aileli Evler, Restoranlar, Kiliseler, Oteller/Moteller, Piyasa Analizi, Fizibilite Etütleri, Marinalar, Adalar, İstimlak Hakkı/Kamulaştırma Değerlemeleri, kompleks & özellikli konut mülkleri ve Yeni İnşaatı Gerekli Lüks Evler **dahil olmak üzere birçok Gayrimenkul türünün değerlemesinde deneyim.**



Ron DeSantis, Vali

Melanie S. Griffin, Sekreter



**FLORİDA EYALETİ
İŞLETME VE MESLEKİ DÜZENLEME DAİRESİ**

FLORİDA GAYRİMENKUL DEĞERLEME BD

**İŞBU BELGEDEKİ ONAYLI GENEL DEĞERLEME UZMANI
FLORİDA YASALARI 475'İNCİ BÖLÜM HÜKÜMLERİ UYARINCA ONAYLANMIŞTIR**

KOL, BOLINA
1300 RIVERPLACE BLVD SUITE 640
JACKSONVILLE FL32207

RUHSAT NUMARASI: RZ2602
SON GEÇERLİLİK TARİHİ: 30 KASIM 2026
Ruhsatları her zaman MyFloridaLicense.com adresi üzerinden doğrulayın.

VERİLİŞ TARİHİ: 04/11/2024

İşbu belgeyi hiçbir şekilde değiştirmeyin.

Bu sizin ruhsatınızdır. İşbu belgenin ruhsat sahibinden başkası tarafından kullanılması yasa dışıdır.

