

Valuation & Advisory Services



Wynwood Land

85 NE 27th Street and 89, 93, 97 & 100 NE 28th Street
Miami, Florida 33127

DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi: 16 Nisan 2026
Colliers Dosya Numarası: MIA260214

Hazırlanan
Kayril Karabeyoglu
Advisor to the Board
Afken Insaat ve Turiz A.S.
Leven Loft, Buyukdere Cad.
No. 201 K:11 34394
Levent, Istanbul, Türkiye

© 2026 Colliers

Accelerating success.

16 Nisan 2026

Kayrıl Karabeyoğlu
Yönetim Kurulu Danışmanı
Afken İnşaat ve Turiz A.Ş.
Leven Loft, Büyükdere Cad.
No. 201 K:11 34394
Levent, İstanbul, Türkiye

KONU: Wynwood Land

85 NE 27th Street and 89, 93, 97 & 100 NE 28th Street
Miami, Florida 33127

Colliers Dosya Numarası: MIA260214

Sayın Karabeyoğlu:

İşbu değerleme raporu, Afken İnşaat ve Turizm A.Ş. ile Colliers Valuation & Advisory Services arasında mutabık kalınan iş kapsamı ve gereklilikleri karşılamaaktadır. İşbu değerleme raporunun düzenlenme tarihi 16 Nisan 2026'dır. Müşterinin talebi doğrultusunda, bu değerleme çalışması USPAP Standartlar Kuralı 2-2(a)'da tanımlanan "Değerleme Raporu" formatında sunulmuştur. Kullanılan değerlendirme formatı, değerlendirme süreci, değerlemeye konu taşınmaz ve piyasa verileri ile değerlendirme analizlerine ilişkin özet açıklamalar içermektedir.

Bu değerlendirme çalışmasının amacı, değerlemeye konu taşınmazın tam mülkiyet hakkına ilişkin Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri hakkında görüş oluşturmaktır. Aşağıdaki tabloda, işbu değerlendirme raporu kapsamında oluşturulan değerlemeye konu taşınmazın piyasa değerine ilişkin nihai görüş belirtilmektedir:

Değer Türü	Değerlemeye Konu Hak	Değer Tarihi	Değer
Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri	Tam Mülkiyet Hakkı	9 Nisan 2026	\$15,140,000

Değerlemeye konu taşınmaz, Miami, Florida'da, Miami'nin Wynwood bölgesinde ve NRD Kapsama Alanı sınırları dahilinde yer alan, 85 NE 27th Street ile 89, 93, 97 ve 100 NE 28th Street adreslerindeki toplam 5 proje sahasından oluşan 0,76 akre büyüklüğünde bir proje sahası grubudur.

İşbu değerlendirme raporunda yer alan analizler, görüşler ve sonuçlar, yürürlükteki Tek Düzen Profesyonel Değerleme Uygulaması Standartları (USPAP) gereklilik ve yönergelerine, Mesleki Ahlak Kuralları gerekliliklerine ve Appraisal Institute Profesyonel Değerleme Uygulaması Standartları doğrultusunda hazırlanmıştır.

Tüm varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar dahil olmak üzere değerlendirme raporunun tamamı, işbu yazının ayrılmaz ve tamamlayıcı bir parçasıdır. USPAP, bir Olağanüstü Varsayımı "analizde kullanılan ve doğruluğu kesin olmayan bilgilere ilişkin olarak, yanlış olduğunun anlaşılması halinde değerlendirme uzmanının görüşlerini veya değerlendirme çalışması sonuçlarını değiştirebilecek nitelikte, geçerlilik tarihi itibarıyla değerlendirme görevi özelinde yapılan varsayım" şeklinde tanımlamaktadır. USPAP, bir Varsayımsal Koşul ise "değerleme görevi sonuçlarının geçerlilik tarihi itibarıyla değerlendirme uzmanının mevcut olduğunu bildiklerine aykırı olan, ancak analiz amacıyla kullanılan koşul" olarak tanımlamaktadır.

Değer görüşümüze ulaşılması amacıyla değerlendirme süreci boyunca kullanılan Olağanüstü Varsayımlar ve/veya Varsayımsal Koşullar aşağıda ayrıntılı olarak açıklanmıştır. İşbu değerlendirme raporunun kullanım amacı dikkate alındığında, söz konusu varsayım ve koşulların kullanımı değerlendirme görevi sonuçlarını etkilemiş olabileceğinden, müşterinin bu hususları dikkatle değerlendirmesi tavsiye olunur.

Olağanüstü Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin güncel bir tapu raporu tarafımıza sunulmamış olup, taşınmaz üzerinde olumsuz nitelikte herhangi bir irtifak hakkı ve/veya sınır ihlali oluşturan yapılaşma bulunmadığı varsayılmıştır. Güncel bir tapu raporunun sunulması halinde, gerekli görülmesi durumunda ulaştığımız sonuçları yeniden gözden geçirme hakkımız saklıdır.

Tarafımıza "uygulama" planları sunulmamış olup, değerlendirme konu taşınmazın mevcut yapı alanına ilişkin olarak Miami-Dade County Assessor kayıtları esas alınmıştır. Yapı planlarının sunulması ve önemli ölçüde farklı ölçümler içermesi halinde, söz konusu yapı planları esas alınacaktır. Yapı planlarının sunulması halinde, gerekli görülmesi durumunda değerlendirme ve sonuçlarımızı yeniden gözden geçirme hakkımız saklıdır.

Mevcut tüm kira sözleşmelerinin, arsanın yeniden geliştirilmesi kapsamında maliklere kendi takdirlerine bağlı olarak tüm kira sözleşmelerini feshetme hakkı tanıyan bir hüküm içerdiği varsayılmıştır.

Varsayımsal Koşullar

İşbu Değerleme Raporu herhangi bir varsayımsal koşula bağlı değildir.

Güven ve Kullanım Beyanı

İşbu Değerleme Raporu yalnızca Müşterinin kullanımına yöneliktir; ancak Müşteri, Değerleme Raporunun yalnızca tam ve nihai suretlerini (bölümlerini değil) kredi tahsis veya menkul kıymetleştirme işlemleri kapsamında inceleme yapacak üçüncü taraflara sunabilir. Colliers Valuation & Advisory Services, rutin ve olağan sorular kapsamında Müşteriye yanıt verilmesi dışında, değerlendirme sonuçlarını açıklamakla veya bunlara ilişkin ifade vermek ve tanıklık etmekle yükümlü değildir. Colliers Valuation & Advisory Services tarafından hazırlanan Değerleme Raporunun veya herhangi bir bölümünün halka açık ihraç işlemlerine dahil edilmesine ya da bu işlemlerde referans gösterilmesine yönelik iznimizin tamamen kendi mutlak takdirimize bağlı olduğunu önemle belirtiriz. Böyle bir iznin verilmesi halinde ise, Colliers Valuation & Advisory Services tarafından uygun bulunan bir tarafça, Colliers Valuation & Advisory Services'ın uygun bulacağı şekil ve içerikte bir Tazmin Sözleşmesi ve/veya İtimat Etmeme yazısının Colliers Valuation & Advisory Services'a sunulması şartına bağlı olacaktır. Bununla birlikte, raporların tamamının (bölümlerinin değil) derecelendirme kuruluşlarına, kredi katılımcılarına veya denetçilerinize sunulmasına, ayrıca bir Tazmin Sözleşmesi ve/veya İtimat Etmeme yazısı sunulmasına gerek olmaksızın Colliers Valuation & Advisory Services olarak muvafakat etmekteyiz.

Colliers Valuation & Advisory Services, Müşteriye Değerleme Raporunu çoğaltma ve hazırlandığı işlem kapsamında, Müşterinin çalışanları, işlemde yer alan diğer mukrizler ve varsa borçlu dahil olmak üzere diğer taraflara dağıtma hakkını açıkça vermektedir.

Değer görüşümüz, değer geçerlilik tarihi itibarıyla mevcut koşulları ve piyasa katılımcılarının muhtemel davranışlarını yansıtmaktadır. Bu görüş, işbu değerlendirme raporunda sunulduğu şekilde tarafımızca toplanan ve tarafımıza sunulan mevcut bilgilere dayanmakta olup, gelecekteki performansa ilişkin bir öngörü niteliği taşımamaktadır. Piyasa koşullarında veya taşınmaza ilişkin koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, değerlendirme konu taşınmazın değeri üzerinde etkili olabilir ve muhtemelen etkili olacaktır.

Aşağıdaki imzalar, bu değerleme görevi kapsamında yürütülen değer görüşü oluşturma süre ci ile gerçekleştirilen analizlerin kapsamının, değerleme çalışmasının iş kapsamı gerekliliklerine ve kullanım amacına uygun olduğunu müşteriye teyit ettiğimizi göstermektedir. Ekli değerleme raporuna ilişkin herhangi bir sorunuz veya endişeniz bulunması ya da Colliers Valuation & Advisory Services'in ilave destek sağlayabilecek olması halinde, lütfen aşağıda bilgileri yer alan kişilerle iletişime geçiniz.

Saygılarımızla,

Colliers Valuation & Advisory Services

Francisco Camposano Jr.
Kıdemli Değerleme Uzmanı
Devlet Sertifikalı Genel Gayrimenkul
Değerleme Uzmanı
Lisans #RZ2700
+1 786 525 9276
francisco.camposano@colliers.com

Ralph Peņa, III, MAI
Genel Müdür | Miami
Devlet Sertifikalı Genel Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
Lisans #RZ2724
+1 786 517 4855
ralph.pena@colliers.com

Sunuş Yazısı

Giriş

Yönetici Özeti	1
Havadan Çekilmiş Fotoğraf	3
Değerlemeye Konu Taşınmaza Ait Fotoğraflar	4
Değerleme Görevinin Tanımı	5
İş Kapsamı	7

Açıklamalar ve Ekler

Bölgesel Harita	9
Bölgesel Analiz	10
Yerel Alan Haritası	19
Yerel Alan Analizi	20
Proje Sahası Tanımı	30
Ekler	32
Vergilendirmeye Esas Değer Tespiti & Vergilendirme	36
İmar Analizi	38
Piyasa Analizi	42
En Verimli & En İyi Kullanım	52

Değerleme

Değerleme Yöntemleri	53
Arsa Değerlemesi	53
Arsa Değerinin Hesaplanması	63

Sertifikasyon

Varsayımlar & Sınırlayıcı Koşullar

Ekler

Profesyonel Hizmet Sözleşmesi
Değerleme Terimleri Sözlüğü
Değerleme Uzmanlarının Nitelikleri
Colliers International Valuation & Advisory Services'ın Nitelikleri

Yönetici Özeti

Genel Bilgiler

Taşınmaz Adı	Wynwood Arsası
Taşınmaz Türü	Arsa – Çok Aileli Konut Geliştirme Arsası
Türü Adresi	85 NE 27th Street ve 89, 93, 97 & 100 NE 28th Street
Şehir	Miami
Eyalet	Florida
Posta Kodu	33127
İdari Bölge	Miami-Dade
Temel İstatistiksel Alan (CBSA)	Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach, FL
Piyasa	Miami-Miami Beach-Kendall, FL
Alt Piyasa	Downtown Miami/South Beach
Enlem	25.802838
Boylam	-80.193217
Parsel Sayısı	5
Vergi Parselleri	01-3125-005-0240, 01-3125-005-0250, 01-3125-005-0270, 01-3125-005-0280, 01-3125-006-0090
Toplam Vergiye Esas Değer	\$10,010,705
Nüfus Sayım Bölgesi Numarası	28.00

Proje Sahası Bilgileri

Arsa Alanı	Akre	Fit Kare
Kullanılabilir	0.76	33,320
Kullanılamaz	0.00	0
Fazla Alan	0.00	0
<u>Artık Alan</u>	<u>0.00</u>	<u>0</u>
Toplam	0.76	33,320
Topografya	Yol kotunda düz	
Şekil	Düzensiz	
Erişim	Orta	
Görünürlük	Orta/İyi	
Mevcut İmar Durumu	Urban Center Transect Zone (T5-O)	
Taşkın Bölgesi	Zone X (Gölgelenmemiş)	
Sismik Bölge	Risk Yok	

Değerleme Özeti

Değerleme Göstergeleri	Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri
Değerlemeye Konu Hak	Tam Mülkiyet Hakkı
Değer Tarihi	9 Nisan 2026
Nihai Değer Takdiri	
Nihai Değer	\$15,140,000
\$/SF	\$454.38
Arsa Değerlemesi	
Arsa Değeri	\$15,140,000
Değer/Fit Kare/FAR	\$113.60

SWOT Analizi

SWOT, bir varlığın içsel güçlü ve zayıf yönleri ile söz konusu taşınmazı etkileyen çevresel (dışsal) fırsat ve tehditleri ifade eden bir kısaltmadır. Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin analizimiz doğrultusunda aşağıdaki güçlü yönler, zayıf yönler, fırsatlar ve tehditler tespit edilmiştir.

Güçlü Yönler

- › *NRD, FLR bazında yapılaşma yoğunluğunu artırmakta olup, ayrıca yapılara yönelik ilave yapılaşma yüksekliği sağlamaktadır.*
- › *Proje sahasının bulunduğu bölgede arsa değerlerinin yüksek olması nedeniyle pazara giriş engeli oldukça yüksektir; bazı caddelerde yer alan arsa Parselleri, proje sahası alanının fit karesi başına 600 ABD Doları tutarının üzerinde işlem görmektedir.*
- › *Parseller, planlanan Brightline İstasyonu'na yakın konumda bulunmaktadır.*

Zayıf Yönler

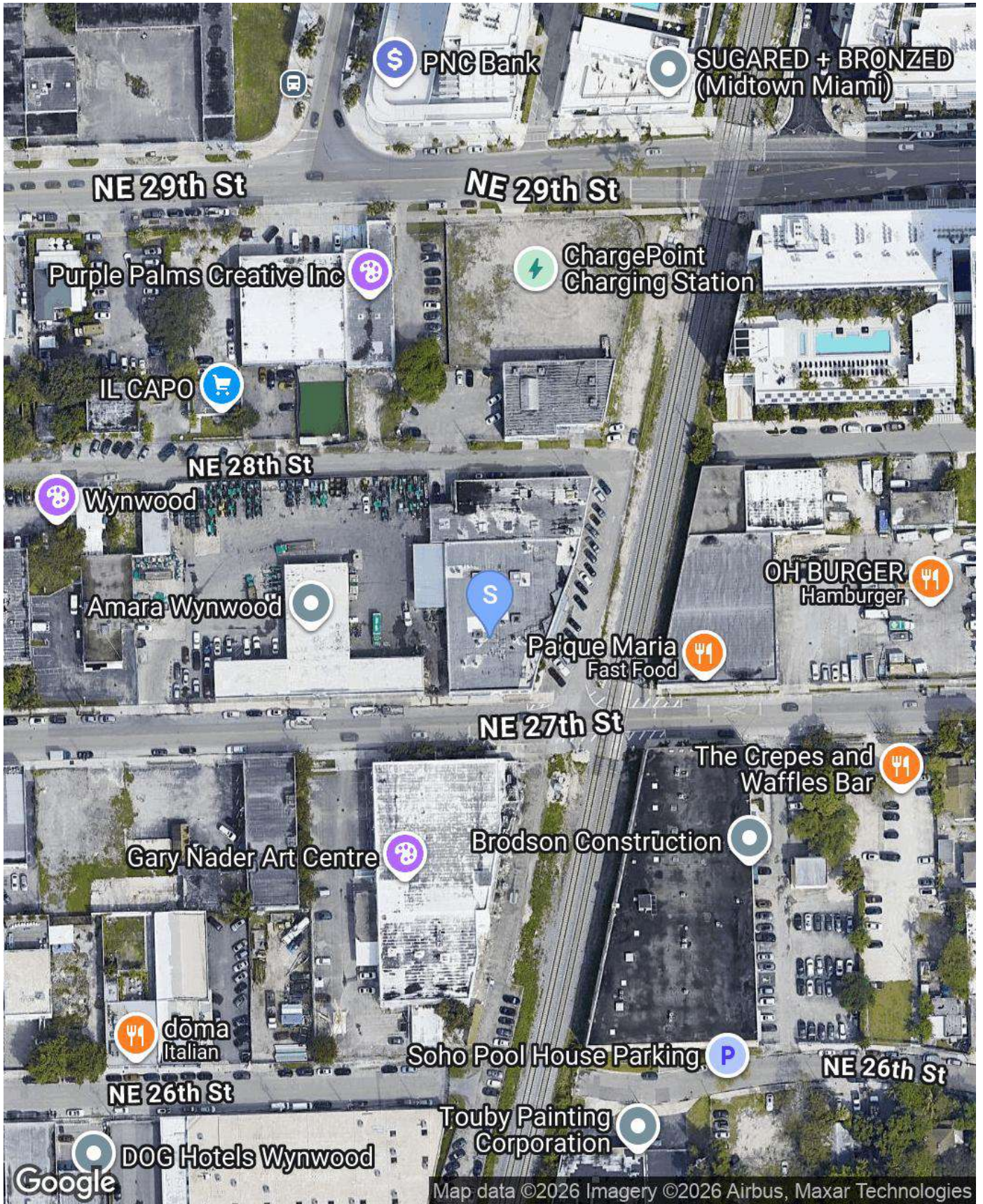
- › *Büyük ölçekli karma kullanımlı veya konut geliştirme arsalarına yönelik mevcut piyasa koşulları oldukça sınırlıdır. Görüşülen piyasa katılımcıları, bunun nedenleri olarak arsa fiyatlarını ve teslimi bekleyen konut arzını göstermektedir.*

Fırsatlar

- › *Proje sahasının büyüklüğü, azami düzeyde geliştirme esnekliği sağlamaktadır.*

Tehditler

- › *Faiz oranlarına ilişkin belirsizlik.*
- › *İnşaat ve yıkım maliyetleri son 24 ay içinde artış göstermiştir.*
- › *Sigorta primleri yıllık bazda artmış olup, bazı raporlarda artış oranlarının %40 seviyelerine ulaştığı belirtilmektedir.*



PNC Bank

SUGARED + BRONZED
(Midtown Miami)

NE 29th St

NE 29th St

Purple Palms Creative Inc

ChargePoint
Charging Station

IL CAPO

NE 28th St

Wynwood

Amara Wynwood

Paque Maria
Fast Food

OH BURGER
Hamburger

NE 27th St

Gary Nader Art Centre

Brodson Construction

The Crepes and
Waffles Bar

dōma
Italian

Soho Pool House Parking

NE 26th St

NE 26th St

Touby Painting
Corporation

DOG Hotels Wynwood

Google

Map data ©2026 Imagery ©2026 Airbus, Maxar Technologies



Proje Sahası



Proje Sahası



Üzerinde Yapı Bulunan Proje Sahası



Üzerinde Yapı Bulunan Proje Sahası



NE 28th Street



NE 27th Street

Taşınmazın Tanımı

Değerlemeye konu taşınmaz, Miami, Florida'da, Miami'nin Wynwood bölgesinde ve NRD Kapsama Alanı sınırları dahilinde yer alan, 85 NE 27th Street ile 89, 93, 97 ve 100 NE 28th Street adreslerindeki toplam 5 proje sahasından oluşan 0,76 akre büyüklüğünde bir proje sahası grubudur.

Vergi parsel numaraları şunlardır: 01-3125-005-0240, 01-3125-005-0250, 01-3125-005-0270, 01-3125-005-0280, 01-3125-006-0090.

Değerlemeye konu taşınmazın yasal tanımı aşağıdaki gibidir:

1 NOLU PARSEL:

FLORİDA EYALETİ, MIAMI-DADE COUNTY RESMİ KAYITLARININ 4 NOLU PARSELASYON PLANI KAYIT DEFTERİNİN 89. SAYFASINDA KAYITLI BULUNAN TADİL EDİLMİŞ FLAGLER PARK PARSELASYON PLANINA GÖRE 42, 44, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 VE 53 NOLU ARAZİ PARSELLERİ.

2 NOLU PARSEL:

FLORİDA EYALETİ, MIAMI-DADE COUNTY RESMİ KAYITLARININ 3 NOLU PARSELASYON PLANI KAYIT DEFTERİNİN 116. SAYFASINDA KAYITLI BULUNAN HALCYON HEIGHTS PARSELASYON PLANINA GÖRE 13 VE 14 NOLU ARAZİ PARSELLERİ.

SÖZ KONUSU PARSELLER, FLORİDA EYALETİ, MIAMI-DADE COUNTY, MIAMI ŞEHRİ SINIRLARI DAHİLİNDE, SECTION 25, TOWNSHIP 53 SOUTH AND RANGE 41 EAST İÇİNDE YER ALMAKTADIR.

Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme görevini veren müşteri Afken İnşaat ve Turizm A.Ş.'dir.

Amaç

Bu değerlendirme çalışmasının amacı, değerlemeye konu taşınmazın tam mülkiyet hakkına ilişkin Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri hakkında görüş oluşturmaktır.

Kullanım Amacı

İşbu değerlendirme raporu yalnızca ipotekli kredi değerlendirme süreçlerinde kullanılmak amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme raporunun başka herhangi bir amaçla kullanılması öngörülmemektedir.

Hedef Kullanıcılar

İşbu değerlendirme raporunun tek hedef kullanıcısı Afken Holding A.Ş.'dir. İşbu değerlendirme raporunun üçüncü kişiler veya diğer yetkisiz kullanıcılar tarafından kullanılması yasaktır. İşbu değerlendirme raporu, yalnızca bir bütün olarak kullanılmalıdır. Değerleme raporunun herhangi bir bölümüne diğer bölümlerden bağımsız şekilde itimat edilmesi, okuyucunun taşınmaz değerlerine ilişkin hatalı sonuçlara ulaşmasına neden olabilir. Yazarlar tarafından onay edilmediği sürece, değerlendirme raporunun hiçbir bölümü tek başına değerlendirilemez.

Değerleme Görevi Tarihleri

Rapor Tarihi	16 Nisan 2026
İnceleme Tarihi	9 Nisan 2026
Değerleme Tarihi – Mevcut Durum	9 Nisan 2026

Kişisel ve Maddi Olmayan Varlıklar

Bu değerlendirme çalışmasına herhangi bir kişisel mülkiyet unsuru veya maddi olmayan varlık dahil edilmemiştir.

Taşınmaz ve Satış Geçmişi

Mevcut Malik

Değerlemeye konu taşınmazın mülkiyeti halihazırda Wellmeaning Spaces, LLC adına kayıtlı olup, söz konusu şirket taşınmazın mülkiyetini, Miami-Dade County Tapu Kayıtlarının 33232 Nolu Kayıt Defterinin 845. Sayfasında kayıtlı olduğu üzere, 16 Mayıs 2022 tarihinde üzerinde yapı bulunan haliyle 18.750.000 ABD Doları bedelle edinmiştir.

Üç Yıllık Satış Geçmişi

İlgili resmi kayıtlar, özel veri hizmetleri ile mevcut malik ve/veya emlak danışmanı ile yapılan görüşmelerin incelenmesi sonucunda, değerlemeye konu taşınmazın işbu değerlendirme raporunda belirtilen değer geçerlilik tarihi itibarıyla son üç yıl içerisinde herhangi bir mülkiyet devrine konu olmadığı tespit edilmiştir.

Değerlemeye Konu Taşınmazın Satış Durumu

Değerlemeye konu taşınmaz, 14.500.000 ABD Doları bedelle satış sözleşmesine konu durumdadır. Taşınmaz, söz konusu sözleşme öncesinde 113 gün boyunca 15.200.000 ABD Doları bedelle satışa sunulmuştur. Değerleme uzmanına sunulan sözleşme, olağan dışı herhangi bir hüküm veya koşul içermemektedir. Bildirilmiş herhangi bir satıcı tavizi bulunmamaktadır. İşlemin emsal piyasa koşullarında gerçekleştirilen bir işlem niteliğinde olduğu değerlendirilmektedir. Taşınmaz arsa değeri üzerinden satılmaktadır. Takdir edilen Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri, bekleyen satın alma bedelinin %4,2'si içinde yer almakta olup, mevcut piyasa koşullarını yansıtmaktadır.

Tanımlar

Bu bölüm, bu değerlendirme görevi kapsamında geçerli olan değer tanımlarını, değerlemeye konu mülkiyet haklarını ve değer senaryolarını özetlemektedir. Bu değerlendirme görevi kapsamında geçerli olan diğer tüm tanımlar, Ekler bölümündeki Değerleme Sözlüğü kısmında yer almaktadır.

Değer Tanımları

Bu değerlendirme görevinin kapsamı ve kullanım amacı dikkate alındığında, Piyasa Değeri tanımı esas alınmıştır. Piyasa Değeri tanımı ile bu değerlendirme görevi kapsamında geçerli olan diğer tüm tanımlar, Ekler bölümündeki Değerleme Sözlüğü kısmında yer almaktadır (bkz. Kurumlar Arası Rehber tanımı).

Değerlemeye Konu Mülkiyet Hakları

Değerlemeye konu mülkiyet hakları, tam mülkiyet hakkını teşkil etmektedir.

Değer Senaryoları

İşbu değerlendirme raporu kapsamında oluşturulan değerlendirme senaryoları, değerlemeye konu taşınmazın tam mülkiyet hakkına ilişkin Mevcut Durumdaki Piyasa Değerini içermektedir.

Giriş

Değerleme görevi kapsamındaki değer görüşü oluşturma ve raporlama süreçleri, çözümlenecek değerlendirme probleminin doğru şekilde tanımlanabilmesi için gerekli değerlendirme görevi unsurlarına ilişkin bilgilerin toplanmasını ve analiz edilmesini gerektirmektedir. İş kapsamına ilişkin karar, değerlendirme raporunun kullanım amacı doğrultusunda güvenilir değerlendirme görevi sonuçları oluşturulabilmesi için gerekli araştırma ve analizleri içermelidir. Yeterli bilgi, gerçekleştirilen araştırma ve analizlerin açıklanmasını içermekte olup, ayrıca gerçekleştirilmeyen araştırma ve analizlerin açıklanmasını da kapsayabilmektedir. Bu değerlendirme görevinin iş kapsamı aşağıda özetlenmiştir:

- Değerleme uzmanları, istihdam, nüfus, hanehalkı geliri ve gayrimenkul eğilimlerini içeren bölgesel ve yerel alan ekonomik profillerini analiz etmiştir. Yerel alan ayrıca, gayrimenkul piyasasının genel kalite ve durumu ile gelişmekte olan yapılaşma eğilimlerinin değerlendirilmesi amacıyla incelenmiştir. Değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki dışsal etkilerin değerlendirilmesi amacıyla yakın piyasa alanı yerinde incelenmiş ve değerlendirilmiştir.
- Değerleme uzmanları, proje sahası büyüklüğü, taşkın alan verileri, sismik bölge, imar durumu, irtifak hakları ve tazyikatlar ile proje sahasının erişim ve görünürlüğü dahil olmak üzere değerlemeye konu taşınmazın hukuki ve fiziksel özelliklerini doğrulamış ve analiz etmiştir.
- Değerleme uzmanları, piyasa ve alt piyasa incelemelerini içeren bir arsa piyasası analizi gerçekleştirmiştir. Miami-Miami Beach-Kendall, FL piyasası ile Downtown Miami/South Beach alt piyasası incelemelerinde, boşluk oranı, emilim, arz değişimi ve kira değişim istatistikleri kullanılarak arz/talep koşulları analiz edilmiştir. Değerlemeye konu taşınmazın fiziksel ve konumsal özellikleri, hakim ekonomik koşullar ve dışsal etkiler dikkate alınarak rekabetçi konumuna ilişkin sonuçlara ulaşılmıştır.
- Değerleme uzmanları, En Verimli ve En İyi Kullanım analizini gerçekleştirmiş ve değerlemeye konu taşınmazın "Boş Arsa" varsayımıyla en verimli ve en iyi kullanımına ilişkin sonuçlara ulaşmıştır. Analizde, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının hukuki, konumsal, fiziksel ve finansal uygulanabilirlik özellikleri dikkate alınmıştır.
- Değerleme uzmanları, potansiyel ruhsatlandırma ve imar hususları ile vergi ve tahakkuk kayıtları dahil olmak üzere değerlemeye konu taşınmazın finansal özelliklerini doğrulamış ve analiz etmiştir. Bu bilgiler ile doğrulanmış piyasa göstergeleri doğrultusunda belirlenen eğilimler, değerlemeye konu taşınmazın performansının öngörülmesinde kullanılmıştır.
- Değerleme yöntemlerinin seçimi, USPAP kapsamında kullanım amacı, hedef kullanıcılar, değer tanımı ve tarihi, ilgili taşınmaz özellikleri ile değerlendirme görevi koşullarına ilişkin gerekli tanımlamalar esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Bu değerlendirme çalışmasında, gerekli görüldüğü şekilde düzeltilen ve uzlaştırılan Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu değerlendirme çalışması, değerlemeye konu taşınmazın tam mülkiyet hakkına ilişkin Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri hakkında görüş oluşturmaktadır.
- Bu değerlendirme çalışmasına ilişkin rapor, USPAP Standardı 2 uyarınca Değerleme Raporu formatında hazırlanmıştır. Değerleme uzmanının analiz ve sonuçları bu belgede özetlenmiştir.
- USPAP Yetkinlik Kuralı anlaşılmış olup, işbu değerlendirme raporunun yazarları ilgili standartları karşılamaktadır.
- Bu belgeyi imzalayan değerlendirme uzmanlarına herhangi bir kişi tarafından önemli ölçüde gayrimenkul değerlendirme desteği sunulmamıştır.

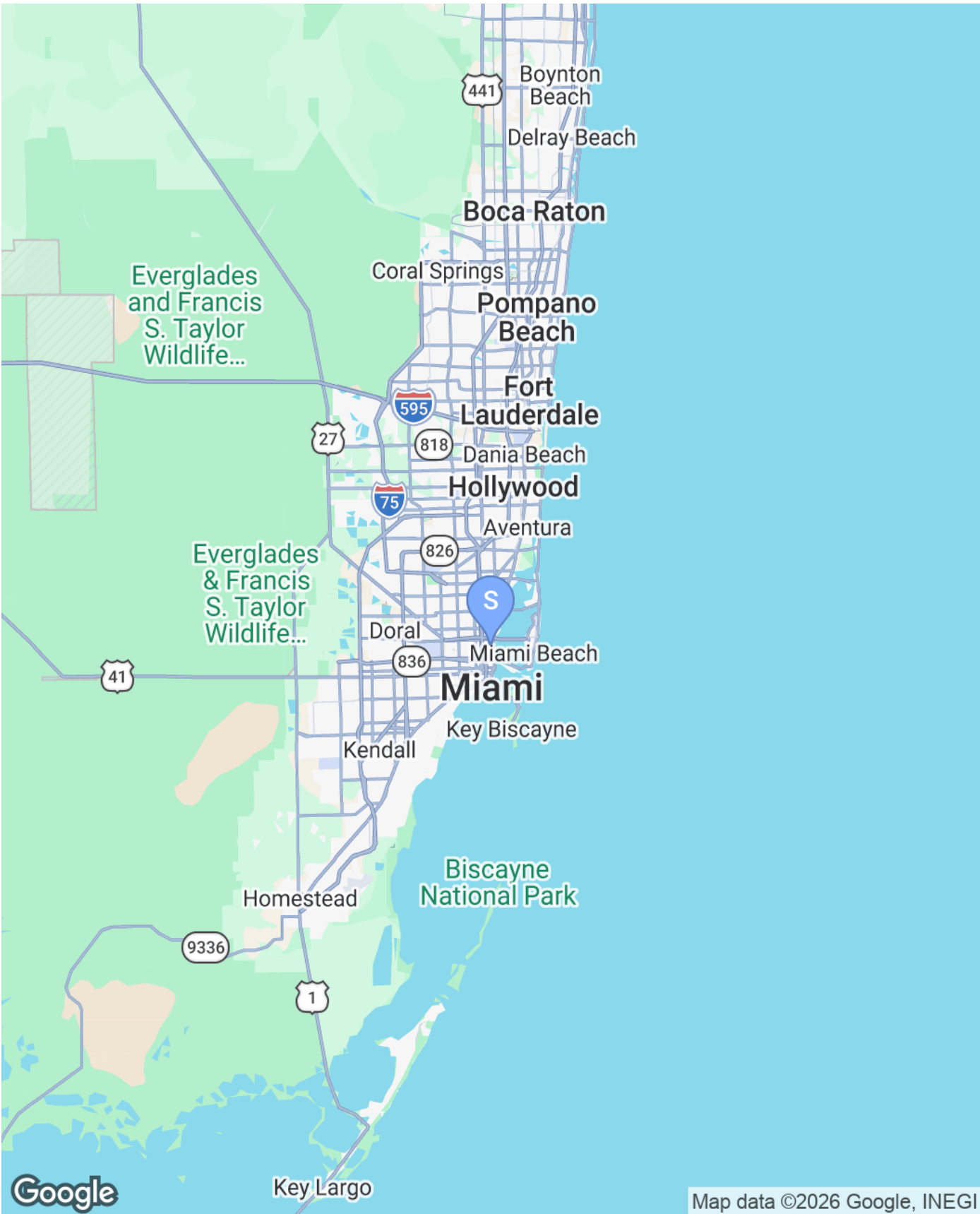
Bilgi Kaynakları

İlgili bilgilerin temini amacıyla aşağıdaki kaynaklara başvurulmuştur:

Bilgi Kaynakları	
Kalem	Kaynak
Vergi Bilgileri	Miami-Dade County Vergi Kayıtları
İmar Bilgileri	Miami Şehri İmar Yönetmeliği
Proje Sahası Büyüklüğü Bilgileri	Miami-Dade County Taşınmaz Kayıtları
Yapı Büyüklüğü Bilgileri	Miami-Dade County Taşınmaz Kayıtları
Yeni Yapılaşma	Miami Şehri / Miami-Dade County
Taşkın Haritası	FEMA
Demografik Veriler	Esri ArcGIS®
Emsal Bilgileri	Ayrıntılar için Emsal Veri Sayfalarına bakınız
Hukuki Tanım	ALTA/NSPS Tapu Ölçüm Planı
Diğer Taşınmaz Verileri	Miami-Dade County Taşınmaz Kayıtları
Satış Sözleşmesi/İmar Yazısı	Tuba Şahanoğlu - Akfen Holding
Ölçüm Planı	Tuba Şahanoğlu - Akfen Holding

Değerlemeye Konu Taşınmaz İncelemesi

Değerlemeye Konu Taşınmaz İncelemesi			
Değerleme Uzmanı	İncelendi	Kapsam	İnceleme Tarihi
Francisco Camposano Jr.	Evet	Yalnızca Dış Cephe	9 Nisan 2026
Ralph Peña, III, MAI	Hayır	-	-



Giriş

Miami-Fort Lauderdale-Pompano Beach, Florida Metropolitan İstatistiksel Alanı (MSA), eyaletin güneydoğu bölgesinde yer almaktadır. MSA, Florida'nın nüfus bakımından en büyük üç idari bölgesi olan Broward, Palm Beach ve Miami-Dade'den oluşmaktadır. MSA'nın başlıca şehirleri arasında Miami, Fort Lauderdale, Pompano Beach, West Palm Beach ve Boca Raton yer almaktadır. Üç idari bölgeden oluşan bu alan Güney Florida olarak anılmaktadır.

Florida, işletmeleri bölgeye çekme konusunda oldukça başarılı bir yapıya sahiptir. Özellikle Florida, bankacılık ve finansal hizmetler açısından önemli bir çekim merkezi haline gelirken, Miami günümüzde "Kuzey Amerika'daki en gözde yeni teknoloji merkezlerinden biri" olarak öne çıkmaktadır.

2025 Yılı Enflasyonu

Tüketici Fiyat Endeksi (CPI), Şubat 2026 itibarıyla %2,4 seviyesine gerilemiştir. Gıda ve enerji hariç tutularak hesaplanan çekirdek enflasyon ise yıllık olarak hesaplanan %2,5 seviyesine düşmüştür.

İşletme Dostu

Miami-Dade'de faaliyet göstermek güçlü bir finansal karar olarak değerlendirilmektedir. Eyalet veya yerel düzeyde kişisel gelir vergisi bulunmamakta, kurumlar vergisi düşük seviyelerde seyretmekte ve işletmeler elverişli bir düzenleyici ortamdan faydalanabilmektedir.

Eyalet yönetimi, şirketleri mevcut iş gücünü bölgeye taşımalarının yanı sıra yerel çalışanlar için yeni istihdam yaratmaları konusunda teşvik etmektedir. West Palm Beach, şehre taşınan şirketlere, oluşturdukları istihdam sayısına bağlı olarak hızlandırılmış ruhsat incelemeleri ve vergi muafiyetleri dahil çeşitli mali teşvikler sunmaktadır. Florida'nın büyüyen ekonomisinden yalnızca finans ve teknoloji çalışanları faydalanmamaktadır. Eyalette mevcut asgari ücret saat başına 12 ABD Doları olup, 2026 yılına kadar bunun saat başına 15 ABD Doları tutarına yükseltilmesi planlanmaktadır.

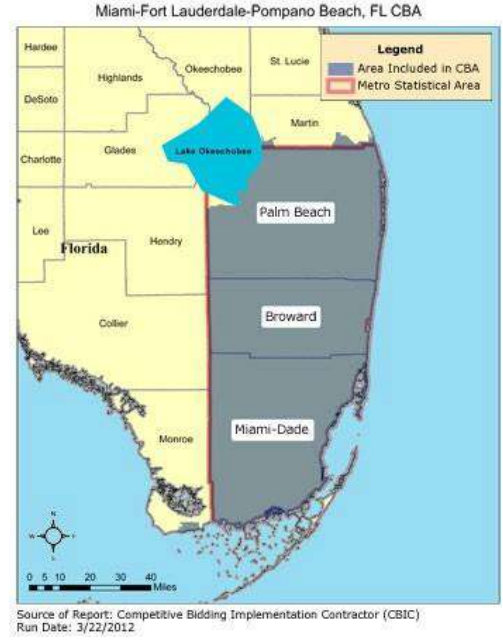
Florida'da kişisel gelir vergisi bulunmaması, bölgeye göçü teşvik eden başlıca unsurlardan biridir. Eyalete taşınan birçok kişi, Connecticut, New Jersey ve yakın zamanda yüksek gelir gruplarına yönelik gelir vergilerini artırmayı planladığını açıklayan New York gibi, işletme dostu olmayan ve yüksek vergi oranlarına sahip eyaletlerden gelmektedir.

Jeff Bezos, Kasım 2023'te kalıcı olarak Miami, Florida'ya taşınacağını açıklamış; bu açıklamanın ardından Amazon, 2025 yılında Wynwood'da 50.000 fit karelik bir ofis kiralama sözleşmesi imzalamıştır.

Citadel adlı koruma fonu ile Goldman Sachs ve Elliott Management gibi yatırım şirketleri ve Black Rock gibi gayrimenkul yatırımcıları ve varlık yönetim şirketleri, 2022 yılı içinde Güney Florida'da faaliyet göstermeye başlamıştır.

2022 yılı, şirketlerin Güney Florida'ya taşınması açısından rekor seviyede bir yıl olmuştur. Miami-Dade County'nin ekonomik kalkınma birimi, yıl içinde 57 şirketin idari bölgeye taşındığını veya faaliyetlerini genişlettiğini, ayrıca 2024 yılı için değerlendirme aşamasında bulunan 51 şirket daha olduğunu açıklamıştır. Bu şirketlerin, yıllık ortalama 98.000 ABD Doları maaşlı 5.734 doğrudan yüksek katma değerli yeni pozisyon dahil olmak üzere, yerel düzeyde toplam 14.818 yeni istihdam yaratması ve tahmini olarak 405 milyon ABD Doları tutarında sermaye yatırımı sağlaması beklenmektedir.

Florida'nın Live Local Act düzenlemesi, bunlarla sınırlı olmamak üzere uygun fiyatlı konut geliştirme projeleri için düşük faizli kredi sağlanması, yeni veya iyileştirilmiş 0 ila 5 birimli çok aileli konut projelerine emlak vergisi muafiyeti tanınması ve uygun nitelikteki ilk kez konut sahibi olacak çalışanlara (örneğin öğretmenler, polisler ve itfaiyeciler) peşinat/kapanış desteği sağlanması dahil çeşitli uygulamalar aracılığıyla, eyalet genelinde azalan erişilebilir konut imkanı sorununu çözme amaçlanmaktadır.



Dünyaya Açılan Kapı

Miami, hem Kuzey hem de Latin Amerika'daki faaliyetlerin yönetimi açısından ideal bir merkez konumundadır. Güney Florida bölgesi, 128 dil konuşan yetkin ve dinamik iş gücüne sahip 1.400'den fazla çok uluslu işletmeye ev sahipliği yapmaktadır. Bölgede ayrıca işlem gerekliliklerini kapsamlı şekilde karşılayan 5.200'den fazla finansal hizmet firması ile hukuk ve muhasebe firması bulunmaktadır. Miami-Dade aynı zamanda ABD'deki üçüncü en büyük konsolosluk ağına, dış ticaret ofislerine ve ikili ticaret odalarına ev sahipliği yapmaktadır.

Kesintisiz Bağlantı

Miami-Dade, bölgedeki üç uluslararası havalimanının günlük 2.000'den fazla uçuş gerçekleştirmesi sayesinde dünyanın tüm bölgelerine kolay erişim imkanı sunmaktadır. Virginia'nın güneyindeki Panamax uyumlu tek liman olma özelliğine sahip Port Miami, küresel ticarete önemli bir rol oynamakta olup, 43 milyar ABD Doları tutarındaki ekonomik faaliyetin itici gücünü oluşturmaktadır. Port Miami aynı zamanda "dünyanın kruvaziyer başkenti" olarak da bilinmektedir. Liman, Carnival Corporation, Disney Cruise Line, MSC Cruises, Norwegian Cruise Line ve Royal Caribbean Cruises Ltd. dahil olmak üzere dünyanın en büyük kruvaziyer şirketlerinden bazılarında ev sahipliği yapmaktadır. Limanın popülerliği, Karayipler'e birkaç saat içinde ulaşım sağlayabilen kruvaziyer gemileri açısından ideal konumdaki Güneydoğu Florida lokasyonundan kaynaklanıyor olması muhtemeldir.

Yüksek Nitelikli ve Çeşitli İş Gücü

Güney Florida sakinleri, 2022 yılı itibariyle 6,1 milyon nüfusa ve 3 milyondan fazla birleşik iş gücüne sahip "üç idari bölgeden oluşan" pazarın bir parçası olan En İyi Yatırım Bölgesi Miami-Dade County'de yaşamaktadır. Bölge sakinleri yüksek eğitim seviyesine sahiptir. Miami, lisansüstü dereceye sahip yetişkin nüfus artış oranında ABD'de ilk sırada, yüksek eğitim düzeyine sahip yurtdışında doğmuş nüfus oranında ise ikinci sırada yer almaktadır. Güney Florida devlet okullarında 170.000'den fazla üniversite öğrencisi ile K-12 düzeyinde yaklaşık 775.000 öğrenci eğitim görmektedir. Miami şehir merkezi, ticaret ve bankacılık alanında çok sayıda kariyer fırsatı sayesinde genç profesyonelleri kendine çekerken, Miami Beach eğlence odaklı atmosferini korumaktadır.

2023 Economic Sourcebook & Market Profile verilerine göre, Broward County'de 25 yaş ve üzeri nüfusun eğitim seviyesini ölçmeye yönelik bir çalışma gerçekleştirilmiştir. Çalışma sonuçları, nüfusun %62,3'ünün yüksek öğrenim düzeyine sahip olduğunu ve toplum genelinde yüksek eğitim seviyesinin yaygın olduğunu ortaya koymaktadır. Eğitim seviyelerinin dağılımı en büyük gruptan en küçük gruba doğru şu şekildedir: üniversite eğitiminin bir kısmını tamamlamış veya ön lisans derecesine sahip olanlar %29,2; lise mezunları %27,0; lisans derecesine sahip olanlar %20,6; yüksek eğitim düzeyi sahipleri %12,5; lise diplomasına sahip olmayanlar %10,6.

Küresel Bir Kültür Başkenti

Miami'de yaşamak, dünya standartlarında alışveriş, yeme-içme ve eğlence olanakları sayesinde adeta bir yaşam tarzına dönüşmektedir. Macera ve açık hava aktiviteleri açısından, Miami-Dade'de dünyaca ünlü plajlar bulunmakta olup, yılda yaklaşık 250 gün güneşli hava hakimdir. Spor tutkunları açısından, Greater Miami küresel ölçekte eşsiz olup, profesyonel basketbol, Amerikan futbolu, beyzbol, hokey, futbol ve Formula 1 takımlarına aynı anda ev sahipliği yapan tek metropoldür. Greater Miami aynı zamanda uluslararası sanat ve kültürün önemli merkezlerinden biri olup, dünya standartlarında müzeler, sahne sanatları ve müzik etkinlikleri ile ünlü şeflerin hazırladığı seçkin mutfak kültürlerine ev sahipliği yapmaktadır. Miami'nin sanatsal yönü, Art Basel Miami Beach sanat fuarında, Wynwood bölgesinde ve Design District'te deneyimlenebilmektedir. Bu bölgelerde ayrıca antika mağazaları, butik bira üreticileri ve klasik spor otomobil galerileri de bulunmaktadır.

Demografik Analiz

Aşağıda, coğrafi alanların geçmiş, mevcut ve geleceğe yönelik eğilimlerinin analiz edilmesi ve karşılaştırılması amacıyla kullanılan bilgileri sağlayan çevrim içi bir kaynak merkezi olan *Esri ArcGIS®* verilerine dayalı olarak hazırlanan bölgenin demografik analizi sunulmaktadır. Demografik değişimler, çoğu zaman temel ekonomik koşullardaki değişimlerle yüksek oranda ilişkilidir. Ekonomik belirsizlik dönemleri, demografik tahminlerin daha istikrarlı dönemlerde yapılan tahminlere kıyasla daha düşük güvenilirlikte olmasına neden olmaktadır. Söz konusu tahminler başlangıç noktası olarak kullanılmakta olup, bu analiz kapsamında bu tahminlerin yorumlanmasında ayrıca güncel ve yerel piyasa bilgileri de dikkate alınmaktadır. Demografik veri sağlayıcımızın gelir tahminlerini, tanımı gereği enflasyona göre düzeltilmiş tahminleri yansıtacak şekilde sabit dolar bazında sunduğunu belirtmek isteriz. Buna karşılık, gelir tahminlerini cari dolar bazında hazırlayan ve enflasyon etkisini dikkate almayan diğer önde gelen demografik veri sağlayıcılarının da bulunduğu bilinmektedir. Sabit dolar ve cari dolar metodolojileri kullanılarak benzer bir piyasa alanı için hazırlanan tahminlerin basit bir karşılaştırması, bazı durumlarda önemli ölçüde farklı veri sonuçları ortaya koyabilecek veya büyük olasılıkla ortaya koyacaktır. Ayrıca, kullanılan demografik yöntem(ler)den bağımsız olarak tüm öngörüler, güvenilirliklerinin modelleme, tanımlama varsayımları ve prosedürlerine bağlı olması nedeniyle belirli ölçüde öznel nitelik taşımaktadır.

Bölgesel Demografik Veriler							
Açıklama	US	FL	CBSA	Açıklama	US	FL	CBSA
Nüfus				Konut Birimleri			
2020 Nüfusu	331,839,985	21,595,172	6,148,324	Malik Tarafından Kullanılan Konutlar	85,052,805	6,029,935	1,418,495
2024 Nüfusu	339,887,819	22,779,514	6,257,826	Kiracı Tarafından Kullanılan Konutlar	47,370,111	3,054,947	985,449
2029 Nüfusu	347,149,422	23,862,875	6,360,931	Konut Değerleri			
2020-2024 Bileşik Yıllık Büyüme Oranı	0.60%	1.34%	0.44%	Ortalama Değer	\$476,461	\$474,788	\$583,525
2024-2029 Bileşik Yıllık Büyüme Oranı	0.42%	0.93%	0.33%	Orta Değer	\$370,578	\$391,816	\$471,920
Nüfus Yoğunluğu				Ortalama Hanehalkı Geliri			
2024 Mil Kare Başına	96.2	424.6	1,235.0	2024	\$116,179	\$105,305	\$111,160
2029 Mil Kare Başına	98.2	444.8	1,255.3	2029	\$128,612	\$123,656	\$131,402
Hanehalkı Sayısı				2024-2029 Bileşik Yıllık Büyüme Oranı	2.05%	3.27%	3.40%
2024 Hanehalkı	132,422,916	9,084,882	2,403,944	Orta Hanehalkı Geliri			
2029 Hanehalkı	136,716,884	9,618,827	2,487,982	2024	\$81,624	\$74,715	\$76,390
2024-2029 Bileşik Yıllık Büyüme Oranı	0.64%	1.15%	0.69%	2029	\$92,476	\$87,659	\$90,817
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü				2024-2029 Bileşik Yıllık Büyüme Oranı	2.53%	3.25%	3.52%
2024	2.50	2.45	2.57	Kişi Başı Gelir			
2029	2.48	2.43	2.52	2024	\$45,360	\$42,078	\$42,753
2024-2029 Bileşik Yıllık Büyüme Oranı	(0.16%)	(0.16%)	(0.39%)	2029	\$50,744	\$49,922	\$51,450
				2024-2029 Bileşik Yıllık Büyüme Oranı	2.27%	3.48%	3.77%

Kaynak: Esri ArcGIS®

Nüfus

Coğrafi Bilgi Sistemi (GIS) şirketi olan Esri ArcGIS® verilerine göre, Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach metropolitan alanının 2024 yılı nüfusu 6.257.826 kişi olup, yıllık nüfus artış oranı %0,4 seviyesinde gerçekleşmiştir. Bu oran, Florida eyaletinin yıllık %1,3'lük büyüme oranının altında kalmıştır. Metropolitan alan, Florida'nın toplam nüfusunun (22.779.514) %27,5'ini oluşturmaktadır. Metropolitan alandaki nüfus yoğunluğu mil kare başına 1.235 kişi seviyesinde olup, bu oran Florida eyaletindeki mil kare başına 424,6 kişilik nüfus yoğunluğunun ve ABD genelindeki mil kare başına 96,2 kişilik nüfus yoğunluğunun üzerindedir.

Eğitim

Florida'da her idari bölgenin kendine ait bir okul bölgesi bulunmaktadır. MSA kapsamındaki okul bölgeleri arasında Miami-Dade County School District, Palm Beach County School District ve Broward County Public School District yer almaktadır. Bölgedeki başlıca üniversite ve yükseköğretim kurumları arasında Barry University, Broward College, Florida Atlantic University, Florida International University, Lynn University, Miami Dade College ve Palm Beach State University bulunmaktadır.

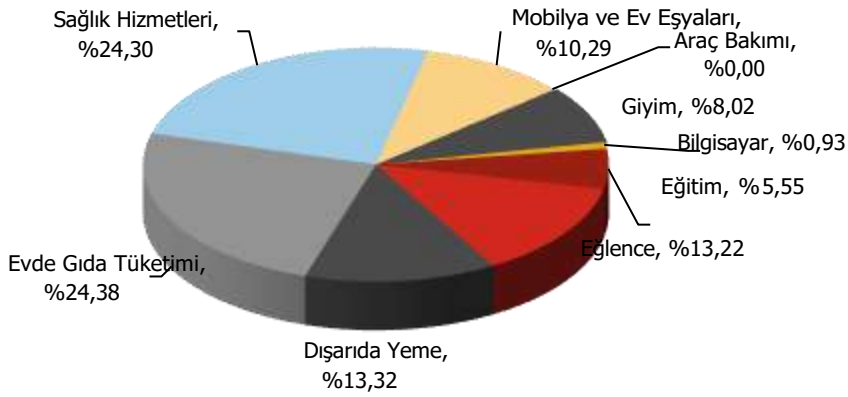
Hanehalkı Eğilimleri

2024 yılı itibariyle metropolitan alandaki hanehalkı sayısı 2.403.944 olarak gerçekleşmiştir. Metropolitan alandaki hanehalkı sayısının yıllık %0,7 oranında artarak 2029 yılı itibariyle 2.487.982'ye ulaşması öngörülmektedir. Metropolitan alan için 2024 yılı ortalama hanehalkı büyüklüğü 2,57 olup, bu oran 2024 yılı ABD ortalama hanehalkı büyüklüğü olan 2,50'nin %2,80 üzerinde gerçekleşmiştir. Metropolitan alandaki ortalama hanehalkı büyüklüğünün yıllık %0,39 oranında azalarak 2029 yılı itibariyle 2,52 seviyesine gerilemesi beklenmektedir. Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach metropolitan alanda kiracılar tarafından kullanılan konut birimlerinin oranı %40,99 olup, bu oran Florida'daki %33,63 ve ABD genelindeki %35,77 seviyelerinin üzerindedir.

Gelir Eğilimleri

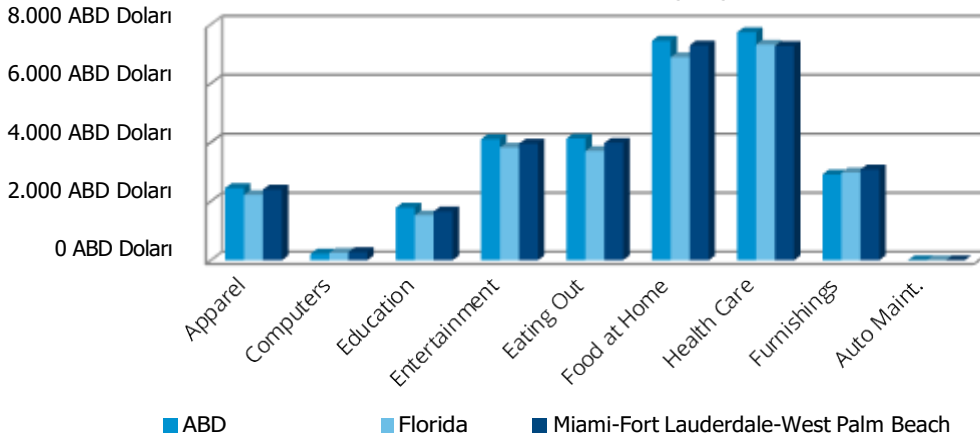
2024 yılı itibariyle metropolitan alandaki medyan hanehalkı geliri 76.390 ABD Doları olup, bu değer ABD orta hanehalkı geliri olan 81.624 ABD Doları tutarının %6,41 altında gerçekleşmiştir. Metropolitan alandaki orta hanehalkı gelirin yıllık %3,52 oranında artarak 2029 yılı itibariyle 90.817 ABD Doları tutarına ulaşması beklenmektedir. Amerikan Ticaret Odası Araştırmacıları Birliği (ACCRA) Yaşam Maliyeti Endeksi'ne göre, Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach, FL MSA'nın yaşam maliyeti endeksi 120,1 seviyesinde olup, bu değer ulusal ortalama olan 100 seviyesinin üzerindedir. ACCRA Yaşam Maliyeti Endeksi, gıda, konut, kamu hizmetleri, ulaşım, sağlık hizmetleri ile çeşitli mal ve hizmetlerin maliyetlerini 300'den fazla kentsel alan kapsamında karşılaştırmaktadır.

Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach Tüketici Harcamaları



Ortalama Hanehalkı

Tüketici Harcamaları Karşılaştırması



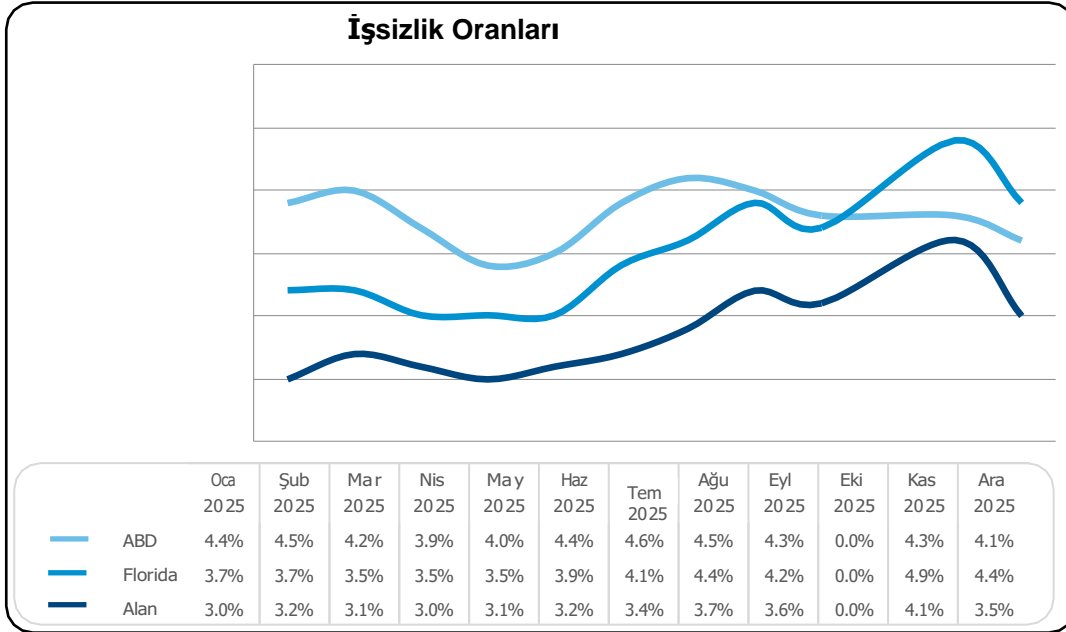
İstihdam

Toplam istihdam, son on yıllık dönemde Florida eyaletinde yıllık ortalama %1,9, bölgede ise yıllık ortalama %1,5 oranında artış göstermiştir. 2023-2024 döneminde işsizlik oranı hem Florida'da hem de bölgede %0,4 artmıştır. Önceki aya kıyasla işsizlik oranı Florida eyaletinde %0,5, bölgede ise %0,6 azalmıştır.

2015 – 2024 Yılları Arası İstihdam & İşsizlik İstatistikleri

Yıl	Toplam İstihdam				İşsizlik Oranı		
	Florida		Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach, FL Metropolitan İstatistiksel Alanı		ABD*	Florida	Miami-Fort Lauderdale-West Palm Beach, FL Metropolitan İstatistiksel Alanı
	Toplam	Geçen Yıla Göre % Değişim	Toplam	Geçen Yıla Göre % Değişim			
2015	9,067,636	2.0%	2,806,181	1.5%	5.3%	5.5%	5.5%
2016	9,313,287	2.7%	2,856,325	1.8%	4.9%	4.9%	5.0%
2017	9,545,001	2.5%	2,936,174	2.8%	4.4%	4.3%	4.4%
2018	9,731,497	2.0%	2,976,317	1.4%	3.9%	3.6%	3.6%
2019	9,923,974	2.0%	3,033,877	1.9%	3.7%	3.2%	3.1%
2020	9,249,303	(6.8%)	2,741,753	(9.6%)	8.1%	8.0%	8.4%
2021	9,813,713	6.1%	2,910,839	6.2%	5.3%	4.7%	5.1%
2022	10,378,726	5.8%	3,090,174	6.2%	3.6%	3.0%	2.8%
2023	10,704,831	3.1%	3,187,561	3.2%	3.6%	3.0%	2.5%
2024	10,781,312	0.7%	3,214,783	0.9%	4.0%	3.4%	2.9%
CAGR	1.9%	-	1.5%	-	-	-	-

Kaynak: ABD Çalışma İstatistikleri Bürosu *Mevsimsellikten Arındırılmamış Oran



Yukarıdaki grafik, bölge, Florida eyaleti ve ABD genelindeki işsizlik eğilimlerini göstermektedir. Bölgede genel işsizlik seviyeleri son üç aylık dönemde önemli dalgalanmalar yaşamıştır. Aralık 2025 itibariyle bölgedeki işsizlik oranı, Florida eyalet ortalamasının %0,9, ulusal ortalamasının ise %0,6 altında gerçekleşmiştir.

Başlıca İşverenler

İşveren Adı	Çalışan Sayısı	Sektör
Miami-Dade County Public School District	35,497	Eğitim
Miami-Dade County	29,495	Kamu Yönetimi
University of Miami	22,566	Eğitim
Jackson Health System	14,249	Sağlık Hizmetleri/Sosyal Yardım Hizmetleri
Publix Supermarket	14,146	Toptan/Perakende Ticaret
American Airlines	11,297	Ulaştırma/Depolama
Amazon	7,383	Toptan/Perakende Ticaret
Walmart	7,373	Toptan/Perakende Ticaret
Florida International University	6,597	Eğitim
Miami-Dade College	5,958	Eğitim

Kaynak: <https://www.miamidadeclerk.gov>

Yukarıdaki tablo, Miami-Dade County'deki başlıca işverenleri göstermektedir. Önde gelen işverenler, eğitim ve kamu yönetimi başta olmak üzere çeşitli sektörlerde yayılmış durumdadır. Miami-Dade County Public School District, bölgenin en büyük işverenidir. Kurum, Florida eyaletindeki en büyük, ABD genelindeki ise dördüncü en büyük okul bölgesi olup, yaklaşık 350.000 öğrenciye hizmet vermektedir. İkinci en büyük işveren, 29.495 çalışanıyla Miami-Dade County'dir. Üçüncü sırada yer alan özel kuruluş University of Miami ise 180'den fazla akademik program ve bölüm sunmakta olup, yaklaşık 17.000 öğrenciye hizmet veren iki kolej ve yedi okul işletmektedir.

MSA genelinde en yaygın meslek grupları, toplam istihdamın %32'sini oluşturan yönetim, profesyonel ve ilgili mesleklerdir. Satış ve ofis işlerine ilişkin hizmetler %30, hizmet sektörüne ilişkin meslekler %18, inşaat, çıkarma, bakım ve onarım işlerine ilişkin meslekler ise %11 paya sahiptir. Miami bölgesindeki en büyük sektörler ağırlıklı olarak eğitim, sağlık ve sosyal yardım, atık yönetimi hizmetleri ile profesyonel hizmetler, bilimsel yönetim hizmetleri ve idari hizmetlerden oluşmaktadır. Büyük ölçekli kamu sektörü işverenlerinin yanı sıra American Airlines bölgedeki en büyük özel sektör işverenlerinden biridir. Şirketin Miami International Airport bünyesinde uluslararası bir merkezi bulunmaktadır. Baptist Health ve Jackson Health System ise bölgenin en büyük sağlık hizmeti sağlayıcıları arasında yer almaktadır.

Başlıca İşverenler (Güney Florida)

Güney Florida'daki en büyük işverenler, sağlık, perakende ve diğer çeşitli sektörlerde faaliyet gösteren ulusal ve çok uluslu şirketlerden oluşmaktadır. Üç idari bölge genelinde değerlendirildiğinde, sağlık ve eğitim sektörlerinin başlıca işverenleri arasında öne çıktığı görülmektedir.

BAŞLICA İŞVERENLER - GÜNEY FLORIDA

İŞVEREN ADI	SEKTÖR
Baptist Health South Florida	Sağlık hizmetleri
University of Miami	Eğitim
Memorial Regional Hospital	Sağlık hizmetleri
Jackson Memorial Hospital	Sağlık hizmetleri
American Airlines	Havayolu
Florida International University	Eğitim
Comcast Cable Communications	Telekomünikasyon
Brow ard Health	Sağlık hizmetleri
Nova Southeastern University	Eğitim
Miami Dade College	Eğitim

Kaynak: South Florida Business Journal

Miami-Fort Lauderdale-Pompano Beach MSA sınırları dahilinde faaliyet gösteren büyük ölçekli şirketler, üniversiteler, hastaneler ve kamu sektörü istihdamına ek olarak, küçük işletmeler de yerel istihdam yapısının önemli bir bölümünü oluşturmaktadır.

Ulaşım

Güney Florida metropolitan alanı gelişmiş bir ulaşım altyapısına sahiptir. Miami, Karayip Adaları ve Latin Amerika'ya yönelik ABD'nin başlıca ulaşım merkezi konumundadır. Bölgede, birbirine yakın konumlanmış çok sayıda belediye havalimanıyla desteklenen üç uluslararası havalimanı, dört liman, önemli sayıda otoyol, federal ve eyalet yolu ile çeşitli toplu taşıma sistemleri bulunmaktadır.

Karayolu

Güney Florida metropolitan alanına Florida Ulaştırma Bakanlığı tarafından yerel kurumlarla koordinasyon içinde işletilen beş eyaletler arası otoyol hizmet vermektedir. I-95 otoyolu, kıyı boyunca kuzey-güney doğrultusunda uzanmakta olup, Downtown Miami'nin hemen güneyinde son bulmaktadır. I-75 otoyolu, doğu-batı doğrultusunda ilerlemekte, Broward County'nin batısında güneye yönelmekte ve kuzeye dönmeden önce Florida Everglades bölgesini geçen Alligator Alley üzerinden Miami-Dade'in kuzey banliyölerini batı kıyısındaki Naples kentine bağlamaktadır. I-595 otoyolu, Broward kıyı bölgesi ile Downtown Fort Lauderdale'i I-75 ve Alligator Alley'e bağlamaktadır. I-195 ve I-395 otoyolları ise ana I-95 güzergahını Biscayne Boulevard'a ve Biscayne Bay'in karşı kıyısında bulunan Miami Beach'e bağlamaktadır. Ayrıca I-195 ve I-395 otoyolları, sırasıyla Airport Expressway (State Road 112) ve Dolphin Expressway (State Road 836) ile de bağlantı sağlamakta olup, her iki yol da batıya doğru ilerleyerek Miami International Airport'a ulaşmaktadır. Dolphin Expressway ayrıca Florida's Turnpike ve Miami-Dade County'nin batı banliyöleriyle bağlantı sağlamaktadır.

Havayolu

Güney Florida bölgesine üç büyük havalimanı hizmet vermektedir: Miami International Airport (MIA), Fort Lauderdale-Hollywood International Airport (FLL) ve Palm Beach International Airport (PBI). Bu üç havalimanı birlikte değerlendirildiğinde, New York, Los Angeles ve Chicago'nun ardından ABD'nin dördüncü en büyük iç hat çıkış-varış pazarını oluşturmaktadır. Güney Florida'da iç hatlardan çıkış yapan yolcu sayısına göre ilk beş havayolu şirketi; American Airlines, Delta Air Lines, Southwest Airlines, JetBlue Airways ve US Airways'dir. Miami International Airport, turistik merkezlere yakınlığı, yerel ekonomik büyüme, yoğun Latin Amerika ve Avrupa kökenli nüfus ile Kuzey Amerika, Latin Amerika ve Avrupa arasındaki aktarmalı uçuş trafiğini destekleyen stratejik konumu sayesinde, ABD ile Latin Amerika arasındaki en büyük geçiş noktası ve ABD'nin en büyük havayolu merkezlerinden biri konumundadır. Miami'nin havalimanı, 1,8 milyon tonluk kargo hacmiyle ABD genelinde Chicago ve Memphis'in ardından üçüncü sırada yer almakta olup, bu durum depolama alanlarına yönelik talebi artırmaktadır. Miami International Airport, Güney Florida bölgesine hizmet veren ana havalimanı olmasının yanı sıra, Latin Amerika ile dünya arasındaki kargo taşımacılığında başlıca bağlantı noktasıdır. Latin Amerika ve Karayipler'e yönelik tüm ithalat ve ihracatın %83'ü Miami International Airport üzerinden gerçekleştirilmektedir. 2015 yılında Uluslararası Hava Taşımacılığı Birliği (IATA), Miami International Airport'u ilaç taşımacılığı merkezi olarak sertifikalandırmış; böylece havalimanı, bu unvanı alan ilk ABD ve dünya genelindeki ikinci havalimanı olmuştur. MIA bünyesinde 101 havayolu şirketi faaliyet göstermekte olup, bu rakam ABD'deki havalimanları bünyesinde faaliyet gösteren havayolu şirketlerinin sayısı baz alındığında en yüksek rakamdır.

Miami International Airport (MIA)		
Yıl	Uçağa Binen Yolcu Sayısı	% Değişim
2014	19,468,523	-
2015	20,986,341	7.8%
2016	20,875,813	(0.5%)
2017	20,709,225	(0.8%)
2018	21,021,640	1.5%
2019	21,421,031	1.9%
2020	8,786,007	(59.0%)
2021	17,500,096	99.2%
2022	23,949,892	36.9%
2023	24,717,048	3.2%
2024	26,588,002	7.6%

Kaynak: ABD Ulaştırma Bakanlığı

Demiryolu

Miami'de toplu taşıma hizmetleri, Miami-Dade Transit tarafından işletilen, 22,4 mil (36,0 km) uzunluğunda hat üzerinde 22 istasyondan oluşan ve Florida eyaletinin tek hızlı metro sistemi olan Metrorail, 4,4 mil (7,1 km) uzunluğunda üç hat ve 21 istasyondan oluşan Downtown Miami people mover sistemi (Metromover) ile Metrobus aracılığıyla sağlanmaktadır. Miami-Dade County komisyon üyeleri, "Strategic Miami Area Rapid Transit" kapsamında altı yeni toplu taşıma hattının inşa edilmesini öngören bir plan açıklamıştır. Söz konusu projenin, ulusal ölçekte 11. sırada yer almasına rağmen sıklıkla eleştirilen Miami toplu taşıma sistemini geliştirmesi beklenmektedir. Broward County'de toplu otobüs hizmetleri Broward County Transit tarafından, Palm Beach County'de ise Palm Tran tarafından yürütülmektedir. Ayrıca Güney Florida Bölgesel Ulaşım İdaresi, Güney Florida'nın üç ana şehri olan Miami, Fort Lauderdale ve West Palm Beach'i birbirine bağlayan ve ara duraklara da hizmet veren banliyö treni sistemi Tri-Rail'i işletmektedir.



Brightline olarak da bilinen All Aboard Florida, Miami ile Orlando arasında ekspres şehirlerarası yolcu taşımacılığı sağlayan ve aynı zamanda yeni yolcu istasyonlarının geliştirilmesini içeren bir demiryolu projesidir. Proje, Florida East Coast Industries'in (FECI) tamamına sahip olduğu bir iştirak tarafından geliştirilmektedir. Proje kapsamında Downtown Fort Lauderdale ve West Palm Beach'te istasyonlar yer almaktadır. Sistem, Miami ile Cocoa arasındaki mevcut FEC Corridor'u kullanacak olup, ayrıca Cocoa ile Orlando International Airport arasındaki State Road 528 koridoru boyunca yaklaşık 40 mil uzunluğunda yeni bir hat inşa edilmektedir. All Aboard Florida, Florida'nın doğu kıyısı boyunca uzanan ve eyalet nüfusunun yaklaşık %50'sinin (9 milyonun üzerinde) yaşadığı tarihi FEC demiryolu koridoruna hizmet verecektir.

Florida East Coast Industries (FECI) tren hattı, yeni açılan Brightline tren sistemine ev sahipliği yapmaktadır. Özel sektör tarafından işletilen yüksek hızlı tren sistemi 2018 yılında hizmete açılmış olup, ana merkezi olan Miami Central, Little Havana'nın yaklaşık bir mil batısında yer almaktadır. Aventura ve Boca Raton istasyonları Aralık 2022'de açılmıştır. Haziran 2020'de, Brightline, Miami-Dade County'de beş yeni istasyon eklemeyi planladığını duyurmuş olup, bunlardan birinin Wynwood/Midtown bölgesinde, NE 27th Street üzerinde North Miami Avenue ile Northeast 2nd Avenue arasında konumlandırılması önerilmiştir. Kesin konumu henüz netleşmemiş veya kamuoyuyla paylaşılmamış olmakla birlikte, Tri-Rail daha önce aynı hat üzerinde 36th Street veya 29th Street civarında bir Wynwood/Midtown tren istasyonu kurulmasına ilgi göstermiştir. Sisteme en son eklenen istasyon, Eylül 2023'te açılan Orlando International Airport Station olmuştur. Brightline, Nisan 2024 itibariyle yıllık bazda yolcu sayısında %48 artış gerçekleştiğini ve toplam yolcu sayısının 223.000'i aştığını bildirmiştir. Yolcu trafiğinin %50'den fazlası Güney Florida kaynaklıdır. Miami ile Orlando arasında saat başı hareket eden günlük 18 gidiş-dönüş seferi düzenlenmektedir. Orlando'dan Miami'deki istasyona tek yön aktarmasız sefer süresi yaklaşık üç saattir. Ayrıca West Palm Beach, Boca Raton, Fort Lauderdale ve Aventura duraklarında duran alternatif sefer seçenekleri de bulunmaktadır. Mart 2024'te, Brightline, Stuart kentinde yeni bir istasyon inşa etmeyi planladığını açıklamıştır.

Limanlar

Metropolde dört liman bulunmakta olup, bunların en büyüğü ve en önemlisi Port Miami'dir. Port Miami, Güney Florida ve Florida eyaleti ekonomilerine önemli katkı sağlayan bir liman olup, hem kruvaziyer gemilerine hem de konteyner taşımacılığı yapan gemilere hizmet vermektedir. Miami Liman, daha büyük post-Panamax gemilerinin geçişine olanak sağlamak amacıyla 50 fit derinliğe kadar taranarak temizlenmiştir. Böylece Miami, Panama Kanalı Genişletme projesine hazır hale gelen ABD Doğu Yakası'ndaki ilk liman olmuştur.

Yaklaşık 1,5 milyar ABD Doları maliyetle tamamlanan Port Miami altyapı iyileştirme tüneli sayesinde kamyonlar ve konteynerler, limandan I-95 otoyolu üzerinden New York'a kadar trafik ışığına takılmadan ulaşabilmektedir. Ayrıca liman, hasar gören bir köprünün onarılması ve mevcut demiryolu bağlantısının kapasitesinin artırılması amacıyla federal hükümetten TIGER hibesi almıştır.

Söz konusu kapasite artışının, yüklerin liman sahasından daha hızlı tahliye edilmesine katkı sağlaması beklenmektedir. Bu iyileştirmeler sayesinde limanın kapasitesinin yıllık bir milyon TEU'dan üç milyon TEU'ya çıkarılması hedeflenmektedir. Liman ayrıca yılda dört milyondan fazla kruvaziyer yolcusuna hizmet vermektedir. Bölgedeki diğer limanlar arasında Port Everglades, Port of Palm Beach ve Miami River Port yer almaktadır. Dünyanın en büyük kruvaziyer gemisi olan Royal Caribbean'a ait Icon of the Seas, artık Port Miami'yi ana limanı olarak kullanmaktadır. Yaklaşık 2 milyar ABD Doları maliyetle inşa edildiği belirtilen gemide 20 güverte, altı su kaydırağı, yedi havuz, bir akuatik tiyatrosu, kumarhaneler ve 40'tan fazla yeme-içme alanı bulunmaktadır. Mürettebat dahil toplam 10.000 kişilik kapasiteye sahip gemi, 7.600 yolcu ağırlayabilmektedir. 23 Ocak 2024 tarihinde dünyaca ünlü futbolcu Lionel Messi, geminin resmi tanıtım törenine katılmış ve Inter Miami CF ile Royal Caribbean International arasındaki iş birliğini duyurmuştur.

Havalimanı İstatistikleri

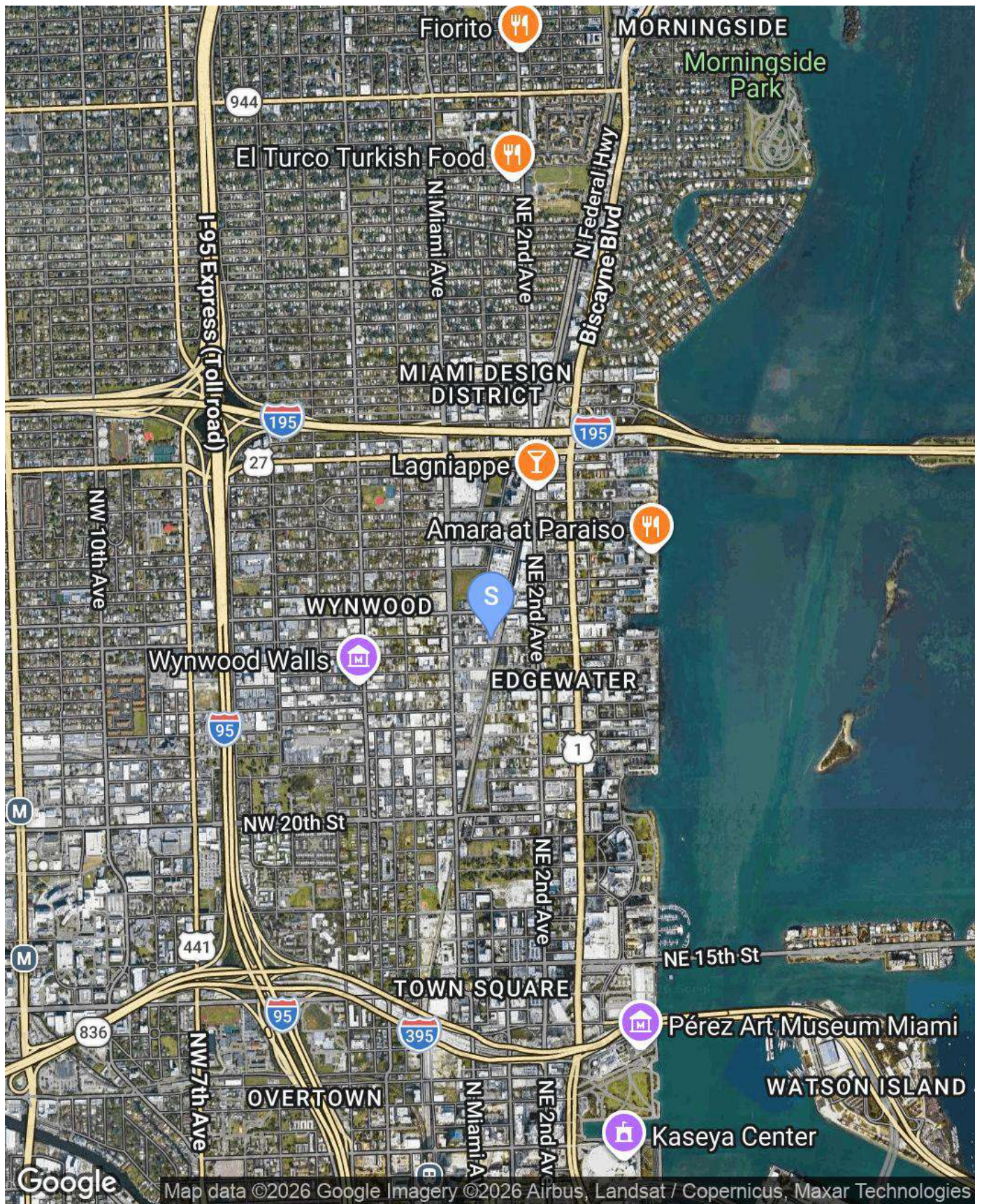
Aşağıdaki tabloda, bölgedeki havalimanlarına ilişkin istatistikler özetlenmektedir.

Miami International Airport (MIA)		
Yıl	Uçağa Binen Yolcu Sayısı	% Değişim
2014	19,468,523	-
2015	20,986,341	7.8%
2016	20,875,813	(0.5%)
2017	20,709,225	(0.8%)
2018	21,021,640	1.5%
2019	21,421,031	1.9%
2020	8,786,007	(59.0%)
2021	17,500,096	99.2%
2022	23,949,892	36.9%
2023	24,717,048	3.2%
2024	26,588,002	7.6%

Kaynak: ABD Ulaştırma Bakanlığı

Özet

Görece merkezi konumu sayesinde — New York City ile Mexico City'ye, Boston ile Caracas'a ve Londra ile Buenos Aires'e yaklaşık eşit uzaklıkta bulunması nedeniyle — Miami, uluslararası ticaretin önemli merkezlerinden biri ve küresel ekonomide önde gelen ticaret odaklarından biri konumundadır. Miami'nin konumu ve kültürel çeşitliliği, zengin kültürel ve eğlence-dinlence amaçlı olanaklarla desteklenen cazip bir yaşam kalitesi sunmaktadır. Miami metropolitan alanı, Florida yarımadasının güneydoğu ucunda yer alan Miami-Dade County'yi kapsamakta olup, 2.000 mil kareyi aşan bir alana yayılmaktadır. Miami bölgesi, Fort Lauderdale-Hollywood ve West Palm Beach-Boca Raton metropolitan alanlarını da içeren ve yaklaşık 6,2 milyon nüfusa sahip Güney Florida megapolisinin "merkezini" oluşturmaktadır. Bölgenin son yıllardaki hızlı nüfus artışı, yaşam kalitesi, genişleyen uluslararası ekonomik yapı, çeşitlenmiş ekonomi ve Latin Amerika ile Amerika Birleşik Devletleri arasındaki ekonomik "küreselleşme" süreci gibi çeşitli faktörlerden kaynaklanmaktadır. Tropikal iklimin yanı sıra, kent in istikrarlı ekonomisi, iş yapmaya elverişli stratejik konumu ve önemli uluslararası merkezlere sağlanan kolay hava ulaşımı da bölgenin cazibesini artırmaktadır. Yaklaşık 2,6 milyon kişi Miami'yi yaşam alanı olarak görmekte olup, kent her yıl dünyanın dört bir yanından gelen 13 milyondan fazla turisti ağırlamaktadır. Günümüzde Miami, yalnızca ABD ve Latin Amerika merkezli şirketleri değil, aynı zamanda Kanada, Avrupa ve Asya merkezli şirketleri de kendine çeken, Latin Amerika'nın gelişen ve dinamik iş merkezlerinden biri olarak kabul edilmektedir.



Fiorito

MORNINGSIDE

Morningside Park

944

El Turco Turkish Food

N Miami Ave

NE 2nd Ave

N Federal Hwy
Biscayne Blvd

MIAMI DESIGN DISTRICT

195

195

I-95 Express (toll road)

Lagniappe

Amara at Paraiso

NW 10th Ave

WYNWOOD

NE 2nd Ave

Wynwood Walls

EDGEWATER

NW 20th St

NE 2nd Ave

441

NE 15th St

TOWN SQUARE

Pérez Art Museum Miami

836

NW 7th Ave

OVERTOWN

N Miami Ave

NE 2nd Ave

WATSON ISLAND

Kaseya Center

Google

Map data ©2026 Google Imagery ©2026 Airbus, Landsat / Copernicus, Maxar Technologies

Giriş

Raporun bu bölümünde, yerel alana ilişkin detaylar sunulmakta olup, gayrimenkul piyasası ile değerlemeye konu taşınmazı etkileyen unsurlar açıklanmaktadır. Yerel alan haritası bir önceki sayfada sunulmuştur. Aşağıda, saha çalışmaları, görüşmeler, demografik veriler ve bu piyasadaki deneyimlere dayanılarak yerel alana ilişkin değerlendirmelere yer verilmiştir.

Yerel Alan Profili

Değerlemeye konu taşınmaz, Florida eyaletinin Miami şehrinde, Miami-Dade County idari sınırları içinde yer almaktadır. Miami'nin nüfusu, 2020 nüfus sayımına göre 442.241 kişidir. Şehir, finans, ticaret, medya, eğlence ve uluslararası ticaret alanlarında önde gelen merkezlerden biri konumundadır. Foreign Policy tarafından yayınlanan bir rapora göre, Miami, küresel şehirler endeksinde 33. sırada yer almakta olup, aynı zamanda "Alpha World City" olarak sınıflandırılmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmaz, Wynwood District sınırları içinde konumlanmakta olup, Downtown Miami'nin kuzeyinde, Design District'in güneyinde ve Edgewater'a bitişik konumdadır. Bölge genel olarak, batıda I-95 otoyolu ve doğuda FEC Corridor arasında tanımlanmakta olup, kuzey sınırını, I-95 ile NW 5th Avenue arasındaki ve NW 2nd Avenue ile N Miami Avenue arasındaki NW 29th Street cepheli parseller oluşturmaktadır. Güney sınırı ise N Miami Avenue ile NW 1st Place arasındaki NW 20th Street ile NW 1st Place ve I-95 arasındaki NW 22nd Street koridorlarından oluşmaktadır.

Dünyanın önde gelen ve yenilikçi şirketleri, Wynwood'un teknoloji ve sanat odaklı altyapısı sayesinde bölgeye çekilmektedir. Bölgede faaliyet gösteren şirketler arasında Open Store, Live Nation, Regus, Slalom, Pay&Play, Founders Fund, Ramp, Palm Drive Capital, Industrious, Spotify, Field Trip, Neocis, Anheuser-Busch, Pipe, Veru Milo, WeWork, Gensler, Atomic, Spaces, Schonfeld ve Lab Miami yer almaktadır.

Wynwood, yalnızca teknoloji şirketlerini değil, aynı zamanda kurumsal geliştirme şirketlerini ve yatırım gruplarını da bölgeye çekmektedir. Bölgede faaliyet gösteren yatırım ve geliştirme şirketleri arasında J.P. Morgan, Related, Sterling Bay, RAL, TSC, Kushner, Goldman Properties, Fifield, Greybrook Realty Partners ve Property Markets Group bulunmaktadır.

ABD'nin önde gelen bazı şirketleri faaliyetlerini Wynwood'a taşımayı değerlendirmektedir. Apple, GJB, Google, PWC, Rec Philly, Ripple, Zumper, TikTok ve SoftBank TMF bunlar arasında yer almaktadır. Komşu piyasalardan ve eyalet dışından gelen aktif kiracılar da Wynwood'un gelişmekte olan ve dikkat çeken ofis merkezi yapısının bir parçası olmayı hedeflemektedir.

Alt piyasaya yönelik ilgiyi artıran konferans ve festivaller arasında Miami Tech Week öne çıkmaktadır. Twitter üzerinden spontane şekilde başlayan etkinlik, kısa sürede dünyanın önde gelen girişimcileri, risk sermayesi yatırımcıları (VC'ler) ve düşünce liderlerinden yüzlerce kişinin dikkatini çekmiş ve gayriresmi olarak "SXSE" şeklinde anılmaya başlanmıştır. Teknoloji dünyası, Nisan 2024'te düzenlenecek etkinlik kapsamında bir hafta boyunca sürecek partiler, organizasyonlar, spor aktiviteleri, müzik performansları ve benzeri etkinliklerde bir araya gelmek üzere yeniden buluşacaktır.

Dünyanın önde gelen sanat etkinliklerinden biri olan Art Basel kapsamında, 29 ülkeden 269 uluslararası galeriye ve 4.000'den fazla sanatçının eserine yer verilmektedir. Her yıl Aralık ayında Miami Beach'te düzenlenen etkinlik, dünya genelinden 80.000'den fazla ziyaretçi çekmekte olup, küresel ölçekte zenginlik ve yetenek yoğunluğunun en yüksek olduğu organizasyonlardan biri olarak kabul edilmektedir.

Wynwood Genişletme Süreci

Wynwood Norte, Wynwood Arts District'in kuzey sınırında, 29th Street koridoru boyunca konumlanmaktadır. NRD-2 düzenlemesi kapsamında Wynwood Norte bölgesindeki yükseklik ve yapılaşma yoğunluğu kısıtlamaları artırılmış olup, bu durum yatırımcıların bölgenin tam gelişim potansiyelinden yararlanmasına olanak sağlamaktadır. Wynwood'un bu yeni gelişim fazının yaklaşık 10.000 ilave istihdam yaratması ve yaklaşık 2 milyar ABD Doları tutarında yerel yatırım çekmesi öngörülmektedir. Bölge, Wynwood Arts District merkezindeki yoğun trafik ve hareketlilikten uzak kalırken çevre mahallelere ve sosyal olanaklara doğrudan erişim sağlamak isteyen şirketler ve sakinler açısından da ilgi çekmektedir. Bölgede geliştirilen benzeri görülmemiş ölçekteki çok aileli konut ve karma kullanımlı geliştirme projelerinin, Wynwood'un 24 saat aktif "yaşa-çalış-eğlen" dinamiğini daha da güçlendirmesi beklenmektedir.

2015 yılında City of Miami Commission tarafından, Wynwood için yaya ve sanat odaklı bir çevrede yeni karma kullanımlı ofis ve konut projelerini teşvik etmeye yönelik yeni imar düzenlemeleri getiren ilk kapsamlı plan olan Wynwood Arts Neighborhood Revitalization District (NRD-1) onaylanmıştır. NRD-1 planının başarısının devam ettirilmesi amacıyla, geçtiğimiz yıl planın ikinci aşaması niteliğindeki Wynwood Norte Neighborhood Revitalization District (NRD-2) düzenlemesi de onaylanmıştır.

Wynwood Norte bölgesindeki genişletme projesini desteklemek amacıyla şehir yönetimi, mevcut T3, T4 ve T5 imar bölgeleri başta olmak üzere mahalleye özel yeni gelişim standartları oluşturmakta olup, bu düzenlemeler yeni bir Neighborhood Conservation District kapsamında yürütülmektedir. Bu yaklaşım, özellikle T3 bölgelerinde, mevcut tarihi mahalle dokusuyla uyumlu farklı yapı tipolojileri ile üç katlı tamamlayıcı yapılaşmaların teşvik edilmesini amaçlamaktadır. T4 ve T5 bölgelerinde ise mahalle sınırlarında daha yoğun yapılaşmaya izin verilecektir. Şehir yönetimi ayrıca, toplu taşıma erişimine bakılmaksızın 10.000 fit karenin altındaki parseller için otopark standartlarını azaltmayı planlamaktadır. T4 ve T5 imarlı sahalarda otopark gereklilikleri düşürülecek olup, 15.000 fit karenin altındaki sahalarda için otopark zorunluluğunun sıfıra indirilmesine olanak sağlayan "faiz indirimi" uygulaması getirilecektir. Ayrıca 7.500 fit karenin altındaki sahalarda için asgari otopark zorunluluğunun tamamen kaldırılması öngörülmektedir.



Sokak Sanatı Hareketi: Sanatçıların bölgeye taşınmasıyla birlikte sokak sanatı ve grafiti kültürü yaygınlaşmaya başlamış, uluslararası ölçekte tanınan sanatçılar Miami'yi ziyaret ederek Wynwood'daki endüstriyel yapıları açık hava tuvali olarak kullanmıştır. Günümüzde Wynwood, sürekli değişen sanat eserleri ve dinamik atmosferiyle ziyaretçileri çeken, dünyanın en büyük açık hava sanat müzelerinden biri olarak kabul edilmektedir.

Wynwood Walls: Wynwood'un bölge topluluk merkezi niteliğinde olup, dünyanın en büyük sipariş usulü duvar resmi projelerinden biri olarak kabul edilmektedir. Proje, NW 25th Street ile NW 26th Street arasında, NW 2nd Avenue boyunca konumlanmaktadır. İlk olarak 2009 yılında başlatılan proje kapsamında altı depo binası ve bir otopark alanı, açık hava sokak sanatı/grafiti müzesi ve park alanına dönüştürülmüştür.

Mana Wynwood: Mana Wynwood, bölgenin önde gelen etkinlik alanlarından biri olup, yaklaşık 50.000 kişilik kapasiteye sahiptir. Tesis, Wynwood'un gelişen sanat ve kültür ortamının simgesel konferans ve konser mekanlarından biri olarak öne çıkmaktadır. Yaklaşık altı akre büyüklüğünde proje sahası, etkinlikler, sergiler, konserler, sanat ve moda gösterileri, ticaret fuarları, kongreler ve film çekimleri gibi çeşitli organizasyonlara uygun şekilde dönüştürülebilmektedir.

Wynwood Market Place: Wynwood Marketplace, 75.000 fit karenin üzerinde açık hava kullanım alanına sahip bir etkinlik alanı olup, yüzlerce satıcının bir araya gelerek Wynwood'a özgü çeşitli ürün ve deneyimler sunduğu bir merkez niteliğindedir. Mekanda sanat ve el işi ürünleri, yiyecek araçları, Deck Wynwood'da özel içecek alanları, lüks dinlenme alanları, müzik etkinlikleri, oyun alanları, canlı konserler, uluslararası spor etkinlikleri ve çeşitli sosyal aktiviteler bulunmaktadır.

Design District'in Dönüşümü: Design District'in lüks moda merkezine dönüşümü dikkat çekmektedir. Design District, zaman içerisinde lüks moda ve perakende odaklı bir bölgeye dönüşürken, kira seviyelerindeki artış nedeniyle başlangıçta bölgede faaliyet gösteren birçok sanat, tasarım ve yaratıcı alan odaklı kiracı ve perakendeci bölgeden ayrılmak durumunda kalmıştır. Daha önce Design District'te faaliyet gösteren mimarlık ofisleri, sanat galerileri ile mobilya ve tasarım sergileme salonlarının önemli bir bölümü daha sonradan Wynwood'a taşınmıştır.

Midtown: Midtown Miami, eski Florida East Coast demiryolu sahası üzerinde geliştirilen yaklaşık 56 akre büyüklüğünde kentsel gelişim projesi olup, geliştirme süreci 2002 yılında başlamıştır. Proje, Miami merkezi iş alanı (CBD) ile Miami Beach yakınında, tüm kullanım ihtiyaçlarını bünyesinde barındıran "yaşa-çalış-eğlen" konseptli bir yaşam alanı oluşturmuştur. Günümüzde bölgede Target, Ross ve Marshalls gibi Midtown'daki ana mağazaların yanı sıra Sugar Cane, Salumeria 104, Novecento ve Tap 42 Craft Kitchen and Bar gibi popüler restoranlar yer almaktadır. Related Group tarafından geliştirilen Hyde Midtown Hotel and Residence projesinin yanı sıra Gio Midtown ve Yard 8 projelerinin tamamlanmasıyla yaklaşık 65.000 fit karenin yeni perakende alanı piyasaya kazandırılmıştır. Bu projelerin karşısında ve Midtown Five'in güneybatısında yer alan yaklaşık 4,6 akre büyüklüğünde sahada, Midtown Opportunities tarafından büyük ölçekli, organik gıda odaklı karma kullanımlı bir proje geliştirilmesi planlanmaktadır. Bu projeler ile Midtown'un çevresindeki diğer geliştirme projeleri, Midtown Miami'nin proje geliştiricileri tarafından hedeflenen yaya erişimine uygun "yaşa-çalış-eğlen" topluluk yapısının tamamlanmasına katkı sağlamaktadır.

Wynwood, Miami'nin önemli kültürel merkezlerinden biri haline gelmiş olmasına rağmen mevcut yapı stoku, bölgedeki alan talebini yeterli düzeyde karşılayamamaktadır. Wynwood BID'in kurulması ve City of Miami Commission tarafından gerçekleştirilen son imar değişiklikleri, bölgenin büyük ölçekli geliştirme projelerine açılmasını sağlamıştır. Geliştirme aşamasındaki yeni projelerin, halihazırda Wynwood'u sosyal ve ticari amaçlarla kullanan kişilere aynı zamanda bölgede yaşama ve çalışma imkanı sunması beklenmektedir.

Planlanan Brightline İstasyonu



İstasyonun, North Miami Avenue ile Northeast 2nd Avenue arasında yer alan Northeast 27th Street üzerinde konumlandırılması planlanmaktadır. İnşaat çalışmalarının 2025 yılında başlaması ve istasyonun 2028 yılında hizmete açılması öngörülmektedir.

Wynwood BID, Northeast Corridor boyunca uzanacak ve Wynwood/Midtown/Edgewater bölgesinde bir istasyonu içerecek banliyö demiryolu sisteminin desteklenmesinde öncü bir rol üstlenmiştir. Makro ölçekte değerlendirildiğinde, Wynwood BID, Miami-Dade County'nin SMART planında öngörülen banliyö demiryolu sisteminin Northeast Corridor boyunca hayata geçirilmesini ortak hedef olarak benimseyen onlarca kuruluşun yer aldığı Northeast Corridor Coalition oluşumunu kurmuştur. BID, söz konusu demiryolu sisteminin Overtown, Edgewater, Midtown ve Wynwood mahallelerinde yaşayan kişilere, sistem kapsamındaki diğer mahallelerde istihdam olanaklarına erişim imkanı sağlayacağına inanmaktadır. Bu yıl BID, Wynwood/Midtown/Edgewater banliyö demiryolu istasyonuna ilişkin şematik tasarımların hazırlanmasına yönelik toplu taşıma odaklı bir geliştirme çalışması tamamlamıştır. Hazırlanan çalışma ve şematik tasarımlar, NE Corridor boyunca yer alan tren istasyonlarının değerlendirilmesine yönelik Teklif Çağrısı süreci kapsamında Miami-Dade County yönetimine sunulmuştur.

Demografik Profil

Aşağıda, gayrimenkullerin ve coğrafi alanların geçmiş, mevcut ve geleceğe yönelik eğilimlerinin analiz edilmesi ve karşılaştırılması amacıyla kullanılan bilgileri sağlayan çevrim içi bir kaynak merkezi olan *Esri ArcGIS®* verilerine dayalı olarak hazırlanan bölgenin demografik analizi sunulmaktadır.

Yerel Alan Demografik Verileri								
Açıklama	1 mil	3 mil	5 mil	Açıklama	1 mil	3 mil	5 mil	
Nüfus				Ortalama Hanehalkı Geliri				
2010 Nüfusu	28,304	221,446	490,869	2024	\$139,541	\$113,622	\$114,030	
2020 Nüfusu	35,109	260,949	531,836	2029	\$147,687	\$125,651	\$126,483	
2024 Nüfusu	41,181	280,008	549,612	2024-2029 Değişimi	5.84%	10.59%	10.92%	
2029 Nüfusu	55,130	313,040	586,649	Orta Hanehalkı Geliri				
2010-2020 Değişimi	24.04%	17.84%	8.35%	2024	\$92,901	\$66,796	\$67,051	
2020-2024 Değişimi	17.29%	7.30%	3.34%	2029	\$103,305	\$79,200	\$78,250	
2024-2029 Değişimi	33.87%	11.80%	6.74%	2024-2029 Değişimi	11.20%	18.57%	16.70%	
Hanehalkı Sayısı				Kişi Başına Gelir				
2010 Hanehalkı	12,932	88,850	198,842	2024	\$73,145	\$52,087	\$50,110	
2020 Hanehalkı	17,659	113,537	225,117	2029	\$79,603	\$59,377	\$56,846	
2024 Hanehalkı	21,788	128,243	241,708	2024-2029 Değişimi	8.83%	14.00%	13.44%	
2029 Hanehalkı	29,950	147,813	263,824	Gelir Gruplarına Göre Hanehalkı Dağılımı (2022)				
2010-2020 Değişimi	36.55%	27.79%	13.21%	15.000 \$'dan az	7.73%	16.19%	14.38%	
2020-2024 Değişimi	23.38%	12.95%	7.37%	\$15,000 - \$24,999	5.55%	9.68%	9.76%	
2024-2029 Değişimi	37.46%	15.26%	9.15%	\$25,000 - \$34,999	4.81%	7.92%	8.13%	
Konut Birimleri				\$35,000 - \$49,999	9.15%	11.88%	11.69%	
Malikler Tarafından Kullanılan Konutlar	5,024	31,092	80,641	\$50,000 - \$74,999	16.97%	14.53%	15.66%	
Kiraçılar Tarafından Kullanılan Konutlar	16,764	97,151	161,067	\$75,000 - \$99,999	10.87%	9.48%	10.28%	
İnşa Yılına Göre Konut Birimleri				\$100,000 - \$149,999	19.58%	12.75%	13.14%	
2020 veya Sonrasında İnşa Edilenler	687	3,035	4,221	\$150,000 - \$199,999	9.68%	6.65%	6.53%	
2010-2019 arası İnşa Edilenler	7,629	28,353	35,969	200.000 \$ ve üzeri	15.65%	10.94%	10.43%	
2000-2009 arası İnşa Edilenler	5,705	28,603	42,392	Yapı Türüne Göre Konut Dağılımı				
1990-1999 arası İnşa Edilenler	573	7,808	15,745	1, Müstakil Konut	1,683	21,188	63,949	
1980-1989 arası İnşa Edilenler	1,759	9,242	20,620	1, Bitişik Nizam Konut	581	7,765	17,183	
1970-1979 arası İnşa Edilenler	1,403	13,329	30,354	2	555	4,424	8,471	
1960-1969 arası İnşa Edilenler	1,011	11,527	33,970	3 vey 4	534	6,031	11,513	
1950-1959 arası İnşa Edilenler	955	14,397	38,694	5 ila 9 arası	985	9,781	16,625	
1940-1949 arası İnşa Edilenler	407	8,791	25,839	10 ila 19 arası	770	8,768	20,328	
1939 veya Öncesinde İnşa Edilenler	1,413	10,689	24,674	20 ila 49 arası	1,561	10,773	24,231	
Konut Değerleri				50 veya üstü	14,849	66,346	106,229	
Ortalama	\$836,705	\$729,144	\$750,387	Mobil Ev	17	466	3,607	
Orta	\$647,310	\$587,485	\$592,509	Tekne, Karavan, Van, vb.	8	229	341	

Kaynak: Esri ArcGIS®

Ulaşım Güzergahları

Başlıca ulaşım arterleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir:

Başlıca Karayolları & Ulaşım Arterleri

Otoyol	Yön	Fonksiyon	Değerlemeye Konu Taşınmaz Uzaklığı
U.S. Route 1	kuzey-güney	Yerel Otoyol	Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık yarım mil mesafesinde yer almaktadır.
U.S. Route 27	kuzey-güney	Yerel Otoyol	Değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık yarım mil mesafesinde yer almaktadır.
Interstate 195	kuzey-güney	Eyaletlerarası Otoyol	Bu, söz konusu mülkten bir mil uzaklıktadır.
Interstate 95	kuzey-güney	Eyaletlerarası Otoyol	Bu, söz konusu mülkten iki mil uzaklıktadır.
U.S. Route 441	kuzey-güney	Yerel Otoyol	Bu, söz konusu mülkten bir mil uzaklıktadır.
Yerel Yollar			
Northeast 28th Street	doğu-batı	İkincil Arter	Değerlemeye konu taşınmaz buy ola cepheidir.
Northeast 27th Street	doğu-batı	İkincil Arter	Değerlemeye konu taşınmaz buy ola cepheidir.

Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde toplu taşıma imkanları bulunmaktadır. Bölgeye, Miami-Dade County Transit tarafından hizmet verilmekte olup, Northeast 2nd Avenue, U.S. Route 1, North Miami Avenue, Northwest 2nd Avenue ve Northeast 1st Avenue üzerinde otobüs durakları yer almaktadır.

Ekonomik Faktörler

Miami, küresel ticaret, finans ve uluslararası iş dünyasının önemli merkezlerinden biridir. Şehir ekonomisi yüksek düzeyde çeşitlilik göstermekte olup, bölgede faaliyet gösteren 1.200'den fazla çok uluslu şirket bulunmaktadır. Başlıca ekonomik sektörler arasında turizm, hizmet, ticaret, üretim ve gayrimenkul yer almaktadır. Miami'nin Latin Amerika'ya olan erişim avantajı, şehri uluslararası bankacılık ve yatırım alanında önemli merkezlerden biri haline getirmiştir. Çok sayıda bankanın ofisi, Brickell Avenue üzerindeki finans bölgesinde konumlanmaktadır. Ayrıca birçok önemli ABD bankasının uluslararası ticaret bölümleri de bölgede faaliyet göstermektedir. Bölge aynı zamanda Univision, Telemundo ve UniMas merkezlerinin varlığı sayesinde televizyon yapımcılığı açısından da önemli bir merkez olarak bilinmektedir. Film ve eğlence sektörü de başka bir gelir üretici olarak Miami ekonomisine önemli katkı sağlamaktadır. Film, televizyon ve ticari/moda fotoğrafçılığı faaliyetleri birlikte değerlendirildiğinde, bölge ekonomisine yıllık 212 milyon ABD Doları tutarının üzerinde gelir sağlamaktadır. Turizm sektörü de genel ekonomi içerisinde önemli bir role sahiptir. Miami International Airport ve Port Miami, ABD'nin en yoğun giriş limanları arasında yer almaktadır. Port Miami, Miami-Dade County ekonomisinin en önemli ikinci ekonomik gücü olarak kabul edilmekte olup, yerel ekonomiye yıllık yaklaşık 28 milyar ABD Doları tutarında katkı sağlamakta ve Güney Florida'da 207.000'den fazla kişiye istihdam oluşturmaktadır. Liman ayrıca "Cargo Gateway of the Americas" olarak tanınmaktadır. Yaklaşık 47 akre büyüklüğünde Miami Free Zone, Miami International Airport yakınında konumlanan yaklaşık 846.000 fit kare büyüklüğünde depo ve ofis kompleksinden oluşmaktadır.

Kamusal Hizmetler

Kamusal hizmetler ve sosyal tesisler çevre bölgede kolay erişilebilir durumdadır. Bunlar arasında itfaiye istasyonları, hastaneler, polis merkezleri ve her yaş grubuna hizmet veren eğitim kurumları yer almaktadır.

Yakın Çevre Profili

Bu bölümde, değerlemeye konu taşınmazın performansı ve çekiciliği üzerinde doğrudan etkisi bulunan yakın çevredeki kullanım türleri ile yapılaşma eğilimleri ele alınmaktadır.

Başlıca Arazi Kullanımları

Yakın çevredeki başlıca yapılaşmalar, ana ulaşım arterleri boyunca konumlanan ofis kullanım türü kapsamına giren işletmeler ile arterlerden uzaklaştıkça görülen çok aileli konut projeleri ve müstakil konut yapılaşmalarından oluşmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz, Miami'nin kuzeydoğu kesiminde, U.S. Route 1'in yaklaşık yarım mil doğusunda ve U.S. Route 27'nin yaklaşık yarım mil güneyinde konumlanmaktadır. Bölgedeki perakende kullanım türü kapsamına giren işletmeler arasında IL CAPO, SuViche, Grails Miami, LOVE 'N GYROS ve SoBe Hookah Wynwood At Grails Sport Bar yer almaktadır. Bölgedeki ofis kullanım türü kapsamına giren işletmeler arasında Wynwood Business Improvement District, City of Miami Wynwood/Edgewater NET Office, The Passport Office, Miami-Dade County Medical Examiner Department ve Miami-Dade County School Board Administration Building bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz yakınındaki endüstriyel yapılaşma kapsamına giren işletmeler arasında ise Smart & Green USA, Zuvia Cosmetics, Design Your Caps USA LLC, Ennovation LLC ve Neon Specialties FL yer almaktadır. Yakın çevredeki konut kullanım türleri, mobil ev, müstakil konut ve çok aileli konut projelerinden oluşmakta olup, AMLI Midtown 29, Cortland Midtown Miami, Wynwood Urby Apartments, Artem Apartments ve Pinnacle View Apartments bu projeler arasında yer almaktadır. Yaklaşık iki millik yarıçap dahilinde bulunan eğitim kurumları arasında Miami Arts Charter School, Mia Piccolo Montessori, Eximia World School, BridgePrep Academy Greater Miami ve Centner Academy bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz, Miami International Airport'un yaklaşık altı mil kuzeydoğusunda ve Northeastern University'nin Miami kampüsünün yaklaşık bir mil kuzeydoğusunda konumlanmaktadır. Jackson Memorial Hospital ise değerlemeye konu taşınmazın yaklaşık iki mil güneybatısında yer almaktadır.

Wynwood Haritası - Lejant: Ofis (siyah), Perakende (yeşil), Çok Aileli Konut (mor), Otel (turuncu).



Değerlemeye Konu Taşınmaz Analizi

Aşağıdaki değerlendirmeler, değerlemeye konu taşınmazın yerel alan ve yakın çevre koşullarından nasıl etkilendiğine ilişkin bağlam ve analizleri içermektedir.

Değerlemeye Konu Taşınmaz Analizi

Taşınmaza bitişik kullanım türleri aşağıda özetlenmiştir:

- › **Kuzey** - Boş arsa
- › **Güney** - NE 28th Street, NE 27th Street, Endüstriyel Yapılaşmalar
- › **Doğu** - Demiryolu hattı, Endüstriyel Yapılaşmalar
- › **Batı** - Perakende ve Konut Yapılaşmaları

Erişim

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahası iki ana arter üzerinde cepheye sahiptir. Yapılan saha çalışmaları doğrultusunda, değerlemeye konu taşınmazın erişilebilirliği benzer rekabetçi taşınmazlarla karşılaştırıldığında ortalama seviyede değerlendirilmiştir.

Görünürlük

Değerlemeye konu taşınmaz, yol boyunca her iki yönden açık şekilde görülebilmektedir. Taşınmazın görünürlüğü, bitişik yapılar, ağaçlar veya diğer fiziksel engeller tarafından olumsuz etkilenmemektedir. Rekabetçi taşınmazlarla karşılaştırıldığında, değerlemeye konu taşınmazın görünürlüğünün iyi seviyede olduğu değerlendirilmektedir.

Değerlemeye Konu Taşınmaz Analizi Sonucu

Yerel alan ve yakın çevre koşulları açısından eğilimler, bitişik yapıların kullanım türleri ve taşınmazın konum özellikleri birlikte değerlendirildiğinde, değerlemeye konu taşınmazın genel olarak tipik düzeyde dışsal etkilere maruz kaldığı ve rekabetçi taşınmazlar bağlamında iyi bir konuma sahip olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Özet

Piyasa alanının genel durumu ve çekiciliği olumlu seviyededir. Şehirde ticari gayrimenkul geliştirme faaliyetlerine yönelik güçlü talep gözlemlenmektedir. Boşluk oranları genel olarak düşüş eğilimi gösterirken kira seviyeleri artış göstermektedir. İnşaat ve üretim sektörleri, Miami'de öne çıkan başlıca sektörler arasında yer almaktadır. Talebin artmaya devam etmesi doğrultusunda, değerlemeye konu taşınmazın yakın piyasa alanındaki gayrimenkul değerlerinin artış göstermesi beklenmektedir.

Genel Tanım

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahası, toplam beş parselden oluşmaktadır. Aşağıda belirtildiği üzere, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahası toplam 33.320 fit karelik (0,76 AC) arsa alanına sahiptir. Söz konusu alan, inceleme için sunulan profesyonel ölçüm çalışması ile doğrulanan vergi parseli haritası esas alınarak hesaplanmıştır. Devam eden değerlendirme analizlerinde kullanılabilir proje sahası alanı esas alınacaktır. Aşağıdaki açıklamalar, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının büyüklüğü ve fiziksel özelliklerini özetlemektedir.

Vergi Parselleri

Detaylar için Multiple Parcel Chart'a bakınız

Parsel Sayısı

5

Arsa Alanı

Akre

Fit Kare

Ana Parsel	0,76	33.320
Kullanılmayan Arsa Alanı	0,00	0
Fazla Arsa Alanı	0,00	0
Artık Arsa Alanı	0,00	0

Toplam Arsa Alanı

0,76

33.320

Şekil

Detaylar için Multiple Parcel Chart'a bakınız

Topografya

Yol kotunda düz

Drenaj

Yeterli olduğu varsayılmıştır

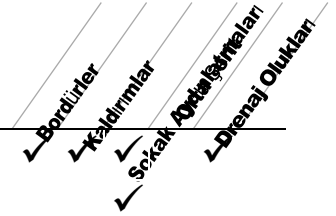
Altyapı Hizmetleri

Proje sahasında tüm altyapı hizmetleri mevcuttur

Yol Özellikleri

Northeast 27th Street
Northeast 28th Street

Yol	Yön	Şerit Sayısı	Yol Türü
İkincil Yol	çift yön	çift şerit	tali arter
İkincil Yol	çift yön	çift şerit	tali arter



Cephe

Değerlemeye konu taşınmazın Northeast 27th Street üzerinde yaklaşık 95 fit, Northeast 28th Street üzerinde ise yaklaşık 230 fit uzunlukta cephesi bulunmaktadır.

Erişilebilirlik

Değerlemeye konu taşınmazın erişilebilirliği ortalama seviyede değerlendirilmiştir. Değerlemeye konu taşınmaza iki farklı yol üzerinden erişim sağlanmakta olup, ana giriş ve temel giriş/çıkış noktası Northeast 27th Street üzerinden sağlanmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresindeki başlıca ulaşım arterleri arasında U.S. Route 1, U.S. Route 27 ve Interstate 195 yer almakta olup, bu yollar çevre bölgelere bağlantı sağlamaktadır.

Görünürlük

Değerlemeye konu taşınmaz, bir tali arter üzerinde konumlanması nedeniyle ortalama/iyi seviyede görünürlüğe sahiptir. Projenin görünürlük değerlendirmesi, ortalama görünürlük seviyesi, ortalama trafik hacmi ve birden fazla yola olan cephesi dikkate alınarak yapılmıştır.

Sismik Risk

Değerlemeye konu taşınmaz "Risksiz" kategoride yer almaktadır.

Taşkın Bölgesi

Değerlemeye konu taşınmazın Zone X (Gölgelenmemiş) taşkın bölgesinde yer aldığı tespit edilmiştir. Bu tespit, 11 Eylül 2009 tarihli, 120650 Community Number ve 12086C0312L Panel Number referanslı haritaya dayanmaktadır. Zone X (Gölgelenmemiş) minimum taşkın riski taşıyan ve Non-Special Flood Hazard Area (NSFHA) olarak tanımlanan bir bölgedir. Bu alanlar genellikle Flood Insurance Rate Maps (FIRM) üzerinde 500 yıllık taşkın seviyesinin üzerinde gösterilmektedir. Bölge, taşan nehirler veya yoğun yağışlar nedeniyle ani taşkın tehlikesi altında bulunmayan düşük ila orta riskli taşkın alanı niteliğindedir. National Flood Insurance Program (NFIP) kapsamında yer alan topluluklarda, bu bölgede bulunan tüm malik ve kiracılar taşkın sigortasından yararlanabilmektedir.

İrtifak Hakları

İnceleme kapsamında ön inceleme niteliğinde bir tapu raporu temin edilememiştir. Saha incelemesi sırasında değerlemeye konu taşınmaz üzerinde olumsuz etkisi olabilecek herhangi bir irtifak hakkı veya takyidat tespit edilmemiştir. Bu değerleme çalışmasında, değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki yapıların değerini olumsuz etkileyecek herhangi bir unsur bulunmadığı varsayılmıştır. İrtifak hakları, sınır ihlalleri veya diğer takyidatlar konusunda herhangi bir şüphe bulunması halinde ilave araştırma yapılması tavsiye edilmektedir.

Zemin Yapısı

Detaylı bir zemin etüdü inceleme için temin edilememiştir. Ancak değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki mevcut yapılaşma dikkate alındığında, zemin yapısının stabil ve mevcut yapılar için uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Tehlikeli Atıklar

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde toksik maddelerin bulunup bulunmadığının tespitine yönelik bağımsız bir inceleme gerçekleştirilmemiştir. Bu konuda herhangi bir şüphe bulunması halinde, uzman teknik danışmanlardan profesyonel destek alınması önemle tavsiye edilmektedir. Sorumluluk reddi beyanının tamamı için Varsayımlar ve Sınırlayıcı Koşullar bölümüne bakınız.

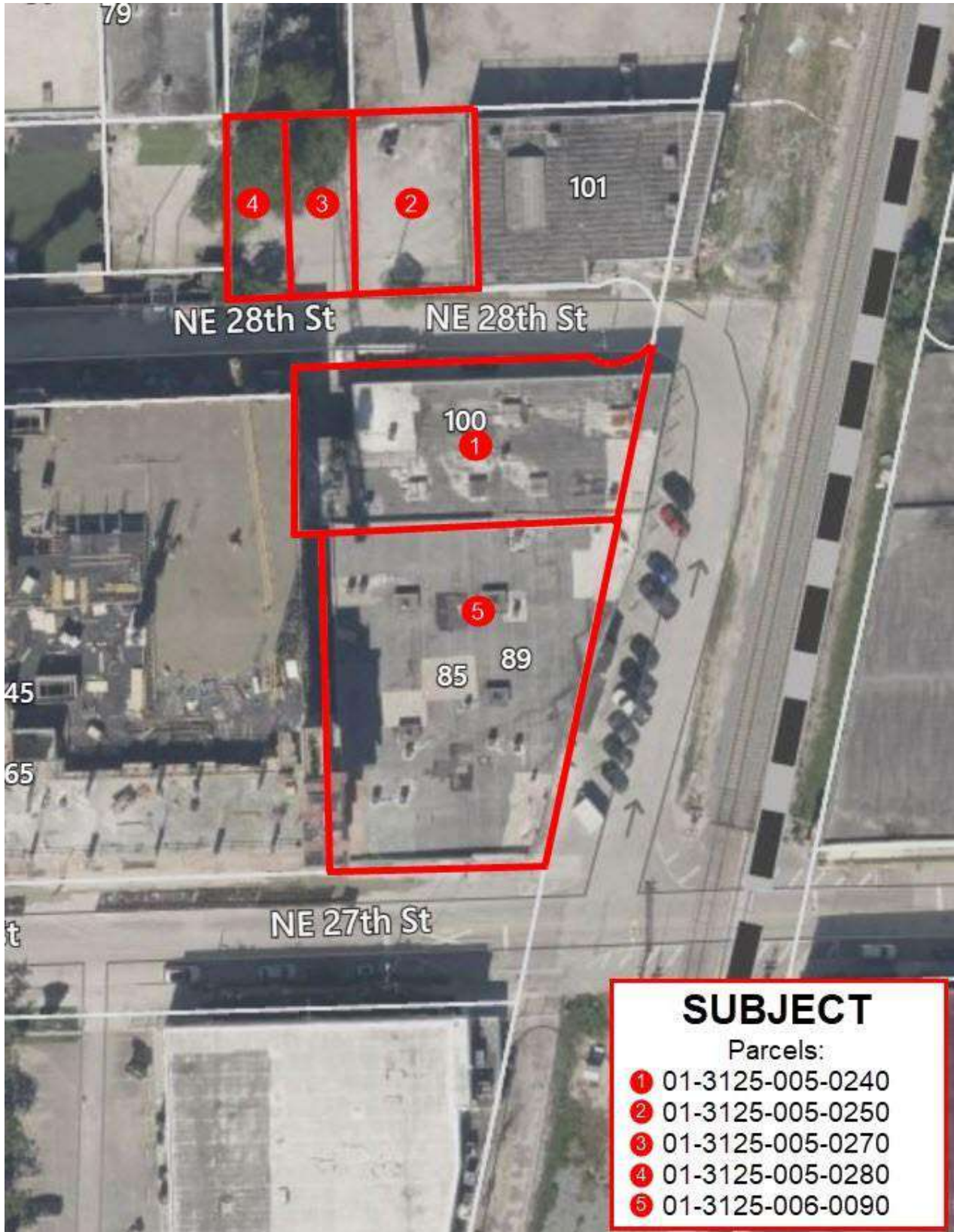
Yapı Açıklaması

Proje sahası üzerinde toplam 23.151 fit kare büyüklüğünde iki adet yapı bulunmaktadır. Gelecekteki yapılaşma kapsamında söz konusu yapıların yıkılması öngörülmektedir.

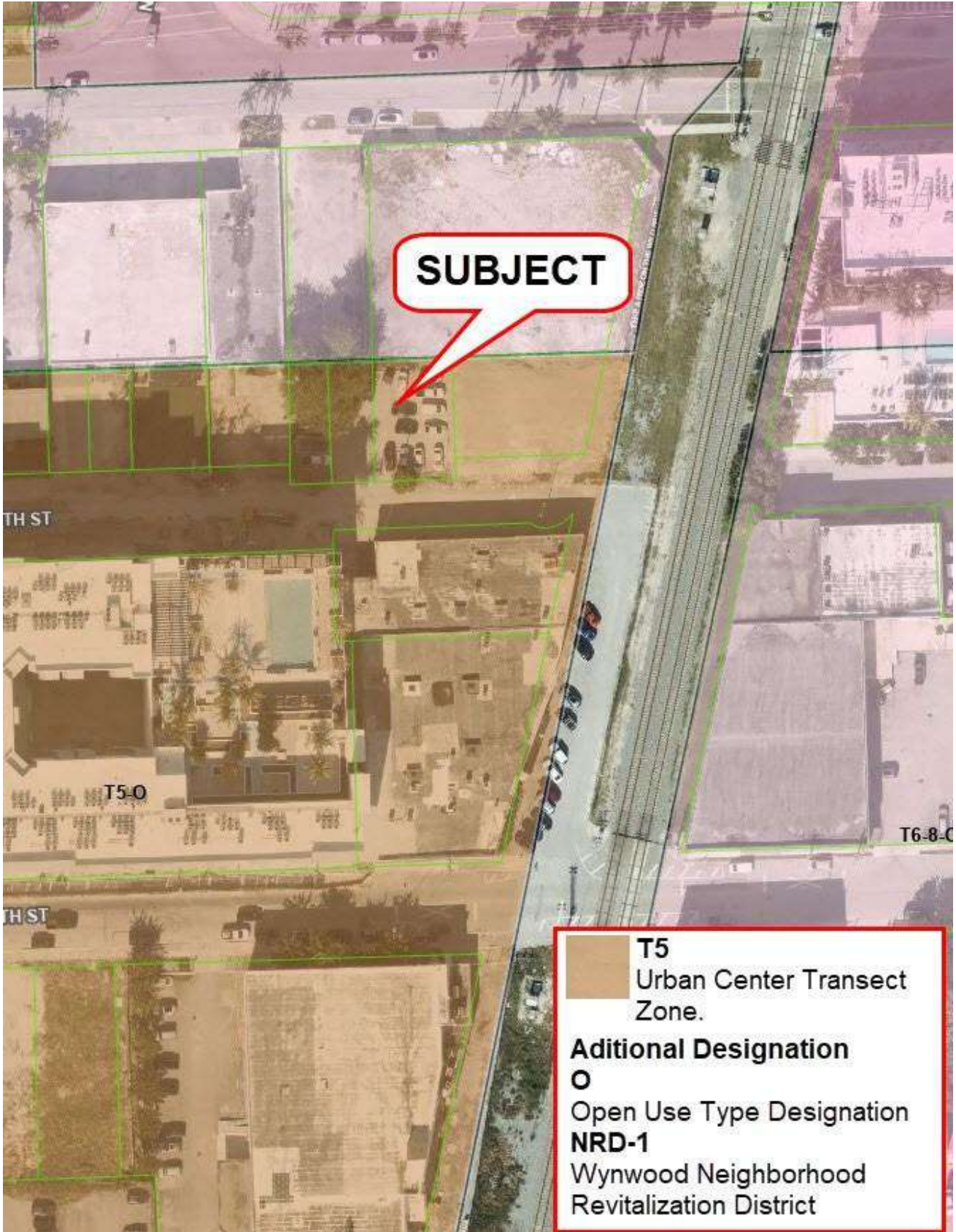
Çok Parselli Proje Sahası Tanım Tablosu

Parsel	Kullanılabilir Alan		Toplam Alan		Yol				Taşkın
	SF	AC	SF	AC	Cephesi	Şekil	Erişim	Görünürlük	Bölgesi
01-3125-005-0240	10,570	0.24	10,570	0.24	NE 28th Street	Düzensiz	Ortalama	Ortalama/İyi	Zone X (Gölgelenmemiş)
01-3125-005-0250	3,500	0.08	3,500	0.08	NE 28th Street	Dikdörtgen	Ortalama	Ortalama/İyi	Zone X (Gölgelenmemiş)
01-3125-005-0270	1,750	0.04	1,750	0.04	NE 28th Street	Dikdörtgen	Ortalama	Ortalama/İyi	Zone X (Gölgelenmemiş)
01-3125-005-0280	1,750	0.04	1,750	0.04	NE 28th Street	Dikdörtgen	Ortalama	Ortalama/İyi	Zone X (Gölgelenmemiş)
01-3125-006-0090	15,750	0.36	15,750	0.36	NE 28th Street	Düzensiz	Ortalama	Ortalama/İyi	Zone X (Gölgelenmemiş)
Toplam	33,320	0.76	33,320	0.76					

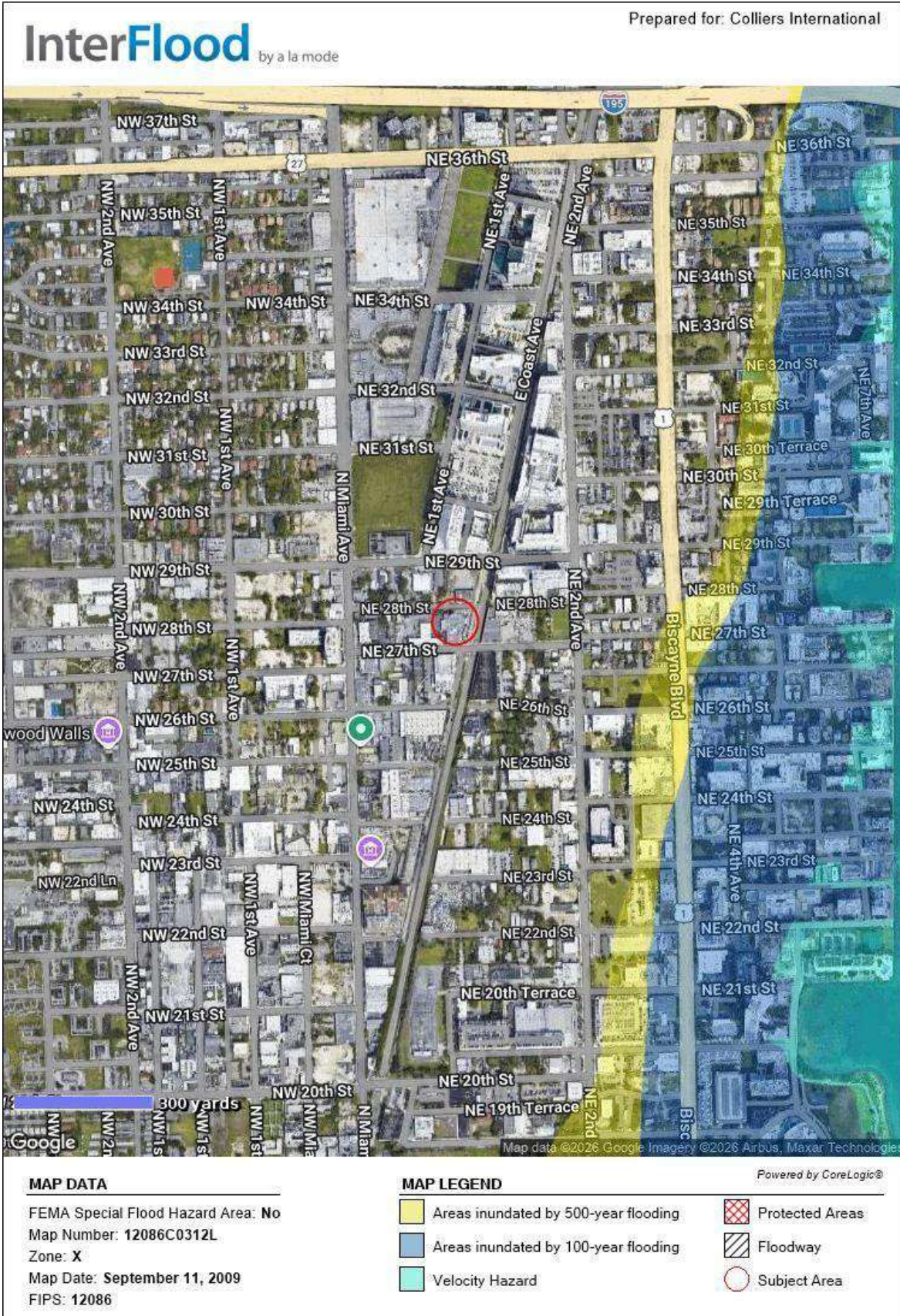
Parsel Haritasi



İmar Haritası



Taşkın Haritası



Giriş

Gayrimenkullerin vergilendirmeye esas değerleri, her bir taşınmazın değerinin tespitinden sorumlu olarak atanan veya seçilen vergi takdir memuru tarafından tespit edilmektedir. Vergilendirmeye esas değer, belediye bütçesini desteklemek için uygulanacak gerekli vergilendirme oranlarının belirlenmesinde kullanılmaktadır. Emlak vergisi, taşınmaz malikinın taşınmazın bağlı olduğu belediyeye ödemekle yükümlü olduğu ve taşınmaz değeri üzerinden hesaplanan bir vergidir. Aynı taşınmaz birden fazla yargı alanı tarafından vergilendirilebilmektedir.

Değerlemeye konu taşınmaz Miami-Dade County sınırları içinde yer almaktadır. Cari yıla ait takdir edilmiş değer ve emlak vergileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Vergilendirmeye Esas Değer Tespiti & Vergiler							
Vergi Yılı	2025 Millage Rate (County)		21.24905				
Mill Code	0100						
						Vergilerin Güncel Durumu	Evet
Vergi Parsel Numarası (APN)	Arsa	Yapılar	Toplam	Vergilendirmeye Esas Değer İndirimi	Vergiye Tabi	Baz Vergi	
01-3125-005-0240	\$3,171,000	\$216,744	\$3,387,744	\$263,148	\$3,124,596	\$66,395	
01-3125-005-0250	\$1,050,000	\$0	\$1,050,000	\$97,125	\$952,875	\$20,248	
01-3125-005-0270	\$525,000	\$0	\$525,000	\$48,563	\$476,437	\$10,124	
01-3125-005-0280	\$525,000	\$0	\$525,000	\$48,563	\$476,437	\$10,124	
01-3125-006-0090	\$4,725,000	\$277,678	\$5,002,678	\$22,318	\$4,980,360	\$105,828	
Toplam	\$9,996,000	\$494,422	\$10,490,422	\$479,717	\$10,010,705	\$212,718	
Toplam/Fit Kare	\$300.00	\$14.84	\$314.84	\$14.40	\$300.44	\$6.38	
Erken Ödeme İndirimi Öncesi Toplam Baz Vergi						212.718 ABD Doları	
Erken Ödeme İndirimi Öncesi Fit Kare Başına Toplam Baz Vergi						6,38 ABD Doları	
Erken Ödeme İndirimi		%4				(8.509 ABD Doları)	
Erken Ödeme İndirimi Sonrası Toplam Baz Vergi						204.209 ABD Doları	
Erken Ödeme İndirimi Sonrası Fit Kare Başına Toplam Baz Vergi						6,13 ABD Doları	

Kaynak: Miami-Dade County Assessment & Taxation

Değerlemeye Konu Taşınmaz Analizi

Değerlemeye konu taşınmazın toplam vergilendirmeye esas değeri 10.490.422 ABD Doları veya fit kare başına 314,84 ABD Doları tutarındadır. Değerlemeye konu taşınmaz, 479.717 ABD Doları tutarında Non-Homestead %10 Cap avantajından yararlanmakta olup, bu uygulama sonucunda vergilendirmeye esas değer 10.010.705 ABD Doları veya fit kare başına 300,44 ABD Doları tutarına düşmektedir. Taşınmaza ilişkin toplam emlak vergisi tutarı 212.718 ABD Doları veya fit kare başına 6,38 ABD Doları tutarındadır.

İş kapsamı doğrultusunda, değerlemeye konu taşınmaza ilişkin vergilendirmeye tabi değer ve vergi bilgileri incelenmiştir. Yerel vergilendirmeye tabi değer tespiti ve vergilendirme politikalarına ilişkin temel hususlar aşağıda özetlenmiştir. Miami-Dade County'de gayrimenkuller, piyasa değerinin yaklaşık %65 ila %90'ı arasında değerlendirilmektedir. Gayrimenkuller yıllık olarak yeniden değerlendirmeye tabi tutulmaktadır. Bir sonraki planlı yeniden değerlendirme tarihi 1 Ocak 2027'dir. Planlı yeniden değerlendirmelere ek olarak, taşınmazlar satış, dönüşüm, renovasyon veya yıkım sonrasında da yeniden değerlendirilmektedir.

Miami-Dade County vergi tahsilat ofisi kayıtlarına göre, değerlemeye konu taşınmaza ilişkin emlak vergileri rapor tarihi itibarıyla günceldir.

Satış işleminin tamamlanması ve taşınmazın yeniden değerlendirilmesi sonrasında değerlemeye konu taşınmaza uygulanan vergilerin artması beklenmektedir. Vergi tutarının, arsa alanı bazında fit kare başına 7,42 ABD Doları tutarına eşdeğer olacak şekilde yaklaşık 247.074 ABD Doları tutarına yükselmesi öngörülmektedir.

Mevcut Vergi Yükümlülüğünün Uygulanabilirliği

Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri	\$15,140,000
x County RMV Düzeltmesi	80%
= Tahmini Takdir Edilmiş Değer	\$12,112,000
x Cari Millage Rate (1.000 ABD Doları)	21.249
= Stabilize Edilmiş Vergi Tahminleri	\$257,368
- Erken Ödeme İndirimi - %4	(\$10,295)
= Stabilize Edilmiş Vergi Tahmini	\$247,074
NRA'nın Fit Kare Başına Stabilize Edilmiş Vergi Tutarı	\$7.42

Giriş

İmar düzenlemeleri, izin verilen ve yasaklanan kullanım türleri, bina yükseklikleri, arazi parseli kapsama oranı, çekme mesafeleri, otopark gereklilikleri ve bir proje sahası üzerindeki yapıların büyüklüğü ile konumunu kontrol eden diğer faktörleri belirlemektedir. Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin imar özellikleri aşağıda özetlenmiştir:

İmar Durumu Özeti	
İmar İdaresi	Miami Şehri Planlama ve İmar Departmanı
Mevcut İmar Durumu	Urban Center Transect Zone (T5-O)
İlave Tanım	Open Use Type Designation (O)
İmar Kapsama Alanı	Wynwood Neighborhood Revitalization District (NRD-1)
İzin Verilen Kullanım Türleri	Bunlarla sınırlı olmamak kaydıyla ticari kullanım türleri ve çok aileli konut kullanım türleri dahil konut kullanım türleri.
Yasaklanan Kullanım Türleri	İmar idaresi tarafından onaylanmayan tüm kullanım türleri
Mevcut Kullanım Türü	Boş Ticari Bina
Mevcut Kullanım Türüne Yasal Olarak İzin Veriliyor Mu?	Evet
İmar Değişikliği	Var

İmar Gereklilikleri	
Minimum Arazi Parseli Alanı (Fit Kare)	1.200
Minimum Arazi Parseli Genişliği (Fit)	16 ila 50
Minimum Yeşil Alan/Açık Alan Arazi Parseli Alanı	%10
Gereklilikleri	%70
Ön Çekme Mesafesinde	
Minimum Cephe Oranı	2
Minimum Bina Yüksekliği (Kat)	
Minimum Bahçe Çekme Mesafeleri	
Ana Cephe (Fit)	10
Tali Cephe (Fit)	10
Arka (Fit)	0
Yan (Fit)	0
Maksimum Yoğunluk (Birim/Akre)	Akre başına 150 birim
Maksimum Bina Yüksekliği (Kat)	5 + 3 İlave
Maksimum Arazi Parseli Kapsama Oranı	%80
Maksimum Kat Alanı Oranı (FAR)	Arazi parseli alanınının 4,0 katı
Maksimum Bina Alanı	133.280 fit kare
Otopark Gereklilikleri	
Birim Başına Otopark Alanı	1,50

Kaynak: Miami Şehri Planlama ve İmar Departmanı

İmar Analizi Sonuçları

İmar düzenlemelerinin yorumuna dayalı olarak, değerlemeye konu taşınmaz doğrudan izin verilen bir kullanım türü niteliğinde olup, istem dışı zarar görmesi halinde yeniden inşa edilmesine izin verilmektedir.

Detaylı imar analizleri genellikle avukatlar, arazi kullanım planlamacıları veya mimarlar gibi imar ve arazi kullanımı uzmanları tarafından gerçekleştirilmektedir. Yapılan analizlerin kapsamı, doğrudan bu değerlendirme çalışmasının kapsamı ile ilişkili olup, gerçekleştirilen durum tespit çalışması sonucunda tespit edilen ilgili hususları dikkate almaktadır. Bu değerlendirme çalışmasının, imar mevzuatına tam uyumluluğunun detaylı bir tespiti niteliğinde olmadığına dikkat edilmelidir; zira bu tür bir inceleme, bu gayrimenkul değerlendirme çalışmasının kapsamı dışında kalmaktadır.

Miami 21 İmar Durumu

	11	12	13	14	15	16-8	16-12	16-24
LOT OCCUPATION								
a. Lot Area			5,000 s.f. min.	1,400 s.f. - 20,000 s.f. **	1,200 s.f. - 40,000 s.f. **	5,000 s.f. min. 40,000 s.f. max. **	5,000 s.f. min. 70,000 s.f. max. **	5,000 s.f. min. 100,000 s.f. max. **
b. Lot Width			50 ft. min.	16 ft. min. / 50 ft. min. **	16 ft. min. / 50 ft. min. **	50 ft. min.	50 ft. min.	50 ft. min.
c. Lot Coverage			50% max. 1st Floor 30% max. 2nd Floor for T3 R & T3L only	60% max.	80% max.	80% max. **	80% max. **	80% max. **
d. Floor Lot Ratio (FLR)						5 / 25% additional Public Benefit ***	8 / 30% additional Public Benefit ***	a. 7 / 30% additional Public Benefit or b. 16 / 40% additional Public Benefit ***
e. Frontage at Front Setback				50% min.	70% min.	70% min.	70% min.	70% min.
f. Green / Open Space Requirements			25% Lot Area min.	15% Lot Area min.	10% Lot Area min.	10% Lot Area min.	10% Lot Area min.	10% Lot Area min.
g. Density			9-18 du/acre max. **	36 du/acre max.	65 du/acre max.	150 du /acre *	150 du /acre *	150 du /acre *
BUILDING SETBACK								
a. Principal Front			20 ft. min.	10 ft. min.	10 ft. min.	10 ft. min.	10 ft. min.	10 ft. min.
b. Secondary Front			10 ft. min.	10 ft. min.	10 ft. min.	10 ft. min.	10 ft. min.	10 ft. min.
c. Side			5 ft. min. **	0 ft. min. / 5 ft. min. **	0 ft. min. **	0 ft. min. **	0 ft. min. **	0 ft. min. **
d. Rear			20 ft. min.	20 ft. min.	0 ft. min. **	0 ft. min. **	0 ft. min. **	0 ft. min. **
OUTBUILDING SETBACK								
a. Principal Front			20 ft. min. (T3 L only)	30 ft. min.				
b. Secondary Front			10 ft. min. (T3 L only)	10 ft. min.				
c. Side			5 ft. min. (T3 L only)	0 ft. min. / 5 ft. min.				
d. Rear			5 ft. min. (T3 L only)	5 ft. min.				
PRIVATE FRONTAGES								
a. Common Lawn			permitted	permitted	prohibited	prohibited	prohibited	prohibited
b. Porch & Fence			permitted	permitted	prohibited	prohibited	prohibited	prohibited
c. Terrace or L.C.			prohibited	permitted	prohibited	prohibited	prohibited	prohibited
d. Forecourt			prohibited	permitted	permitted	permitted	permitted	permitted
e. Stoop			prohibited	permitted	permitted	permitted	permitted	permitted
f. Shopfront			prohibited	permitted (T4 L, T4 O)	permitted (T5 L, T5 O)	permitted (T6-8 L, T6-8 O)	permitted (T6-12 L, T6-12 O)	permitted (T6-24 L, T6-24 O)
g. Gallery			prohibited	prohibited	permitted **	permitted **	permitted **	permitted **
h. Arcade			prohibited	prohibited	permitted **	permitted **	permitted **	permitted **
BUILDING HEIGHT (Stories)								
a. Principal Building			2 max.	3 max.	2 min. 5 max.	2 min. 8 max.	2 min. 12 max.	2 min. 24 max.
b. Outbuilding			2 max.	2 max.				
c. Benefit Height Abutting T6, T5 & T4 only					1 max. **	4 max. **	8 max. **	24 max. **

NRD-1 sınırları içinde yer alan ve toplam Kat Alanı 200.000 fit kareyi aşan projeler, Miami Şehri İmar Yönetmeliği'nin 2. Bölümü uyarınca değerlendirilmek üzere başvuruyu inceleyerek görüş ve tavsiyelerini Urban Development Review Board'a (UDRB) sunacak olan Wynwood Design Review Committee'ye (WDRC) yönlendirilecektir.

Kullanım türü düzenlemeleri, her imar yönetmeliğinin önemli bir unsurunu oluşturmaktadır. Miami 21 İmar Yönetmeliği, karma kullanımlı yapılaşmaları teşvik etmek amacıyla kullanım türü düzenlemelerinden ziyade yapı formuna (şekil ve kütle) öncelik vermektedir. Açık (Open - O) kullanım türü tanımı kapsamında ilave konaklama ve eğlence amaçlı işletmelere izin verilmektedir. City of Miami Planning, Zoning and Appeals Boards tarafından, Wynwood Art District içindeki endüstriyel kullanım türlerinin büyük bölümünü ortadan kaldıran ve yaklaşık 205 akre büyüklüğünde alanda daha yoğun konut yapılaşmalarına izin veren imar ve arazi kullanım tanımı değişiklikleri oy birliğiyle onaylanmıştır. Yaklaşık 104 akre büyüklüğünde alanın endüstriyel kullanım türünden genel ticari kullanım türüne dönüştürüldüğü, kalan alanlarda ise daha yoğun konut kullanım türlerine izin verileceği belirtilmektedir.

Bunun yanı sıra, Neighborhood Revitalization District (NRD-1) programının amacı, mevcut endüstriyel bölgenin aktif, çeşitli ve karma kullanımlı bir mahalle yapısına dönüşümünü sağlamak amacıyla koruyucu arazi geliştirme düzenlemeleri oluşturmaktır. NRD-1, insanların çalıştığı, yaşadığı ve sosyal yaşamını sürdürdüğü 24 saat aktif bir çevrenin oluşturulmasını teşvik ederken, mevcut Wynwood District'in özgün sokak sanatı ve endüstriyel karakterini de korumaktadır. Başlangıçta Miami Şehri'nin üretim ve lojistik merkezi olarak faaliyet gösteren Wynwood District, günümüzde dönüşüm sürecinde olup, sanat, moda, yenilik ve yaratıcı girişimler açısından küresel ölçekte tanınan bir merkeze dönüşmektedir. Wynwood Neighborhood'un mevcut ve gelecekteki sakinleri için yeni kamusal ve özel açık alan fırsatları oluştururken, aynı zamanda yeni kullanım türlerini ve yoğunlukları desteklemesi büyük önem taşımaktadır.

NRD-1 kapsamında oluşturulan Wynwood Public Benefits Program'ın amacı, proje geliştiricilerin NRD-1 sınırları dahilindeki kamu yararına yönelik belirli programlara katkı sağlaması karşılığında T5-O, T6 ve D1 Transect Zone alanlarında ilave bina yüksekliğine izin verilmesini sağlamaktır. Wynwood Public Benefits Program, işbu düzenlemede açıkça belirtilen hükümler dışında, Miami Şehir İmar Yönetmeliği'nin 3.14. Kısmı kapsamında şehir genelinde uygulanan Public Benefits Program'ın yerine geçecektir.

Önerilen geliştirme projesinin, NRD kapsamında öngörülen seviyenin üzerinde ve işbu düzenlemede belirtilen miktar ile yöntem doğrultusunda kamu yararına katkı sağlaması halinde ilave bina yüksekliğine izin verilecektir.

T6-8: Azami sekiz (8) kat olup, ilave on iki (12) kata kadar izin verilmektedir. İlave ilk iki katlık yapılaşma yüksekliğine yalnızca Affordable/Workforce Housing, Public Parks and Open Space ile Civic Space veya Civil Support Space kapsamındaki kamu yararı katkıları karşılığında izin verilecektir. Daha fazla ilave yüksekliğe ise kamu yararı katkıları veya Wynwood TDR Programı kapsamında izin verilebilecektir.

T5-O: Azami beş (5) kat olup, ilave sekiz (8) kata kadar izin verilmektedir. İlave ilk katlık yapılaşma yüksekliğine yalnızca Affordable/Workforce Housing, Public Parks and Open Space, Civic Space veya Civil Support Space ve Cross-Block Connectivity kapsamındaki kamu yararı katkıları ve/veya Wynwood Public Benefits Trust Fund'a yapılacak nakdi katkılar karşılığında izin verilecektir. Daha fazla ilave yapılaşma yüksekliğine ise kamu yararı katkıları veya Wynwood TDR Programı kapsamında izin verilebilecektir.

D1: Azami sekiz (8) kat olup, ilave on (10) kata kadar izin verilmektedir. İlave kat yapılaşma yüksekliğine yalnızca Affordable/Workforce Housing, Public Parks and Open Space, Civic Space veya Civil Support Space kapsamındaki kamu yararı katkıları ve/veya Wynwood Public Benefit Trust Fund'a yapılacak nakdi katkılar karşılığında izin verilecektir.

Adres	Şehir	Eyalet	Proje Sahası Fit Kare Alanı	Bölge	Kapsama Alanı	Yükseklik	Kamu Yararı Katkıları Karşılığında İzin Verilen Yapılaşma Yükseklikleri	İnşaata Elverişli
85 NE 27th Street	Miami	FL	15,750	T5-O	NRD	5	3	63,000
89 NE 28th Street	Miami	FL	1,750	T5-O	NRD	5	3	7,000
93 NE 28th Street	Miami	FL	1,750	T5-O	NRD	5	3	7,000
97 NE 28th Street	Miami	FL	3,500	T5-O	NRD	5	3	14,000
100 NE 28th Street	Miami	FL	10,570	T5-O	NRD	5	3	42,280
			33,320					133,280

Değerlemeye konu taşınmaz yukarıda gösterilen beş parselden oluşmaktadır. Taşınmazın imar tanımı T5 olup, mevcut imar hakları kapsamında beş kata izin verilmekte, ayrıca NRD kapsama alanı dahilinde azami üç kat ilave yapılaşma yüksekliği hakkı sağlanmaktadır. Bununla birlikte, bu analiz çalışması kapsamında ilave yapılaşma yüksekliği hakları inşaata elverişli fit kare alan hesaplamalarına dahil edilmemiştir.

İnşaata elverişli alan hesabı, (proje sahası fit kare alanı x %80) x (yükseklik) = maksimum inşaata elverişli alan formülü kullanılarak hesaplanmıştır.

Buna göre, değerlemeye konu beş parselden oluşan proje sahasının toplam mevcut imar hakları kapsamında azami inşaata elverişli alanı 133.280 fit kare olarak hesaplanmıştır.

GİRİŞ

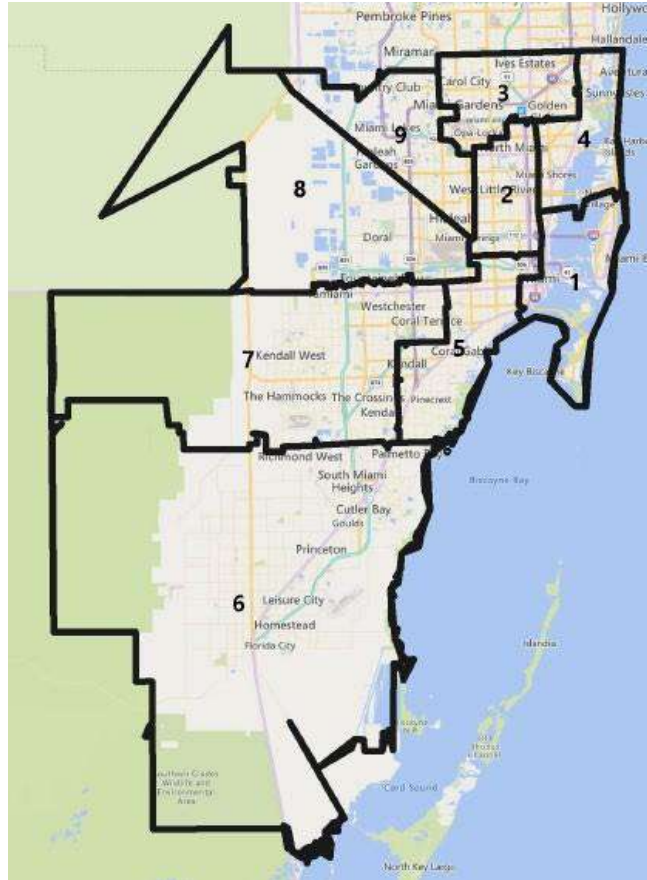
Piyasa analizi bölümü, arz/talep koşullarına ilişkin kapsamlı bir inceleme sunmakta, işlem eğilimlerini değerlendirmekte ve piyasa katılımcıları tarafından aktarılan saha düzeyindeki bilgileri yorumlamaktadır. Bu bulgular ile değerlemeye konu taşınmaza ilişkin analizler doğrultusunda, taşınmazın piyasa içindeki rekabetçi konumuna ilişkin sonuçlara ulaşılmaktadır. Aşağıda, devam eden apartman piyasası analizinde ele alınan çeşitli bölümler yer almaktadır:

- › Miami-Miami Beach-Kendall, FL Apartman Piyasası
- › Downtown Miami/South Beach Apartman Alt Piyasası
- › İşlem Eğilimleri
- › Değerlemeye Konu Taşınmaz Analizi

Miami-Miami Beach-Kendall, FL Metropolitan Alanı Apartman Piyasası Analizi

Aşağıda, apartman verileri ve istatistikleri alanında piyasa liderlerinden biri olarak geniş ölçüde kabul gören MPF Research tarafından sağlanan bilgiler kullanılarak gerçekleştirilen Miami-Miami Beach-Kendall, FL apartman piyasasındaki arz/talep eğilimlerine ilişkin analiz sunulmaktadır. ABD'deki en büyük 100 birincil ve ikincil piyasaları kapsayan bir veri seti olan MPF-100 kapsamındaki çalışmalar aracılığıyla veriler ağırlıklı olarak kat planı ve işlem düzeyinde sağlanmaktadır. Bu durum, YieldStar ve OneSite gelir ve taşınmaz yönetimi yazılım paketlerinin geliştiricisi olan RealPage ile MPF arasındaki grup şirketi ilişkisi sayesinde mümkün olmakta olup, yaklaşık 3,7 milyon birime ilişkin bireysel kira işlemlerine erişim sağlanmasına imkan vermektedir.

Öncelikle metropolitan alan piyasası analiz edilecek, ardından alt piyasa incelemesine geçilecektir. Aşağıdaki harita, MPF'nin Miami-Miami Beach-Kendall, FL metropolitan alan piyasasına ilişkin kapsama alanını ve takip edilen alt piyasaları göstermektedir. Değerlemeye konu taşınmaz, aşağıda (1) ile belirtilen Downtown Miami/South Beach alt piyasası içinde yer almaktadır.



Güncel Piyasa Görünümü

Aşağıdaki tablo, Miami-Miami Beach-Kendall, FL metropolitan alan piyasasına ilişkin temel göstergelerin güncel çeyrek dönem görünümünü sunmaktadır.

Miami-Miami Beach-Kendall, FL Piyasasına Bakış										2025 4. Çeyrek	
	Toplam	Doluluk	Emilim	Yeni Stok	Stoktan Çıkan Birimler	Stok Değişimi	Stok Değişimi	İnşaat	Yakın Dönemde		
	Birim Sayısı	Oranı (%)	(Birim Sayısı)	(Birim Sayısı)	(Birim Sayısı)	Birim Sayısı	Δ	Halindeki Teslim Edilen Birim Sayısı	Birim Sayısı ¹		
Envanter	343,249	95.1%	718	2,170	0	2,170	0.6%	18,074	7,264		
Kategori	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Toplam
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	
Doluluk Oranı	93.8%	94.6%	97.8%	96.6%	95.6%	97.0%	97.5%	95.9%	94.6%	94.6%	95.1%
Çeyrek Dönem Doluluk Oranı Değişimi Δ	-0.6%	-0.7%	0.2%	-0.5%	0.4%	-0.1%	1.2%	-0.2%	-0.5%	-0.5%	-0.4%
Yıllık Doluluk Oranı Değişimi Δ	-0.1%	-0.4%	-0.9%	-0.2%	-0.1%	-0.1%	0.2%	0.1%	-0.7%	-0.8%	-0.5%
Kira (ABD Doları/Ay)	\$2,904	\$2,782	\$2,895	\$2,353	\$2,203	\$1,960	\$2,330	\$2,228	\$2,482	\$3,065	\$2,677
Kira (ABD Doları/Fit kare)	\$3.26	\$2.95	\$2.65	\$2.42	\$2.47	\$2.27	\$2.71	\$2.32	\$2.73	\$3.40	\$2.90
Yıllık Gelir Değişimi Δ2	0.9%	-0.8%	-1.1%	0.1%	-2.8%	-1.0%	3.2%	-0.8%	-0.5%	0.0%	-0.4%
Teşvik Sunan Taşınmazların Oranı %	22.4%	18.7%	15.5%	12.3%	18.0%	7.0%	4.2%	12.5%	20.3%	20.8%	17.8%
Ortalama Teşvik Oranı	9.5%	7.3%	3.9%	2.1%	3.3%	3.4%	3.4%	4.4%	4.9%	9.1%	7.5%
Aynı Taşınmaz Bazında Çeyrek Dönem Kira Değişimi Δ	-1.4%	-0.2%	-1.5%	0.1%	-0.5%	-1.6%	0.2%	-0.7%	-0.9%	-0.8%	-0.8%
Aynı Taşınmaz Bazında Yıllık Kira Değişimi Δ	1.0%	-0.4%	-0.2%	0.3%	-2.7%	-0.9%	3.1%	-0.9%	0.2%	0.7%	0.1%

Kaynak: MPF Research® ¹ Önümüzdeki dört çeyrek dönem içinde teslim edilmesi beklenen projeleri ifade etmektedir. ² Yıllık Gelir Değişimi = Yıllık Doluluk Oranı Değişimi + Yıllık Kira Değişimi

Doluluk Oranı

Tabloda sunulduğu üzere, Miami-Miami Beach-Kendall, FL piyasası halihazırda toplam 343.249 birimlik bir stok büyüklüğüne sahip olup, bu rakam bir önceki çeyrek döneme kıyasla yaklaşık %0,60 (2.170 birim) artış göstermiştir. Piyasa genelindeki mevcut doluluk oranı %95,1 seviyesinde olup, tüm taşınmaz tipleri ve yapı dönemleri genelinde bu oran %93,8 ile %97,8 arasında değişmektedir. Bir önceki çeyrek dönem ile karşılaştırıldığında, piyasa genelindeki ortalama doluluk oranı %0,4 azalmıştır. Cari çeyrek dönemde yıllık olarak hesaplanmış bazda ise doluluk oranlarında %0,5 oranında düşüş meydana gelmiştir.

Kira Seviyeleri / Gelir

Birim bazında değerlendirildiğinde, yapı dönemine göre kira seviyeleri aylık 1.960 ABD Doları ile 2.904 ABD Doları arasında değişmektedir. Yapı tipine göre yapılan analizde ise kira seviyeleri 2.228 ABD Doları (az katlı yapılar) ile 3.065 ABD Doları (yüksek katlı yapılar) arasında değişmektedir. Genel olarak, piyasa genelindeki stok ağırlıklı ortalama kira seviyesi birim başına aylık 2.677 ABD Doları olarak hesaplanmıştır. Fit kare bazında değerlendirildiğinde, kira seviyeleri yapı dönemine göre 2,27 ABD Doları ile 3,26 ABD Doları arasında, yapı tipine göre ise 2,32 ABD Doları ile 3,40 ABD Doları arasında değişmektedir. Toplamda, piyasa genelindeki ortalama kira seviyesi fit kare başına 2,90 ABD Doları seviyesindedir. Yıllık gelir değişimi, yıllık doluluk oranı değişimi ile yıllık kira değişiminin toplamı olarak tanımlanmakta olup, önceki yılın aynı çeyrek dönemine kıyasla %-0,4 oranında düşüş göstermiştir.

Teşvikler

Yapı dönemine göre analiz edildiğinde, halihazırda teşvik sunan taşınmazların oranı %4,2 (1970 öncesi yapılar) ile %22,4 (2020 ve sonrası yapılar) arasında değişmektedir. Yapı tipi bazında yapılan değerlendirmede ise bu oran %12,5 (az katlı yapılar) ile %20,8 (yüksek katlı yapılar) arasında değişmektedir. Genel olarak, piyasa genelindeki ortalama oran %20,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Sunulan ortalama teşvik oranı, potansiyel brüt gelir bazında yapı dönemine göre %2,1 ile %9,5; yapı tipine göre ise %4,4 ile %9,1 arasında değişmektedir. Tüm yapı dönemleri ve yapı tipleri dikkate alınarak hesaplanan stok ağırlıklı ortalama teşvik oranı, potansiyel brüt gelirin %7,5'i seviyesindedir.

Metropolitan Alan Piyasasının Yakın Dönem Performansı

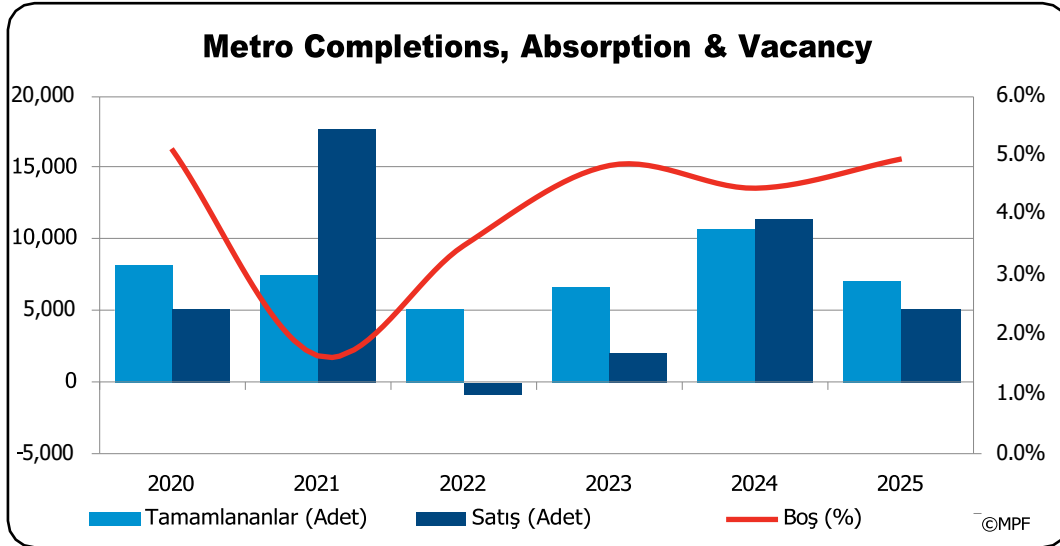
Arz/talep, doluluk oranı, kira seviyeleri ve teşvik oranlarına ilişkin temel istatistik verileri ile yıllık ve çeyrek dönem performans verileri aşağıda özetlenmiştir.

Tarihsel Arz/Talep Analizi

Aşağıdaki tablo, yıllık ve çeyrek dönemler bazında arz, inşaat faaliyetleri ve emilim göstergelerine ilişkin tarihsel verileri sunmaktadır.

Tarihsel Arz/Talep Analizi					Miami-Miami Beach-Kendall, FL Piyasası				
Dönem	Toplam Birim Sayısı	Doluluk Oranı (%)	Emilim (Birim Sayısı)	Yeni Stok (Birim Sayısı)	Stoktan Çıkan Birimler (Birim Sayısı)	Stok Değişimi Birim Sayısı Δ	Stok Değişimi % Δ	İnşaat Halinde ki Birim Sayısı	Yakın Dönemde Teslim Edilen Birim Sayısı ¹
2020	306,804	94.9%	5,140	8,138	0	8,138	2.7%	12,516	7,110
2021	313,946	98.4%	17,661	7,517	375	7,142	2.3%	14,930	5,096
2022	319,042	96.5%	-881	5,096	0	5,096	1.6%	20,813	6,578
2023	325,628	95.2%	2,013	6,626	40	6,586	2.1%	21,200	10,625
2024	336,183	95.6%	11,321	10,665	110	10,555	3.2%	15,448	7,066
2025	343,249	95.1%	5,062	7,066	0	7,066	2.1%	18,074	7,264
2025 Q1	337,877	95.8%	2,433	1,694	0	1,694	0.5%	15,743	7,657
2025 Q2	339,644	95.8%	1,827	1,767	0	1,767	0.5%	16,220	7,906
2025 Q3	341,079	95.5%	81	1,435	0	1,435	0.4%	18,049	7,756
2025 Q4	343,249	95.1%	718	2,170	0	2,170	0.6%	18,074	7,264

Kaynak: MPF Research® ¹ Önümüzdeki dört çeyrek dönem içinde teslim edilmesi beklenen projeleri ifade etmektedir.



Metropolitan Alan Doluluk Oranları, Kira Seviyeleri ve Teşvik Eğilimleri

DOLULUK								Miami-Miami Beach-Kendall, FL Piyasası			
Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Toplam
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	
2020	91.3%	92.9%	96.6%	95.1%	96.5%	96.4%	96.5%	95.8%	95.7%	93.3%	94.9%
2021	96.6%	97.8%	99.7%	99.0%	99.0%	98.4%	99.1%	98.7%	98.8%	97.9%	98.4%
2022	95.2%	95.3%	98.7%	96.5%	97.5%	98.3%	98.5%	97.0%	96.4%	96.0%	96.5%
2023	94.2%	93.9%	97.8%	96.1%	95.2%	96.6%	98.1%	95.6%	94.7%	94.9%	95.2%
2024	93.9%	95.1%	98.7%	96.8%	95.8%	97.1%	97.3%	95.9%	95.3%	95.4%	95.6%
2025	93.8%	94.6%	97.8%	96.6%	95.6%	97.0%	97.5%	95.9%	94.6%	94.6%	95.1%
2025 Q1	94.3%	95.4%	98.8%	96.5%	96.1%	97.3%	97.6%	96.1%	95.4%	95.7%	95.8%
2025 Q2	94.6%	95.4%	98.2%	97.1%	96.2%	97.6%	96.9%	96.3%	96.0%	95.4%	95.8%
2025 Q3	94.4%	95.4%	97.6%	97.1%	95.2%	97.1%	96.3%	96.1%	95.0%	95.1%	95.5%
2025 Q4	93.8%	94.6%	97.8%	96.6%	95.6%	97.0%	97.5%	95.9%	94.6%	94.6%	95.1%

Kaynak: MPF Research®

Efektif Kira Seviyesi (ABD Doları/Fit Kare)								Miami-Miami Beach-Kendall, FL Piyasası			
Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Toplam
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	
2020	\$2,310	\$1,922	\$2,005	\$1,646	\$1,437	\$1,377	\$1,523	\$1,551	\$1,591	\$1,999	\$1,720
2021	\$2,497	\$2,372	\$2,261	\$2,041	\$1,713	\$1,542	\$1,737	\$1,855	\$1,945	\$2,451	\$2,109
2022	\$2,870	\$2,721	\$2,786	\$2,387	\$1,975	\$1,813	\$2,024	\$2,110	\$2,319	\$2,946	\$2,498
2023	\$2,904	\$2,739	\$2,773	\$2,402	\$2,105	\$1,906	\$2,140	\$2,190	\$2,431	\$2,963	\$2,573
2024	\$2,888	\$2,771	\$2,725	\$2,364	\$2,111	\$1,943	\$2,221	\$2,214	\$2,438	\$2,994	\$2,598
2025	\$2,904	\$2,782	\$2,895	\$2,353	\$2,203	\$1,960	\$2,330	\$2,228	\$2,482	\$3,065	\$2,677
2025 Q1	\$2,898	\$2,787	\$2,757	\$2,386	\$2,097	\$1,955	\$2,284	\$2,227	\$2,464	\$3,007	\$2,616
2025 Q2	\$2,934	\$2,809	\$2,877	\$2,391	\$2,242	\$2,012	\$2,319	\$2,258	\$2,483	\$3,068	\$2,673
2025 Q3	\$2,925	\$2,782	\$2,915	\$2,349	\$2,220	\$1,989	\$2,326	\$2,244	\$2,510	\$3,077	\$2,683
2025 Q4	\$2,904	\$2,782	\$2,895	\$2,353	\$2,203	\$1,960	\$2,330	\$2,228	\$2,482	\$3,065	\$2,677

Kaynak: MPF Research®

Efektif Kira Seviyesi (ABD Doları/Fit Kare)								Miami-Miami Beach-Kendall, FL Piyasası			
Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Toplam
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	
2020	\$2.57	\$1.99	\$1.85	\$1.71	\$1.69	\$1.66	\$1.81	\$1.67	\$1.76	\$2.11	\$1.84
2021	\$2.71	\$2.49	\$2.13	\$2.11	\$2.01	\$1.88	\$2.06	\$2.00	\$2.16	\$2.61	\$2.27
2022	\$3.20	\$2.87	\$2.63	\$2.44	\$2.29	\$2.16	\$2.36	\$2.26	\$2.54	\$3.20	\$2.70
2023	\$3.26	\$2.91	\$2.61	\$2.47	\$2.44	\$2.27	\$2.48	\$2.31	\$2.73	\$3.26	\$2.79
2024	\$3.25	\$2.94	\$2.57	\$2.44	\$2.45	\$2.35	\$2.57	\$2.33	\$2.77	\$3.31	\$2.83
2025	\$3.26	\$2.95	\$2.65	\$2.42	\$2.47	\$2.27	\$2.71	\$2.32	\$2.73	\$3.40	\$2.90
2025 Q1	\$3.25	\$2.96	\$2.60	\$2.46	\$2.41	\$2.37	\$2.64	\$2.35	\$2.77	\$3.33	\$2.85
2025 Q2	\$3.30	\$2.98	\$2.69	\$2.47	\$2.52	\$2.38	\$2.69	\$2.37	\$2.78	\$3.38	\$2.90
2025 Q3	\$3.28	\$2.95	\$2.67	\$2.42	\$2.49	\$2.31	\$2.70	\$2.34	\$2.77	\$3.41	\$2.91
2025 Q4	\$3.26	\$2.95	\$2.65	\$2.42	\$2.47	\$2.27	\$2.71	\$2.32	\$2.73	\$3.40	\$2.90

Kaynak: MPF Research®

Teşvik Sunan Taşınmazların Oranı**Miami-Miami Beach-Kendall, FL Piyasası**

Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Toplam
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	
2020	22.8%	28.8%	5.6%	25.6%	9.2%	20.6%	7.0%	9.4%	18.6%	33.3%	19.5%
2021	29.4%	12.5%	1.9%	0.0%	2.3%	4.5%	4.8%	3.3%	4.6%	16.2%	8.7%
2022	18.5%	5.5%	0.3%	4.2%	3.9%	4.7%	1.8%	2.3%	5.3%	11.2%	6.5%
2023	22.8%	13.1%	6.9%	7.4%	10.3%	4.1%	0.2%	7.3%	11.4%	17.2%	12.3%
2024	36.9%	15.9%	25.4%	1.9%	16.4%	7.7%	3.3%	11.6%	36.2%	21.3%	19.9%
2025	22.4%	18.7%	15.5%	12.3%	18.0%	7.0%	4.2%	12.5%	20.3%	20.8%	17.8%
2025 Q1	33.0%	18.7%	13.1%	10.0%	29.8%	10.9%	5.9%	17.9%	20.7%	24.4%	21.3%
2025 Q2	26.1%	17.7%	12.4%	4.1%	10.2%	8.1%	10.8%	11.3%	19.6%	20.3%	16.9%
2025 Q3	20.3%	19.1%	6.0%	8.7%	17.1%	6.9%	9.6%	13.0%	16.0%	19.1%	16.4%
2025 Q4	22.4%	18.7%	15.5%	12.3%	18.0%	7.0%	4.2%	12.5%	20.3%	20.8%	17.8%

Kaynak: MPP Research®

Potansiyel Brüt Gelirin (PGI) Yüzdesi Olarak Teşvikler**Miami-Miami Beach-Kendall, FL Piyasası**

Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Toplam
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	
2020	12.5%	9.2%	7.5%	4.5%	3.8%	3.4%	4.8%	3.9%	7.0%	8.7%	7.5%
2021	10.4%	9.0%	8.0%	n.a.	3.4%	0.3%	8.3%	3.4%	8.2%	10.0%	9.0%
2022	7.8%	8.2%	8.3%	11.8%	2.9%	1.8%	4.8%	6.8%	7.7%	7.6%	7.5%
2023	6.1%	4.8%	3.1%	2.4%	1.9%	4.4%	8.3%	2.5%	3.1%	6.0%	4.9%
2024	8.3%	3.7%	3.3%	2.8%	4.6%	3.2%	5.0%	7.0%	4.4%	6.9%	6.2%
2025	9.5%	7.3%	3.9%	2.1%	3.3%	3.4%	3.4%	4.4%	4.9%	9.1%	7.5%
2025 Q1	7.8%	4.4%	2.6%	2.7%	3.8%	3.5%	4.1%	4.4%	4.8%	6.8%	5.8%
2025 Q2	8.7%	4.9%	1.8%	2.8%	4.2%	3.2%	5.1%	3.4%	4.2%	8.3%	6.6%
2025 Q3	9.0%	7.3%	2.8%	5.0%	2.6%	3.4%	5.7%	5.0%	5.4%	8.8%	7.4%
2025 Q4	9.5%	7.3%	3.9%	2.1%	3.3%	3.4%	3.4%	4.4%	4.9%	9.1%	7.5%

Kaynak: MPP Research®

Metropolitan Alan Piyasası İnşaat Faaliyetleri

İnşaat Faaliyetleri		
Kategori	İnşaat Halindeki	Tamamlanan
	Birim Sayısı	Birim Sayısı ¹
Geleneksel (Piyasa)	19.144	7.753
Toplam	19.144	7.753

Kaynak: MPP Research® Son dört çeyrek dönem içinde tamamlanan projeleri ifade etmektedir

Miami-Miami Beach-Kendall, FL metropolitan alanı genelinde, başta Downtown Miami/South Beach, Northeast Miami ve Homestead/South Dade County alt piyasalarındaki faaliyetler olmak üzere, halihazırda inşaat aşamasında bulunan toplam 19.144 adet geleneksel konut birimi bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu alt piyasada ise halen 6.582 birim inşaat aşamasında olup, son dört çeyrek dönem içinde 2.898 birim teslim edilmiştir.

Downtown Miami/South Beach Apartman Alt Piyasası Genel Görünümü

Aşağıdaki tablo, alt piyasadaki temel göstergelerin cari çeyrek dönem görünümünü sunmaktadır.

Downtown Miami/South Beach Alt Piyasasına Bakış										2025 Q4	
	Toplam	Doluluk	Emilim	Yeni Stok	Stoktan Çıkan Birimler	Stok Değişimi	Stok Değişimi	İnşaat	Yakın Dönemde		
	Birim Sayısı	Oranı (%)	(Birim Sayısı)	(Birim Sayısı)	(Birim Sayısı)	Birim Sayısı Δ		Halindeki Teslim Edilen Birim Sayısı	Birim Sayısı ¹		
Envanter	76,583	95.1%	11	431	0	431	0.6%	6,204	1,760		
Kategori	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	
Doluluk Oranı	93.6%	94.5%	97.6%	98.0%	92.1%	n.a.	97.6%	97.7%	100.0%	95.0%	95.1%
Çeyrek Dönem Doluluk Oranı Değişimi Δ	-1.1%	-0.9%	0.1%	0.1%	0.0%	n.a.	2.8%	0.0%	0.0%	-0.5%	-0.5%
Yıllık Doluluk Oranı Değişimi Δ	-0.7%	-0.8%	-1.5%	0.7%	n.a.	n.a.	-1.0%	0.0%	2.3%	-1.2%	-1.2%
Kira (ABD Doları/Ay)	\$3,531	\$3,305	\$3,533	\$3,638	\$6,434	n.a.	\$3,384	\$1,967	\$5,902	\$3,471	\$3,497
Kira (ABD Doları/Fit kare)	\$4.10	\$3.85	\$3.43	\$3.12	\$4.10	n.a.	\$3.59	\$2.69	\$6.06	\$3.77	\$3.80
Yıllık Gelir Değişimi Δ ²	0.2%	1.3%	-3.1%	0.1%	n.a.	n.a.	1.8%	-2.9%	10.9%	-0.5%	-0.3%
Teşvik Sunan Taşınmazların Oranı %	7.3%	19.8%	11.4%	0.0%	0.0%	n.a.	0.0%	0.0%	0.0%	12.1%	11.9%
Ortalama Teşvik Oranı	16.3%	8.2%	0.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	8.5%	8.5%
Aynı Taşınmaz Bazında Çeyrek Dönem Kira Değişimi Δ	0.3%	0.2%	-1.3%	0.2%	0.0%	n.a.	1.5%	-0.8%	2.8%	-0.1%	0.0%
Aynı Taşınmaz Bazında Yıllık Kira Değişimi Δ	0.9%	2.1%	-1.6%	-0.6%	n.a.	n.a.	2.7%	-2.9%	8.7%	0.7%	0.9%

Kaynak: MPF Research® ¹ Önümüzdeki dört çeyrek dönem içinde teslim edilmesi beklenen projeleri ifade etmektedir. ² Yıllık Gelir Değişimi = Yıllık Doluluk Oranı Değişimi + Yıllık Kira Değişimi

Alt Piyasanın Yakın Dönem Performansı

Arz/talep, doluluk oranı, kira seviyeleri ve teşvik oranlarına ilişkin temel istatistik verileri ile yıllık ve çeyrek dönem performans verileri aşağıda özetlenmiştir.

Tarihsel Arz/Talep

Tarihsel Arz/Talep Analizi										Downtown Miami/South Beach Alt Piyasası	
Dönem	Toplam Birim Sayısı	Doluluk Oranı (%)	Emilim (Birim Sayısı)	Yeni Stok (Birim Sayısı)	Stoktan Çıkan Birimler (Birim Sayısı)	Stok Değişimi Birim Sayısı Δ	Stok Değişimi % Δ	İnşaat Halindeki Birim Sayısı	Yakın Dönemde Teslim Edilen Birim Sayısı ¹		
2020	68,039	93.5%	-352	1,288	0	1,288	1.9%	3,174	2,137		
2021	70,176	98.4%	5,384	2,137	0	2,137	3.1%	4,682	1,145		
2022	71,321	97.1%	256	1,145	0	1,145	1.6%	5,253	1,128		
2023	72,449	95.1%	-383	1,128	0	1,128	1.6%	6,316	2,085		
2024	74,534	96.2%	2,834	2,085	0	2,085	2.9%	6,176	2,049		
2025	76,583	95.1%	1,078	2,049	0	2,049	2.7%	6,204	1,760		
2025 Q1	75,477	96.6%	1,162	943	0	943	1.3%	5,233	1,360		
2025 Q2	75,929	96.3%	213	452	0	452	0.6%	5,713	1,588		
2025 Q3	76,152	95.6%	-309	223	0	223	0.3%	6,635	1,630		
2025 Q4	76,583	95.1%	11	431	0	431	0.6%	6,204	1,760		

Kaynak: MPF Research® ¹ Önümüzdeki dört çeyrek dönem içinde teslim edilmesi beklenen projeleri ifade etmektedir.

Alt Piyasa Doluluk Oranları, Kira Seviyeleri ve Doluluk Oranı Eğilimleri

Doluluk Oranı Analizi								Downtown Miami/South Beach Alt Piyasası					
Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Alt Piyasa	Piyasa	Piyasa
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	Toplamı	Toplamı	Geneli
2020	n.a.	90.9%	95.9%	96.4%	n.a.	n.a.	96.8%	99.6%	91.4%	93.3%	93.5%	94.9%	●
2021	99.6%	97.6%	99.6%	100.0%	n.a.	n.a.	98.8%	n.a.	100.0%	98.3%	98.4%	98.4%	●
2022	95.6%	95.7%	99.2%	100.0%	n.a.	n.a.	98.8%	95.5%	100.0%	97.1%	97.1%	96.5%	●
2023	92.7%	93.3%	99.0%	96.6%	n.a.	n.a.	99.0%	97.7%	91.9%	95.1%	95.1%	95.2%	●
2024	94.3%	95.2%	99.0%	97.4%	n.a.	n.a.	98.6%	97.7%	97.7%	96.2%	96.2%	95.6%	●
2025	93.6%	94.5%	97.6%	98.0%	92.1%	n.a.	97.6%	97.7%	100.0%	95.0%	95.1%	95.1%	●
2025 Q1	94.8%	95.7%	99.2%	97.4%	n.a.	n.a.	98.7%	97.7%	97.7%	96.5%	96.6%	95.8%	●
2025 Q2	95.6%	95.7%	98.1%	97.0%	93.2%	n.a.	96.7%	97.7%	97.7%	96.2%	96.3%	95.8%	●
2025 Q3	94.8%	95.4%	97.5%	98.0%	92.1%	n.a.	94.8%	97.7%	100.0%	95.5%	95.6%	95.5%	●
2025 Q4	93.6%	94.5%	97.6%	98.0%	92.1%	n.a.	97.6%	97.7%	100.0%	95.0%	95.1%	95.1%	●

Kaynak: MPF Research® Lejant: ● Piyasa Geneline Göre Daha Yüksek Performans ● Piyasa Geneline Göre Daha Düşük Performans ● Benzer Performans

Etketif Kira Seviyesi (ABD Doları/Birim)								Downtown Miami/South Beach Alt Piyasası					
Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Alt Piyasa	Piyasa	Piyasa
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	Toplamı	Toplamı	Geneli
2020	n.a.	\$2,092	\$2,359	\$2,384	n.a.	n.a.	\$1,814	\$1,492	\$2,987	\$2,167	\$2,149	\$1,720	●
2021	\$2,814	\$2,516	\$2,703	\$3,040	n.a.	n.a.	\$2,737	n.a.	\$2,606	\$2,613	\$2,613	\$2,109	●
2022	\$2,886	\$3,083	\$3,379	\$3,498	n.a.	n.a.	\$3,252	\$1,997	\$2,536	\$3,199	\$3,186	\$2,498	●
2023	\$3,362	\$3,170	\$3,366	\$3,420	n.a.	n.a.	\$3,059	\$2,026	\$2,671	\$3,271	\$3,259	\$2,573	●
2024	\$3,568	\$3,245	\$3,404	\$3,453	n.a.	n.a.	\$3,142	\$2,026	\$4,317	\$3,337	\$3,357	\$2,598	●
2025	\$3,531	\$3,305	\$3,533	\$3,638	\$6,434	n.a.	\$3,384	\$1,967	\$5,902	\$3,471	\$3,497	\$2,677	●
2025 Q1	\$3,492	\$3,267	\$3,415	\$3,442	n.a.	n.a.	\$3,300	\$1,992	\$4,342	\$3,346	\$3,366	\$2,616	●
2025 Q2	\$3,587	\$3,321	\$3,441	\$3,481	\$6,431	n.a.	\$3,432	\$1,992	\$4,386	\$3,478	\$3,495	\$2,673	●
2025 Q3	\$3,507	\$3,299	\$3,534	\$3,631	\$6,434	n.a.	\$3,334	\$1,984	\$5,727	\$3,457	\$3,483	\$2,683	●
2025 Q4	\$3,531	\$3,305	\$3,533	\$3,638	\$6,434	n.a.	\$3,384	\$1,967	\$5,902	\$3,471	\$3,497	\$2,677	●

Kaynak: MPF Research® Lejant: ● Piyasa Geneline Göre Daha Yüksek Performans ● Piyasa Geneline Göre Daha Düşük Performans ● Benzer Performans

Etketif Kira Seviyesi (ABD Doları /SF)								Downtown Miami/South Beach Alt Piyasası					
Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Alt Piyasa	Piyasa	Piyasa
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı	Toplamı	Toplamı	Geneli
2020	n.a.	\$2.23	\$2.30	\$2.05	n.a.	n.a.	\$2.04	\$1.62	\$3.01	\$2.24	\$2.22	\$1.84	●
2021	\$3.16	\$2.72	\$2.68	\$2.84	n.a.	n.a.	\$3.02	n.a.	\$2.84	\$2.75	\$2.75	\$2.27	●
2022	\$3.48	\$3.48	\$3.31	\$3.27	n.a.	n.a.	\$3.59	\$2.73	\$3.09	\$3.43	\$3.42	\$2.70	●
2023	\$3.85	\$3.69	\$3.34	\$3.20	n.a.	n.a.	\$3.38	\$2.77	\$3.25	\$3.59	\$3.58	\$2.79	●
2024	\$4.06	\$3.77	\$3.38	\$3.23	n.a.	n.a.	\$3.47	\$2.77	\$4.77	\$3.66	\$3.69	\$2.83	●
2025	\$4.10	\$3.85	\$3.43	\$3.12	\$4.10	n.a.	\$3.59	\$2.69	\$6.06	\$3.77	\$3.80	\$2.90	●
2025 Q1	\$4.02	\$3.80	\$3.39	\$3.22	n.a.	n.a.	\$3.64	\$2.73	\$4.80	\$3.69	\$3.71	\$2.85	●
2025 Q2	\$4.10	\$3.86	\$3.42	\$3.25	\$4.09	n.a.	\$3.69	\$2.73	\$4.85	\$3.76	\$3.78	\$2.90	●
2025 Q3	\$4.09	\$3.85	\$3.45	\$3.12	\$4.10	n.a.	\$3.54	\$2.72	\$5.90	\$3.75	\$3.78	\$2.91	●
2025 Q4	\$4.10	\$3.85	\$3.43	\$3.12	\$4.10	n.a.	\$3.59	\$2.69	\$6.06	\$3.77	\$3.80	\$2.90	●

Kaynak: MPF Research® Lejant: ● Piyasa Geneline Göre Daha Yüksek Performans ● Piyasa Geneline Göre Daha Düşük Performans ● Benzer Performans

Teşvik Sunan Taşınmazların Oranı

Downtown Miami/South Beach Alt Piyasası

Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Alt Piyasa Toplamı	Piyasa Toplamı	Piyasa Geneli
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı			
2020	n.a.	32.9%	5.5%	0.0%	n.a.	n.a.	12.5%	0.0%	0.0%	21.4%	20.1%	19.5%	●
2021	48.1%	13.1%	4.7%	0.0%	n.a.	n.a.	3.5%	n.a.	4.8%	11.2%	11.0%	8.7%	●
2022	20.3%	5.5%	0.7%	0.0%	n.a.	n.a.	1.1%	0.0%	0.0%	4.8%	4.8%	6.5%	●
2023	28.6%	23.7%	0.8%	27.6%	n.a.	n.a.	1.1%	0.0%	100.0%	17.0%	17.9%	12.3%	●
2024	13.8%	20.5%	0.8%	27.6%	n.a.	n.a.	1.1%	0.0%	44.2%	12.4%	13.2%	19.9%	●
2025	7.3%	19.8%	11.4%	0.0%	0.0%	n.a.	0.0%	0.0%	0.0%	12.1%	11.9%	17.8%	●
2025 Q1	16.4%	23.4%	0.8%	27.6%	n.a.	n.a.	1.1%	0.0%	44.2%	14.3%	15.0%	21.3%	●
2025 Q2	10.3%	18.2%	0.0%	27.6%	0.0%	n.a.	0.0%	0.0%	44.2%	10.2%	10.9%	16.9%	●
2025 Q3	8.1%	22.4%	0.0%	0.0%	0.0%	n.a.	0.0%	0.0%	0.0%	11.2%	11.0%	16.4%	●
2025 Q4	7.3%	19.8%	11.4%	0.0%	0.0%	n.a.	0.0%	0.0%	0.0%	12.1%	11.9%	17.8%	●

Kaynak: MPF Research® Lejant: ● Piyasa Geneline Göre Daha Yüksek Performans ● Piyasa Geneline Göre Daha Düşük Performans ● Benzer Performans

Potansiyel Brüt Gelirin (PGI) Yüzdesi Olarak Teşvikler

Downtown Miami/South Beach Alt Piyasası

Dönem	Yapı Dönemine Göre							Yapı Tipine Göre			Alt Piyasa Toplamı	Piyasa Toplamı	Piyasa Geneli
	2020+	2010s	2000s	1990s	1980s	1970s	1970 Öncesi	Az Katlı	Orta Katlı	Yüksek Katlı			
2020	n.a.	9.6%	8.3%	n.a.	n.a.	n.a.	6.6%	n.a.	n.a.	9.2%	9.2%	7.5%	●
2021	10.7%	11.5%	8.3%	n.a.	n.a.	n.a.	8.3%	n.a.	21.4%	10.8%	10.9%	9.0%	●
2022	9.1%	9.8%	8.3%	n.a.	n.a.	n.a.	8.3%	n.a.	n.a.	9.5%	9.5%	7.5%	●
2023	5.5%	4.9%	8.3%	3.0%	n.a.	n.a.	8.3%	n.a.	3.0%	5.2%	5.1%	4.9%	●
2024	6.4%	3.2%	8.3%	2.8%	n.a.	n.a.	8.3%	n.a.	2.8%	4.2%	4.1%	6.2%	●
2025	16.3%	8.2%	0.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	8.5%	8.5%	7.5%	●
2025 Q1	11.8%	5.3%	5.6%	2.8%	n.a.	n.a.	5.5%	n.a.	2.8%	7.2%	6.9%	5.8%	●
2025 Q2	9.1%	5.1%	n.a.	2.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	2.8%	6.2%	5.9%	6.6%	●
2025 Q3	13.6%	6.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	8.3%	8.3%	7.4%	●
2025 Q4	16.3%	8.2%	0.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	8.5%	8.5%	7.5%	●

Kaynak: MPF Research® Lejant: ● Piyasa Geneline Göre Daha Yüksek Performans ● Piyasa Geneline Göre Daha Düşük Performans ● Benzer Performans

Alt Piyasa İnşaat Faaliyetleri

Aşağıdaki projeler, alt piyasada halihazırda inşaat aşamasında bulunan projeler olarak listelenmektedir.

İnşaat Faaliyetleri		Downtown Miami/South Beach Alt Piyasası				
Taşınmaz Adı	Taşınmaz Türü	Birim Sayısı	Kat Sayısı	Proje Durumu	Başlangıç Tarihi	Tamamlanma Tarihi
Amara Wynwood	Geleneksel	210	8	Tamamlanmış	4/1/23	8/1/25
Avara	Geleneksel	178	9	Tamamlanmış	2/1/23	12/1/25
Flow Miami	Geleneksel	411	40	Tamamlanmış	2/1/22	3/1/25
Forma Miami I	Geleneksel	588	39	Tamamlanmış	3/1/22	1/1/25
Magnus Brickell	Geleneksel	465	29	Tamamlanmış	9/1/22	7/1/25
Miami World Tower I	Geleneksel	565	56	Tamamlanmış	11/1/21	3/1/25
Modera Riverside	Geleneksel	428	36	Tamamlanmış	12/1/21	1/1/25
Sense 28	Geleneksel	53	7	Tamamlanmış	6/1/24	11/1/25
2600 Biscayne Boulevard	Geleneksel	399	41	İnşaat Halinde	12/1/23	12/1/26
2900 Terrace	Geleneksel	324	38	İnşaat Halinde	8/1/25	11/1/27
34th Street	Geleneksel	114	38	İnşaat Halinde	8/1/24	12/1/27
Cassi	Geleneksel	107	20	İnşaat Halinde	7/1/25	11/1/27
Downtown 6	Geleneksel	824	58	İnşaat Halinde	8/1/24	8/1/27
ENSO	Geleneksel	85	8	İnşaat Halinde	4/1/25	8/1/27
Excel Miami	Geleneksel	427	24	İnşaat Halinde	7/1/24	12/1/26
Flow Brickell I	Geleneksel	632	54	İnşaat Halinde	9/1/21	2/1/26
JEM Private Residences I	Geleneksel	527	67	İnşaat Halinde	10/1/24	12/1/27
Namdar Towers I	Geleneksel	680	43	İnşaat Halinde	4/1/23	6/1/26
Namdar Towers II	Geleneksel	714	43	İnşaat Halinde	9/1/25	5/1/28
One Bayfront Plaza	Geleneksel	902	93	İnşaat Halinde	1/1/23	12/1/28
Sentral Brickell	Geleneksel	537	41	İnşaat Halinde	4/1/25	12/1/28
The Perrin	Geleneksel	310	26	İnşaat Halinde	6/1/25	3/1/28
Toplam Birim Sayısı:		9,480				

Kaynak: MPF Research®

İşlem Eğilimleri

Serbest piyasa koşulları altında, değerlemeye konu taşınmaz türünün, benzer kaliteye sahip yatırım amaçlı taşınmazları aktif olarak takip eden ulusal ve bölgesel alıcıların ilgisini çekmesi beklenmektedir. Piyasa işlemlerinin doğrulanması sürecinde alıcılar, satıcılar ve diğer piyasa katılımcıları tarafından aktarılan bilgiler ile satış işlem hacimleri dikkate alındığında, değerlemeye konu taşınmazın ikame taşınmazlarına yönelik alıcı talebinin halihazırda sınırlı seviyede olduğu anlaşılmaktadır. En olası alıcı profili, ulusal veya bölgesel ölçekte faaliyet gösteren bir yatırımcıdır.

Yukarıda sunulan analizler doğrultusunda, değerlemeye konu taşınmaz için oluşmuş bir satış piyasasının mevcut olduğu değerlendirilmektedir. Daha önce belirtildiği üzere, son altı aylık dönemde satış işlemlerinin gerçekleşme hızı düşük seviyede kalmıştır. Halihazırda alıcı talebi sınırlı seviyede bulunurken, arz tarafında bu taşınmaz türüne ilişkin stok mevcudiyeti de kısıtlıdır. Bu unsurlar dikkate alındığında, satış şartlarının müzakere edilmesi bakımından piyasa koşullarının alıcı lehine olduğu değerlendirilmektedir.

Değerlemeye Konu Taşınmaz Analizi

Değerlemeye konu taşınmaza ilişkin analizimiz ve piyasadaki ikame taşınmazlara yönelik incelemelerimiz doğrultusunda, değerlemeye konu taşınmazın serbest piyasada satışa sunulması halinde genel alıcı ilgisi açısından "İyi" seviyede bir çekiciliğe ve "Ortalamanın Üzerinde" düzeyde rekabetçi bir konuma sahip olacağı değerlendirilmektedir.

Piyasada Kalma Süresi & Pazarlama Süresi

Piyasada kalma süresi, "değerleme konusu taşınmazın mülkiyet hakkının, değerlendirme raporunun geçerlilik tarihindeki piyasa değeri üzerinden varsayımsal bir satış işleminin gerçekleşmesinden önce piyasaya ne kadar süreyle sunulmuş olacağına ilişkin, piyasa verileriyle desteklenen görüş" olarak tanımlanmaktadır (Gayrimenkul Değerleme Sözlüğü, Appraisal Institute, 2022). Makul piyasada kalma süresi, taşınmazın piyasa katılımcılarına ne ölçüde etkin ve agresif şekilde sunulduğu, finansman imkanlarının erişilebilirliği ve maliyeti ile benzer yatırımlara yönelik talep gibi unsurlardan etkilenmektedir. Piyasada kalma süresi en sağlıklı şekilde, emsal satış işlemlerine ilişkin yakın dönem pazarlama süreleri, piyasa katılımcılarıyla yapılan görüşmeler ve yayınlanmış araştırmalardan elde edilen bilgiler doğrultusunda belirlenmektedir.

Satın alma finansmanının erişilebilirliği de piyasada kalma süresi üzerinde etkili olmaktadır. Son çeyrek dönemlerde, özellikle başlıca metropolitan istatistiksel alanlarda (MSA) yer alan stabil gelir üreten ve iyi konumlanmış ticari gayrimenkuller ile malik/kullanıcı odaklı işlemler bakımından finansman imkanlarının mevcut olduğu gözlemlenmiştir. İkincil nitelikte veya marjinal taşınmazlar açısından ise finansman imkanları mevcut olmakla birlikte daha sıkı koşullara tabi olmuştur. Yerel sermaye piyasasına ilişkin incelemelerimiz doğrultusunda, değer tarihi itibarıyla taşınmazın satış işleminin tamamlanmasına imkan sağlayacak yeterli finansman seçeneklerinin mevcut olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Piyasada Kalma Süresi Sonucu

Yukarıda sunulan bilgiler, değerlemeye konu taşınmaza benzer proje sahaları için genel olarak 3 ila 12 ay arasında değişen bir piyasada kalma süresini desteklemektedir. Fiziksel ve konumsal özellikleri dikkate alındığında, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının proje geliştiriciler nezdinde ortalamanın üzerinde genel çekiciliğe sahip olduğu değerlendirilmektedir. Bu unsurlar dikkate alındığında, değerlemeye konu taşınmaz açısından makul piyasada kalma süresinin altı ay veya daha kısa olacağı kanaatine varılmıştır.

Pazarlama Süresi Sonucu

Pazarlama süresi, piyasada kalma süresine oldukça benzemekle birlikte, geçmişe dönük bir tahmin yerine taşınmazın satışına ilişkin öngörülen süreyi ifade etmektedir. Açık ilanların incelenmesi, yerel piyasa katılımcılarıyla yapılan görüşmeler ve proje sahasının niteliği dikkate alındığında, değerlemeye konu taşınmaz için altı ay veya daha kısa bir pazarlama süresinin makul olduğu değerlendirilmektedir.

Giriş

Üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı, taşınmazın mevcut en yüksek değerini destekleyen makul ve en olası kullanım biçimi olarak tanımlanmaktadır. En verimli ve en iyi kullanım ya da diğer bir ifadeyle en olası kullanım, hukuken izin verilebilir, fiziksel olarak mümkün, finansal açıdan uygulanabilir ve azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu bölümde, değerlemeye konu taşınmazın "Boş Arsa" varsayımı altında en verimli ve en iyi kullanım analizi sunulmaktadır.

Boş Arsa Varsayımı Altında Analiz

Hukuki Faktörler

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının en verimli ve en iyi kullanımını etkileyebilecek hukuki faktörler bu bölümde ele alınmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahası açısından uygulanabilir olması halinde, özel kısıtlamalar, imar durumu, yapı yönetmelikleri, tarihi bölge kısıtlamaları ve çevresel düzenlemeler dikkate alınmaktadır. Değerlemeye konu taşınmazın T5-O (Urban Center Transect Zone) imar durumu kapsamında izin verilen kullanım türleri, İmar Analizi bölümünde belirtilmiş olup, bunlar arasında _____ yer almaktadır. Hukuki izin verilebilirlik kriterlerini karşılayan potansiyel kullanım ise _____ olarak değerlendirilmektedir.

Fiziksel & Konumsal Faktörler

Fiziksel özellikler açısından değerlendirildiğinde, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahası düzensiz geometrik şekle sahip olup, düz topografik yapıda, orta seviyede erişime ve orta/iyi seviyede görünürlüğe sahiptir. Değerlemeye konu taşınmazın çevresinde endüstriyel yapılaşmalar, ticari yapılaşmalar ve çok aileli konut projeleri yer almaktadır. Taşınmazın konumu ve çevresindeki kullanım türleri dikkate alındığında, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının karma kullanımlı bir proje geliştirilmesi açısından elverişli olduğu değerlendirilmektedir. Doğrudan izin verilen kullanım türleri arasında, fiziksel ve konumsal özelliklerin, piyasa koşullarının desteklemesi halinde, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının "Boş Arsa" varsayımı altında en verimli ve en iyi kullanımının karma kullanımlı bir proje geliştirilmesi yönünde olduğu kanaatini desteklediği değerlendirilmektedir.

Uygulanabilirlik Faktörleri

Yukarıda belirtilen hukuki ve fiziksel kriterleri karşılayan kullanım türlerinin finansal uygulanabilirliği bu bölümde ayrıca analiz edilmektedir. Arz ve talep koşulları, olası kullanım türlerinin finansal uygulanabilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Genellikle olumlu veya olumsuz arz/talep koşullarını gösteren uygulanabilirlik göstergeleri arasında inşaat finansmanı imkanları ve planlanan projeler yer almaktadır. Son çeyrek dönemlerde, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu alt piyasa genelinde yeni ticari yapılaşmalar gerçekleşmiştir. Bu durum, mevcut dönemde yeni ticari yapılaşmaların finansal açıdan uygulanabilir olduğuna işaret etmektedir. Finansal uygulanabilirlik faktörleri genel olarak, değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının hemen yapılaşmaya uygunluğunu desteklemektedir.

Boş Arsa Varsayımı Altında Analiz Sonucu

Yukarıda yer verilen değerlendirmeler doğrultusunda, değerlemeye konu taşınmazın "Boş Arsa" varsayımı altında en verimli ve en iyi kullanımının, piyasa koşullarının desteklemesi halinde karma kullanımlı bir taşınmaz proje geliştirmesi olduğu sonucuna ulaşılmıştır.

Giriş

Aşağıda sunulan değerlendirme süreci, doğrudan değerlemeye konu taşınmazın değer takdirine ilişkindir. Değerlemeye konu taşınmazın tam mülkiyet hakkına ilişkin Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri, ticari arsaların değerlendirilmesinde standart değerlendirme yöntemi olarak kabul edilen Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılarak takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı ile Gelir Sermayeleştirme Yaklaşımı, üzerinde yapı bulunmayan ticari arsaların değer takdirinde uygulanabilir nitelikte olmadığından değerlendirme dışı bırakılmıştır. Söz konusu yaklaşımların kullanılmaması, nihai değer takdirinin güvenilirliği veya inandırıcılığı açısından olumsuz bir etki yaratmamaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, ikame ilkesine dayanmakta olup, bu ilkeye göre hiçbir alıcı piyasada benzer taşınmazların değerinden daha yüksek bir bedel ödemeyecektir. Bu yaklaşım kapsamında, değerlemeye konu taşınmaz için uygun bir birim değer karşılaştırması oluşturulabilmesi amacıyla emsal satışlar işlem bazlı ve taşınmaz bazlı düzeltmeler uygulanarak analiz edilmektedir. Yakın dönem piyasa işlemlerine ilişkin yeterli verinin mevcut olduğu durumlarda emsal karşılaştırma yaklaşımı uygulanabilir niteliktedir. Bununla birlikte, bazı taşınmazların düzeltme süreci kapsamında tam olarak dikkate alınamayan kendine özgü özelliklere sahip olması nedeniyle, bu yaklaşım bazı durumlarda sınırlı güvenilirlik sunabilmektedir.

Arsa Değerlemesi

Değerleme Yöntemleri bölümünde daha önce açıklandığı üzere, bu değerlendirme çalışmasında değerlemeye konu taşınmaz tek bir pazarlanabilir ekonomik proje sahası olarak değerlendirilmiştir. Arsa değeri, başta yapılaşma ve kullanım potansiyeli olmak üzere çeşitli faktörlerden etkilenmektedir. Bu faktörler ile diğer ilgili unsurlar aşağıdaki analiz kapsamında dikkate alınmıştır.

Karşılaştırma Birimi

En uygun karşılaştırma birimi, kat alanı oranına göre (FAR) fit kare başına satış değeridir. Bu gösterge, benzer kullanım özelliklerine ve imar durumuna sahip arsalar bakımından bu piyasadaki alıcı ve satıcıların analiz yaklaşımını en iyi şekilde yansıtmaktadır.

Emsal Seçimi

Değerlemeye konu taşınmaza yakınlık, büyüklük, konum, yapılaşma potansiyeli ve satış tarihi açısından benzer arsa satışlarının tespiti amacıyla kapsamlı bir araştırma gerçekleştirilmiştir. Emsal seçiminde, konum ve fiziksel özellikler bakımından değerlemeye konu taşınmaza benzeyen ticari proje sahalarına ilişkin yakın dönem satış işlemlerinin doğrulanmasına ağırlık verilmiştir. Genel olarak seçilen satışlar, bu analiz çalışması kapsamında mevcut en uygun emsalleri temsil etmektedir.

Düzeltilme Süreci

Emsal satışlara niceliksel düzeltmeler uygulanmıştır. Aşağıdaki düzeltmeler veya genel piyasa eğilimleri, değerlendirme çalışmasının dayanağı olarak dikkate alınmıştır.

İşlem Bazlı Düzeltmeler

Emsal satışlara ilişkin parasal düzeltmeler, işlem bazlı düzeltmeler bakımından gerekli görülen durumlarda aşağıda belirtilen sıraya göre dikkate alınmış ve uygulanmıştır:

Devredilen Mülkiyet Hakları Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının değer takdiri tam mülkiyet hakkı esas alınarak gerçekleştirilmiştir. Gerekli görülmesi halinde, kiralanmış mülkiyet hakkı, kira hakkı ve/veya kısmi mülkiyet hakkı devrine konu arsa satışları buna uygun şekilde düzeltilmiştir.

Finansman Şartları Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahası nakit eşdeğeri esasına göre değerlendirilmiştir. Piyasa koşullarına göre olağan dışı finansman şartları içeren emsal işlemler için gerekli düzeltmeler uygulanmıştır.

Satış Koşulları Bu düzeltme, genellikle sıkıntılı satış işlemleri ve/veya parsel gruplarıyla ilişkili olan, alıcı

veya satıcı tarafındaki olağanüstü motivasyon unsurlarını dikkate almaktadır.

Alım Sonrası Harcamalar

Proje sahasının yapılaşmaya uygun hale getirilebilmesi amacıyla alıcı tarafından harcama yapılmasını gerektiren proje sahası koşullarının mevcut olduğu durumlarda düzeltmeler uygulanmıştır. Bu harcamalara, mevcut yapıların yıkım maliyetleri, genel saha temizliği ve/veya çevresel sorunların giderilmesine ilişkin maliyetler örnek olarak gösterilebilir.

Piyasa Koşulları

Piyasa koşullarına ilişkin düzeltmeler, tarihsel satış verilerinin incelenmesi, piyasa katılımcılarıyla yapılan görüşmeler ile mevcut ve geçmiş dönem fiyat seviyelerinin karşılaştırılması doğrultusunda belirlenmiştir. Gerçekleştirilen araştırmalar doğrultusunda, bu analiz çalışması kapsamında uygulanan piyasa koşulları düzeltmeleri aşağıdaki tabloda özetlenmektedir.

Piyasa Koşullarına İlişkin Düzeltmeler

Yıllık	Nisan 2026 itibariyle	(Mevcut Durumda)	%3
--------	-----------------------	------------------	----

Analiz kapsamında, en eski emsal satış tarihi ile değerlemenin geçerlilik tarihi arasındaki piyasa koşullarını yansıtmak amacıyla yıllık %3 oranında yukarı yönlü piyasa koşulları düzeltmesi uygulanmıştır.

Taşınmaza İlişkin Düzeltmeler

Konum ve fiziksel özelliklere ilişkin olarak; büyüklük, şekil, erişim, görünürlük, topografya, imar durumu ve genel kullanım faydası gibi unsurlar bakımından ayrıca niceliksel yüzde bazlı düzeltmeler uygulanmıştır. Mümkün olduğu ölçüde, uygulanan düzeltmeler eşleştirilmiş veri analizi veya diğer istatistiksel analiz yöntemlerine dayandırılmıştır. Örneğin, konuma ilişkin düzeltmeler ağırlıklı olarak, emsal taşınmazların bulunduğu piyasa alanlarındaki arsa değerlerinin değerlemeye konu taşınmaza göre incelenmesi esas alınarak belirlenmiştir. Uygulanan düzeltmelerin öznel nitelikte olduğu ve esas olarak değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasına ilişkin değer görüşünün oluşturulmasında izlenen yaklaşımın ortaya konulması amacıyla kullanıldığı özellikle vurgulanmalıdır.

Arsa Değerlemesi Sunumu

Aşağıda yer alan Arsa Satışları Özet Tablosu, Konum Haritası ve veri sayfaları, bu analiz çalışması kapsamında kullanılan satış verilerini özetlemektedir. Bu bölümlerin ardından, emsal arsa satışlarına ilgili karşılaştırma unsurları bakımından gerekli düzeltmeler uygulanmış ve proje sahasına ilişkin değer görüşüne ulaşılmıştır.

Arsa Satışları Özet Tablosu

Emsal Taşınmaz	Değerlemeye Konu Taşınmaz				
Adı	Wynwood Land	Yapılaşmaya Uygun Proje Sahası	2200 Wynwood	Wynwood	NW 24 Street Land
Adresi	85 NE 27th Street and 89, 93, 97 & 100 NE 28th Street	420 Northwest 27th Street	2200 NW 2nd Avenue	Yeniden Geliştirme Arsası 160 NW 30th Street & 161 NW 29 Street	119-121 NW 24th Street
Şehir	Miami	Miami	Miami	Miami	Miami
Eyalet	FL	FL	FL	FL	FL
Posta Kodu	33127	33127	33127	33137	33127
İdari Bölge	Miami-Dade	Miami-Dade	Miami-Dade	Miami-Dade	Miami-Dade
Vergi Parsel Numarası (APN)	01-3125-005-0240, 01-3125-005-0250, 01-3125-005-0270, 01-3125-005-0280, 01-3125-006-0090	01-3125-032-0350+	01-3125-039-0010	01-3125-028-0450; 01-3125-028-0550	01-3125-037-0150

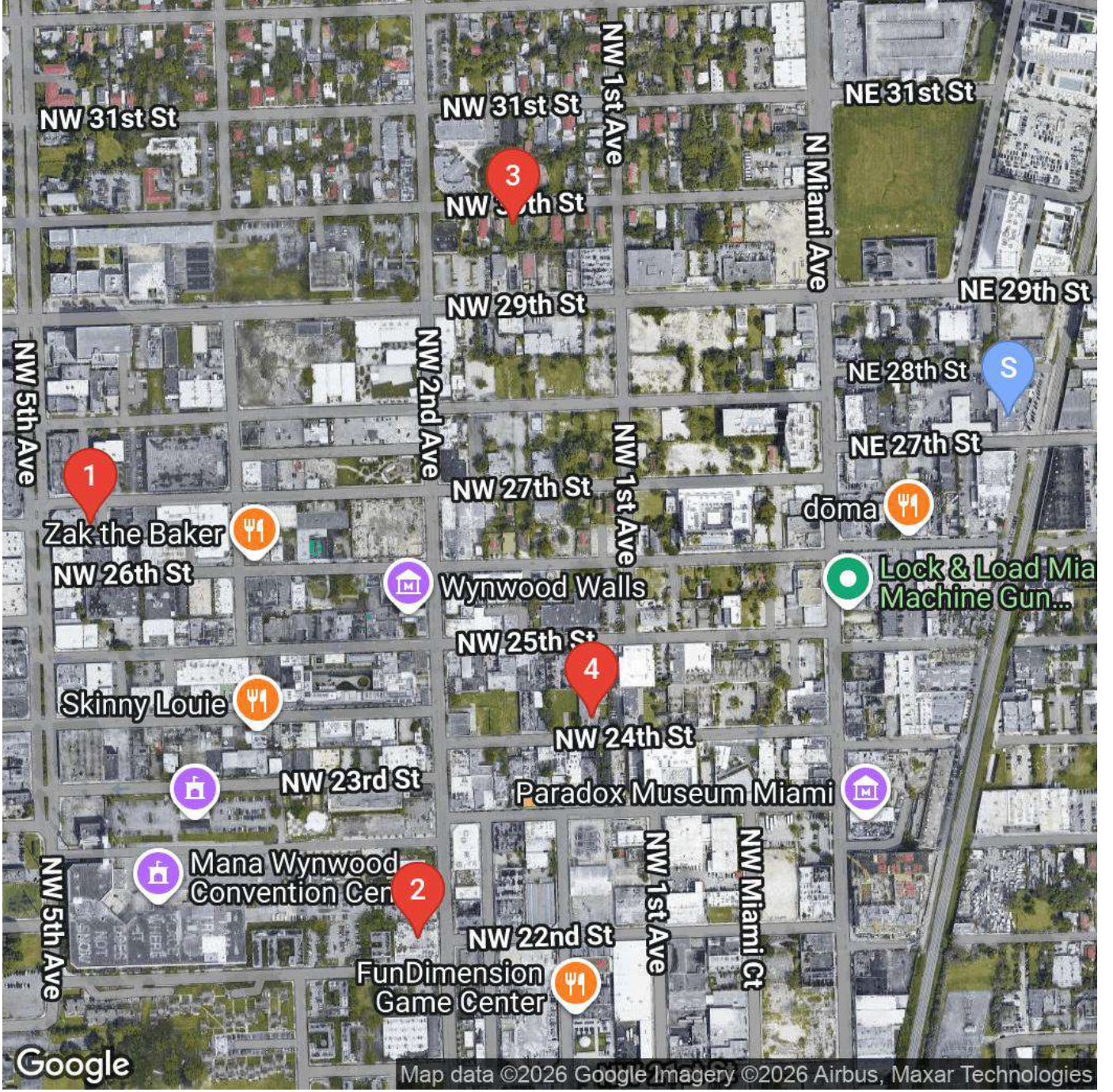
Fiziksel Özelliklere İlişkin Bilgiler

Fit Kare	33,320	70,373	49,222	13,800	14,500
Kat Alanı Oranı (FAR)	4.0 : 1	4.0 : 1	5.0 : 1	5.2 : 1	4.0 : 1
Azami Yapılaşma Alanı (Fit Kare)	133,280	270,232	246,115	71,762	58,002
Şekil	Düzensiz	Dikdörtgen	Kare	Dikdörtgen	Dikdörtgen
İmar Durumu	T5-O	T5-O	T5-O	T6-8-O & T5-O	T5-O

Satış Bilgileri

Tarih	12/19/2025	9/26/2025	2/15/2024	1/25/2024
Durum	Kayıtlı	Kayıtlı	Kayıtlı	Kayıtlı
Devredilen Haklar	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
İşlem Bedeli	\$33,500,000	\$25,500,000	\$5,150,000	\$7,750,000
Analiz Bedeli	\$33,500,000	\$25,500,000	\$5,150,000	\$7,750,000
Arsa Alanı Başına ABD Doları/Fit Kare	\$476.03	\$518.06	\$373.19	\$534.48
Kat Alanı Oranı (FAR) Başına ABD Doları/Fit Kare	\$119.01	\$103.61	\$71.77	\$133.62

Arsa Satışları Konum Haritası



Emsal Taşınmaz Özeti

Emsal	Mesafe	Adres	Satış Tarihi	Akre	Fit Kare	ABD Doları/ Akre
Değerlemeye Konu Taşınmaz	-	85 NE 27th Street and 89, 93, 97 & 100 NE 28th Street , Miami, FL	-	0.8	33,320	-
No. 1	0.6 Mil	420 Northwest 27th Street, Miami, FL	12/19/2025	1.6	70,373	\$119.01
No. 2	0.5 Mil	2200 NW 2nd Avenue, Miami, FL	9/26/2025	1.1	49,222	\$103.61
No. 3	0.3 Mil	160 NW 30th Street & 161 NW 29 Street, Miami, FL	2/15/2024	0.3	13,800	\$71.77
No. 4	0.3 Mil	119-121 NW 24th Street, Miami, FL	1/25/2024	0.3	14,500	\$133.62

Emsal 1

Konum Bilgileri

Adı	Yapılaşmaya Uygun Proje Sahası
Adres	420 Northwest 27th Street
Şehir, Eyalet, Posta Kodu	Miami, FL, 33127
İdari Bölge	Miami-Dade
MSA	Miami-Miami Beach-Kendall, FL
APN	01-3125-032-0350+

Satış Bilgileri

Alıcı	2701 NW 5th Avenue Realty LLC
Satıcı	Brownstar LLC
İşlem Tarihi	19/12/2025
İşlem Durumu	Kayıt Altına Alınmış
İşlem Bedeli	33.500.000 ABD Doları
Analiz Bedeli	33.500.000 ABD Doları
Kayıt Numarası	35121-4873
Devredilen Haklar	Tam Mülkiyet Hakkı
Finansman	Kapanışta Nakit Ödeme
Satış Koşulları	Emsal piyasa koşullarında işlem

Fiziksel Özelliklere İlişkin Bilgiler

Kullanım Amacı	Çoklu Konut
Konum	İyi
Proje Sahası Büyüklüğü (Net)	1,62 Acre (70.373 Fit Kare)
Proje Sahası Büyüklüğü (Brüt)	1,62 Acre (70.373 Fit Kare)
İmar Durumu	T5-O
Yapılaşma Potansiyeli	244
Yapılaşma Yoğunluğu	151,033
Şekil	Dikdörtgen
Topografya	Düz
Erişim	Ortalama
Görünürlük	Ortalama/İyi
Köşe Parsel	Evet
Altyapı Hizmetleri	Yok



Yapılaşmaya Uygun Proje Sahası

Analiz Bilgileri

Fiyat	ABD Doları/FAR	ABD Doları/Fit Kare	ABD Doları/Birim
Brüt	119,01 ABD Doları	476,03 ABD Doları	137.295 ABD Doları
Net	119,01 ABD Doları	476,03 ABD Doları	137.295 ABD Doları

Onay

Adı	-
Şirket	CoStar, Resmi Kayıtlar
Kaynak	CoStar
Tarih / Telefon	24/02/2026 -

Açıklama

Wynwood bölgesinde yer alan toplam 70.373 fit kare büyüklüğündeki 6 parselden oluşan arsa, Aralık 2025 tarihinde 33.500.000 ABD Doları bedelle satılmış olup, bu işlem fit kare başına 476,03 ABD Doları seviyesine karşılık gelmektedir. Taşınmazın imar durumu T5-O olup, mevcut imar hakları kapsamında 244 konut birimi veya 489 otel odası geliştirilmesine imkan vermektedir.

Emsal 2

Konum Bilgileri

Adı	2200 Wynwood
Adres	2200 NW 2nd Avenue
Şehir, Eyalet, Posta Kodu	Miami, FL, 33127
İdari Bölge	Miami-Dade
MSA	Miami-Fort Lauderdale-Pompano Beach
APN	01-3125-039-0010

Satış Bilgileri

Alıcı	Mana Group
Satıcı	243 Wynwood LLC
İşlem Tarihi	26/09/2025
İşlem Durumu	Kayıt Altına Alınmış
İşlem Bedeli	25.500.00 ABD Doları
Analiz Bedeli	25.500.00 ABD Doları

Devredilen Haklar	Tam Mülkiyet Hakkı
Finansman	Geleneksel
Satış Koşulları	Emsal piyasa koşullarında işlem

Fiziksel Özelliklere İlişkin Bilgiler

Kullanım Amacı	Çoklu Konut
Konum	İyi
Proje Sahası Büyüklüğü (Net)	1,13 Akre (49.222 Fit Kare)
Proje Sahası Büyüklüğü (Brüt)	0,79 Akre (34.397 Fit Kare)
İmar Durumu	T5-O

Yapılaşma Potansiyeli	169
Şekil	Kare
Topografya	Düz
Erişim	Ortalama
Görünürlük	Ortalama/İyi
Köşe Parsel	Hayır
Altyapı Hizmetleri	Yok



2200 Wynwood

Analiz Bilgileri

Fiyat	ABD Doları/FAR	ABD Doları/Fit Kare	ABD Doları/Birim
Brüt	148,27 ABD Doları	741,34 ABD Doları	150.888 ABD Doları
Net	103,61 ABD Doları	518,06 ABD Doları	150.888 ABD Doları

Onay

Adı	-
Şirket	Gizli
Kaynak	Gizli
Tarih / Telefon	27/10/2025 -

Açıklama

0,78 acre veya 34.397 fit kare büyüklüğünde, T5-O imar durumuna sahip yeniden geliştirme proje sahasıdır. Mana Group, söz konusu yeniden geliştirme proje sahasını 243 Wynwood LLC'den 25.500.000 ABD Doları bedelle satın almıştır. İşlem, arsa alanı bazında fit kare başına 741 ABD Doları tutarına karşılık gelmektedir.

Emsal 3

Konum Bilgileri

Adı	Wynwood Yeniden Geliştirme Arsası
Adres	160 NW 30th Street & 161 NW 29 Street
Şehir, Eyalet, Posta Kodu	Miami, FL, 33137
İdari Bölge	Miami-Dade
MSA	Miami-Miami Beach-Kendall, FL
APN	01-3125-028-0450; 01-3125-028-0550

Satış Bilgileri

Alıcı	FLP 161 LLC
Satıcı	160 Wynwood LLC
İşlem Tarihi	15/02/2024
İşlem Durumu	Kayıt Altına Alınmış
İşlem Bedeli	5.150.000 ABD Doları
Analiz Bedeli	5.150.000 ABD Doları
Kayıt Numarası	34096-4351
Devredilen Haklar	Tam Mülkiyet Hakkı
Finansman	Geleneksel
Satış Koşulları	Emsal piyasa koşullarında işlem

Fiziksel Özelliklere İlişkin Bilgiler

Kullanım Amacı	Çoklu Konut
Konum	İyi
Proje Sahası Büyüklüğü (Net)	0,32 Akre (13.800 Fit Kare)
Proje Sahası Büyüklüğü (Brüt)	0,32 Akre (13.800 Fit Kare)
İmar Durumu	T6-8-O & T5-O
Yapılaşma Potansiyeli	35
Şekil	Dikdörtgen
Topografya	Düz
Erişim	Ortalama
Görünürlük	Ortalama/İyi
Köşe Parsel	Hayır
Altyapı Hizmetleri	Yok



Wynwood Yeniden Geliştirme Arsası

Analiz Bilgileri

Fiyat	ABD Doları/FAR	ABD Doları/Fit Kare	ABD Doları/Birim
Brüt	71,77 ABD Doları	373,19 ABD Doları	147.143 ABD Doları
Net	71,77 ABD Doları	373,19 ABD Doları	147.143 ABD Doları

Onay

Adı	-
Şirket	-
Kaynak	Yerel Vergi Kaydı
Tarih / Telefon	06/04/2024 -

Açıklama

Değerlemeye konu emsal, Florida Eyaleti'nin Miami Şehri'nin Wynwood Norte bölgesinde yer alan, 160 NW 30th Street ve 161 NW 29th Street adreslerindeki her biri 6.900 fit kare büyüklüğünde iki iç proje sahasından oluşmaktadır. Taşınmazın T6-8-O ve T5-O imar durumları kapsamında azami 35 birim ve toplam 71.762 fit kare yapılaşma hakkı bulunmakta olup, bu durum 5,2 FAR seviyesine karşılık gelmektedir. Florida Eyaleti'nin Miami Şehri'nde 160 NW 30th Street ile 161 NW 29th Street adreslerinde bulunan iki bitişik taşınmaz, 15 Şubat 2024 tarihinde kayıt altına alınmış ve 5.150.000 ABD Doları satış bedeliyle işlem görmüştür. Bu bedel, arsa alanı bazında fit kare başına 373,19 ABD Dolarına karşılık gelmektedir. Satış bedeli ayrıca, izin verilen FAR bazında fit kare başına 71,77 ABD Doları tutarına karşılık gelmektedir. Taşınmaz, Miami'nin Wynwood Norte bölgesinde yer alan ve toplamda 13.800 fit kare büyüklüğe sahip, T5-O ve T6-8-O imar durumlu iki adet 6.900 fit karelik proje sahasından oluşmaktadır.

Emsal 4

Konum Bilgileri

Adı	NW 24 Street Arsası
Adres	119-121 NW 24th Street
Şehir, Eyalet, Posta Kodu	Miami, FL, 33127 İdari
Bölge	Miami-Dade
MSA	Miami-Miami Beach-Kendall, FL
APN	01-3125-037-0150

Satış Bilgileri

Alıcı	119 24 St LLC
Satıcı	113 NW 24 St LLC
İşlem Tarihi	25/01/2024
İşlem Durumu	Kayıt Altına Alınmış
İşlem Bedeli	7.750.000 ABD Doları
Analiz Bedeli	7.750.000 ABD Doları
Kayıt Numarası	34070-1648
Devredilen Haklar	Tam Mülkiyet Hakkı
Finansman	Geleneksel
Satış Koşulları	Emsal piyasa koşullarında işlem

Fiziksel Özelliklere İlişkin Bilgiler

Kullanım Amacı	Çoklu Konut
Konum	İyi
Proje Sahası Büyüklüğü (Net)	0,33 Akre (14.500 Fit Kare)
Proje Sahası Büyüklüğü (Brüt)	0,33 Akre (14.500 Fit Kare)
İmar Durumu	T5-O
Yapılaşma Potansiyeli	50
Yapılaşma Yoğunluğu	150
Şekil	Dikdörtgen
Topografya	Düz
Erişim	Ortalama
Görünürlük	Ortalama/İyi
Köşe Parsel	Hayır
Altyapı Hizmetleri	Yok



NW 24 Street Arsası

Analiz Bilgileri

Fiyat	ABD Doları/FAR	ABD Doları/Fit Kare	ABD Doları/Birim
Brüt	133,62 ABD Doları	534,48 ABD Doları	155.000 ABD Doları
Net	133,62 ABD Doları	534,48 ABD Doları	155.000 ABD Doları

Onay

Adı	-
Şirket	-
Kaynak	CoStar
Tarih / Telefon Numarası	06/04/2024 -

Açıklama

Değerlemeye konu emsal, Florida Eyaleti'nin Miami Şehri'nin Wynwood bölgesinde yer alan 119-121 NW 24th Street adresindeki, T5-O imar durumuna sahip 14.500 fit kare büyüklüğünde bir iç proje sahasıdır. T5-O imar durumu kapsamında, %80 arazi parseli kapsama alanı ile azami 5 kat yapılaşmaya izin verilmekte olup, bu durum 4,0 FAR seviyesine karşılık gelmektedir. Florida Eyaleti'nin Miami Şehri'nde 119-121 NW 24th Street adresinde bulunan taşınmaz, 25 Ocak 2024 tarihinde kayıt altına alınmış ve 7.750.000 ABD Doları satış bedeliyle işlem görmüştür. Bu bedel, arsa alanı bazında fit kare başına 534,48 ABD Doları tutarına karşılık gelmektedir. Satış bedeli ayrıca, izin verilen FAR bazında fit kare başına 133,62 ABD Doları tutarına karşılık gelmektedir. Taşınmaz, Miami'nin Wynwood bölgesinde yer alan ve T5-O imar durumuna sahip 14.500 fit kare büyüklüğünde bir proje sahasından oluşmaktadır.

Arsa Satışları Düzeltme Tablosu

Emsal Taşınmaz	Konu	Emsal Taşınmaz 1	Emsal Taşınmaz 2	Emsal Taşınmaz 3	Emsal Taşınmaz 4
Adı	Wynwood Land	Yapılaşmaya Uygun Proje Sahası	2200 Wynwood	Wynwood	NW 24 Street Land
Adres	85 NE 27th Street and 89, 93, 97 & 100 NE 28th Street	420 Northwest 27th Street	2200 NW 2nd Avenue	160 NW 30th Street & 161 NW 29 Street	119-121 NW 24th Street
Şehir	Miami	Miami	Miami	Miami	Miami
Vergi Parsel Numarası (APN)	01-3125-005-0240, 01-31	01-3125-032-0350+	01-3125-039-0010	01-3125-028-0450; 01-31	01-3125-037-0150
Fit Kare	33,320	70,373	49,222	13,800	14,500
Kat Alanı Oranı (FAR)	4.0 : 1	4.0 : 1	5.0 : 1	5.2 : 1	4.0 : 1
Azami Yapılaşma Alanı (Fit Kare)	133,280	270,232	246,115	71,762	58,002
Şekil	Düzensiz	Dikdörtgen	Kare	Dikdörtgen	Dikdörtgen
İmar Durumu	T5-O	T5-O	T5-O	T6-8-O & T5-O	T5-O
Satış Bilgileri					
Tarih		12/19/2025	9/26/2025	2/15/2024	1/25/2024
Durum		Kayıtlı	Kayıtlı	Kayıtlı	Kayıtlı
Devredilen Haklar		Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
Analiz Bedeli		\$33,500,000	\$25,500,000	\$5,150,000	\$7,750,000
Arsa Alanı Başına Fiyat/Fit Kare		\$476.03	\$518.06	\$373.19	\$534.48
Kat Alanı Oranı Başına Fiyat/Fit Kare		\$119.01	\$103.61	\$71.77	\$133.62
Taşınmaz Bazlı Düzeltmeler					
Mülkiyet Hakları		0%	0%	0%	0%
Finansman		0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları		0%	0%	0%	0%
Satış Sonrası Harcamalar		0%	-2%	-2%	-2%
Piyasa Koşulları¹		1%	2%	7%	7%
İşlem Bazlı Düzeltme Bedeli Alt Toplamı		\$120.20	\$103.57	\$75.25	\$140.11
Property Adjustments					
Konum		0%	0%	0%	0%
Büyüklik		10%	0%	0%	0%
Görünürlük		0%	0%	0%	0%
Erişim		0%	0%	0%	0%
Şekil		0%	0%	0%	0%
Proje Sahası Kullanım Niteliği		0%	0%	0%	0%
İmar Durumu		0%	0%	0%	0%
Taşınmaz Bazlı Düzeltme Bedeli Alt Toplamı		10%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Bedel Toplamı		\$132.22	\$103.57	\$75.25	\$140.11
İstatistikler	Düzeltilmemiş	Düzeltilmiş			
Düşük	71,77 ABD Doları	\$75.26			
Yüksek	133,62 ABD Doları	\$140.11			
Orta	111,31 ABD Doları	\$117.90			
Ortalama	107,00 ABD Doları	\$112.79			

¹ Piyasa Koşulları Düzeltme Oranı: %3

Değer Tarihi (düzeltme hesaplarında esas alınan): 09/04/2026

Arsa Satışları Analizi

Giriş

Emsal arsa satışları, düzeltilmiş değer aralığının FAR başına 75,26 ABD Doları/Fit Kare ile 140,11 ABD Doları/Fit Kare arasında değiştiğini, orta değer FAR başına 117,90 ABD Doları/Fit Kare ve ortalama değer ise FAR başına 112,79 ABD Doları/Fit Kare seviyesinde olduğunu göstermektedir. Emsal taşınmazlara uygulanan toplam brüt düzeltme oranı %4 ile %11 arasında değişmekte olup, tüm emsaller genelindeki ortalama brüt düzeltme oranı %8 seviyesindedir. Emsal taşınmazlara uygulanan toplam düzeltme seviyesinin orta düzeyde olduğu değerlendirilmektedir. Genel olarak, piyasa verilerinin erişilebilirliği ile gerçekleştirilen analizlerin kapsamı, arsa değerine ilişkin makul ölçüde güvenilir bir değer görüşü oluşturulması açısından yeterli bulunmuştur. Her bir emsal arsa satışına ilişkin düzeltme süreci aşağıdaki paragraflarda açıklanmaktadır.

Düzeltilmelere İlişkin Değerlendirme

Emsal 1 (düzeltilmiş FAR başına 132,22 ABD Doları/Fit Kare), toplam %1 oranında yukarı yönlü işlem bazlı düzeltme gerektirmiştir. Bu emsal, iyileşen piyasa koşulları nedeniyle yukarı yönlü düzeltilmiştir. Taşınmaz özellikleri bakımından ise toplam %10 oranında yukarı yönlü düzeltme uygulanmıştır. Daha büyük proje sahası büyüklüğü düzeltme uygulanmasını gerektirmiştir. Bu emsale uygulanan toplam brüt düzeltme oranı %11 seviyesindedir. Söz konusu emsal için sınırlı düzeyde brüt düzeltme uygulanmış olması, emsalin değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte olduğunu ve bu analiz kapsamında uygulanabilirliğini artırdığını göstermektedir. Genel olarak bu emsalin, değerlemeye konu taşınmaz açısından bir değer göstergesi olarak birincil düzeyde dikkate alınması uygun görülmektedir.

Emsal 2 (düzeltilmiş FAR başına 103,57 ABD Doları/Fit Kare), herhangi bir işlem bazlı düzeltme gerektirmemiştir. Bu emsal, iyileşen piyasa koşulları nedeniyle yukarı yönlü düzeltilmiştir. Mevcut yapının yıkım gerekliliği nedeniyle satış sonrası harcamalara ilişkin düzeltme uygulanmıştır. Bu emsal için taşınmaz özellikleri bakımından herhangi bir düzeltme gerekmemiştir. Bu emsale uygulanan toplam brüt düzeltme oranı %4 seviyesindedir. Sınırlı düzeyde brüt düzeltme uygulanmış olması, emsalin değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte olduğunu ve bu analiz kapsamında uygulanabilirliğini artırdığını göstermektedir. Genel olarak bu emsalin, değerlemeye konu taşınmaz açısından bir değer göstergesi olarak birincil düzeyde dikkate alınması uygun görülmektedir.

Emsal 3 (düzeltilmiş FAR başına 75,26 ABD Doları/Fit Kare), toplam %5 oranında yukarı yönlü işlem bazlı düzeltme gerektirmiştir. Bu emsal, iyileşen piyasa koşulları nedeniyle yukarı yönlü düzeltilmiştir. Mevcut yapının yıkım gerekliliği nedeniyle satış sonrası harcamalara ilişkin düzeltme uygulanmıştır. Bu emsal için taşınmaz özellikleri bakımından herhangi bir düzeltme gerekmemiştir. Bu emsale uygulanan toplam brüt düzeltme oranı %9 seviyesindedir. Sınırlı düzeyde brüt düzeltme uygulanmış olması, emsalin değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte olduğunu ve bu analiz kapsamında uygulanabilirliğini artırdığını göstermektedir. Genel olarak bu emsalin, değerlemeye konu taşınmaz açısından bir değer göstergesi olarak birincil düzeyde dikkate alınması uygun görülmektedir.

Emsal 4 (düzeltilmiş FAR başına 140,11 ABD Doları/Fit Kare), toplam %5 oranında yukarı yönlü işlem bazlı düzeltme gerektirmiştir. Bu emsal, iyileşen piyasa koşulları nedeniyle yukarı yönlü düzeltilmiştir. Mevcut yapının yıkım gerekliliği nedeniyle satış sonrası harcamalara ilişkin düzeltme uygulanmıştır. Bu emsal için taşınmaz özellikleri bakımından herhangi bir düzeltme gerekmemiştir. Bu emsale uygulanan toplam brüt düzeltme oranı %9 seviyesindedir. Sınırlı düzeyde brüt düzeltme uygulanmış olması, emsalin değerlemeye konu taşınmaza benzer nitelikte olduğunu ve bu analiz kapsamında uygulanabilirliğini artırdığını göstermektedir. Genel olarak bu emsalin, değerlemeye konu taşınmaz açısından bir değer göstergesi olarak birincil düzeyde dikkate alınması uygun görülmektedir.

Değer Hesaplaması

ABD Doları/Fit Kare ve ortalama değer in ise FAR başına 112,79 ABD Doları/Fit Kare seviyesinde olduğunu göstermektedir. Yukarıda sunulan analiz sonuçları doğrultusunda, Emsal 1 (düzeltilmiş FAR başına 132,22 ABD Doları/Fit Kare), Emsal 2 (düzeltilmiş FAR başına 103,57 ABD Doları/Fit Kare), Emsal 3 (düzeltilmiş FAR başına 75,26 ABD Doları/Fit Kare) ve Emsal 4 (düzeltilmiş FAR başına 140,11 ABD Doları/Fit Kare), değerlemeye konu taşınmazın arsa değer görüşü açısından birincil düzeyde dikkate alınmıştır.

Aşağıdaki tablo, emsal taşınmazlara ilişkin analizi özetlemekte, FAR başına fit kare bazında uzlaştırılmış değer sonucunu sunmakta ve değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasına ilişkin nihai değer takdirini göstermektedir.

Arsa Değeri Hesaplaması								
Emsal	Analiz Bedeli	İşlem Bazlı ¹	Düzeltilme		Nihai	Net	Brüt	Genel Karşılaştırma
			Düzeltilmiş Taşınmaz ²			Düz. %	Brüt. %	
1	\$119.01	1%	\$120.20	10%	\$132.22	11%	11%	Birincil
2	\$103.61	0%	\$103.57	0%	\$103.57	-0%	4%	Birincil
3	\$71.77	5%	\$75.26	0%	\$75.26	5%	9%	Birincil
4	\$133.62	5%	\$140.11	0%	\$140.11	5%	9%	Birincil
Düşük	\$75.26					Ortalama		\$112.79
Yüksek	\$140.11					Orta		\$117.90
Bileşen			Değerlemeye Konu Yapılaşmaya Uygun Alan					Değer
			ABD Doları/Fit Kare/FAR Sonucu					
Toplam Taşınmaz Değeri			133,280	x	\$115.00	=		\$15,327,200
Yıkım Maliyetleri								(\$185,208)
Toplam Düzeltilmiş Değer								\$15,140,000

¹Kümülatif ²Toplamsal

En yakın 10.000 ABD Doları tutarına yuvarlanmıştır

Arsa Değerine İlişkin Düzeltmeler

Değer tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmazdaki mevcut koşulları yansıtabilmek amacıyla, yukarıda belirtilen arsa değerine yıkım maliyetleri kapsamında düzeltmeler yapılması gerekli görülmüştür. Aşağıdaki açıklamalar, söz konusu değer düzeltmelerine ilişkin dayanakları özetlemektedir.

Yıkım Maliyetleri

Değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki mevcut yapıların toplam brüt yapı alanı 23.151 fit kare olup, yapılaşmaya uygun bir proje sahası oluşturulabilmesi amacıyla bu yapıların yıkılması gerekmektedir. Gerçekleştirilen araştırmalar doğrultusunda, benzer nitelikteki yapılar için yıkım maliyetlerinin genel olarak brüt yapı alanı bazında fit kare başına 6 ABD Doları ila 10 ABD Doları arasında değiştiği görülmüştür. Yıkım maliyetlerine ilişkin indirim, değerlemeye konu taşınmaz üzerindeki mevcut yapılar için fit kare başına 8,00 ABD Doları veya 185.208 ABD Doları olarak takdir edilmiştir.

Arsa Değeri Analizi Sonucu

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu proje sahasının değer takdirinde, yerel piyasada geliştirme amaçlı arsaların alıcı ve satıcılarının karar alma süreçlerini en iyi şekilde yansıtmayı nedeniyle Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır. Bu değerleme çalışmasının amacı, değerlemeye konu taşınmazın tam mülkiyet hakkına ilişkin Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri görüşünün oluşturulmasıdır. Aşağıdaki tablo, bu değerleme raporu kapsamında oluşturulan değerlemeye konu taşınmazın nihai piyasa değerine ilişkin görüşü göstermektedir:

Değer görüşümüz, değer tarihi itibarıyla mevcut koşulları ve piyasa katılımcılarının muhtemel davranışlarını yansıtmaktadır. Bu değer görüşü, bu raporda sunulan ve tarafımıza sağlanan mevcut bilgiler esas alınarak oluşturulmuş olup, gelecekteki performansa ilişkin bir öngörü niteliği taşımamaktadır. Piyasa koşullarında veya taşınmaza ilişkin koşullarda meydana gelebilecek değişiklikler, değerlemeye konu taşınmazın değeri üzerinde etkili olabilecek ve büyük olasılıkla etkili olacaktır.

Değer Analizi Sonuçları	
Değerleme Endeksleri	Mevcut Durumdaki Piyasa Değeri
Değerlenen Mülkiyet Hakkı	Tam Mülkiyet Hakkı
Değer Tarihi	9 Nisan 2026
Nihai Değer Sonucu	15.140.000 ABD Doları
Piyasada Kalma Süresi	Altı Ay veya Daha Az
Pazarlama Süresi	Altı Ay veya Daha Az
Diğer Sonuçlar	9 Nisan 2026

Bilgimiz ve inancımız dahilinde aşağıdaki hususları beyan ederiz:

- İşbu değerleme raporunda yer alan olgulara dayalı bilgilere ilişkin beyanlar doğru ve gerçeğe uygundur.
- İşbu değerleme raporunu imzalayan kişiler olarak raporladığımız analizler, görüşler ve sonuçlar yalnızca raporda belirtilen varsayımlar ve sınırlayıcı koşullar ile sınırlı olup, tarafsız, bağımsız ve önyargıdan uzak kişisel profesyonel analiz, görüş ve sonuçlarımızı yansıtmaktadır.
- İşbu değerleme raporunu imzalayan kişiler olarak, rapora konu taşınmaz üzerinde mevcut veya geleceğe yönelik herhangi bir menfaatimiz bulunmamakta olup, ilgili taraflarla kişisel bir çıkar ilişkimiz mevcut değildir.
- Francisco Camposano Jr., bu değerleme görevinin kabulünden önceki üç yıllık dönem içinde, işbu değerleme raporuna konu taşınmaz ile ilgili olarak değerleme uzmanı sıfatıyla veya başka herhangi bir sıfatla herhangi bir hizmet sunmamıştır. Ralph Peņa, III, MAI da bu değerleme görevinin kabulünden önceki üç yıllık dönem içinde, işbu değerleme raporuna konu taşınmaz ile ilgili olarak değerleme uzmanı sıfatıyla veya başka herhangi bir sıfatla herhangi bir hizmet sunmamıştır.
- İşbu değerleme raporunu imzalayan kişiler olarak, ne değerleme raporuna konu taşınmaza ne de bu değerleme görevi kapsamında yer alan taraflara ilişkin herhangi bir önyargımız bulunmamaktadır.
- İşbu değerleme görevinin kabulü, önceden belirlenmiş bir sonucun ortaya çıkarılması veya raporlanması şartına bağlı değildir.
- İşbu değerleme görevinin tamamlanmasına ilişkin ücretlendirme, önceden belirlenmiş bir değerin veya müşterinin lehine olacak şekilde belirli bir değer yönünün oluşturulması ya da raporlanması, belirli bir sonuç elde edilmesi veya işbu değerleme raporunun kullanım amacıyla doğrudan ilişkili sonraki bir olayın gerçekleşmesi şartına bağlı değildir.
- Raporlanan analizler, görüşler ve sonuçlar, *Tek Düzen Profesyonel Değerleme Uygulaması Standartları, Mesleki Ahlak Kuralları* ile Appraisal Institute'un *Profesyonel Değerleme Uygulaması Standartları* düzenlemelerine uygun şekilde hazırlanmış olup, işbu değerleme raporu söz konusu standartlara uygun olarak hazırlanmıştır.
- Francisco Camposano Jr., işbu değerleme raporuna konu taşınmazı şahsen incelemiştir. Ralph Peņa, III, MAI ise işbu değerleme raporuna konu taşınmazı şahsen incelememiştir.
- İşbu değerleme uzmanı beyanını imzalayan değerleme uzmanlarına, önemli ölçüde gayrimenkul değerleme desteği sağlayan başka bir kişi bulunmamaktadır.

İşbu değerleme raporunun kullanımı, Appraisal Institute tarafından usulüne uygun şekilde yetkilendirilmiş temsilciler tarafından yapılabilecek incelemelere ilişkin gerekliliklere tabidir.

İşbu değerleme raporunun düzenlenme tarihi itibariyle Ralph Peña, III, MAI, Appraisal Institute'un Yetkilendirilmiş Üyeleri için öngördüğü sürekli eğitim programını tamamlamıştır.

İşbu değerleme raporunun düzenlenme tarihi itibariyle Francisco Camposano Jr., Appraisal Institute'un (Adaylar veya Faal Üyeler) üyeleri için öngördüğü Standards and Ethics Education Requirement programını tamamlamıştır.

16 Nisan 2026

Tarih

Francisco Camposano Jr.
Kıdemli Değerleme Uzmanı
Devlet Sertifikalı Genel Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
Lisans #RZ2700
+1 786 525 9276
francisco.camposano@colliers.com

16 Nisan 2026

Tarih

Ralph Peña, III, MAI
Genel Müdür | Miami
Devlet Sertifikalı Genel Gayrimenkul Değerleme
Uzmanı
Lisans #RZ2724
+1 786 517 4855
ralph.pena@colliers.com

İşbu değerlendirme çalışması aşağıdaki varsayımlar ve sınırlayıcı koşullara tabidir:

- Değerleme uzmanlarına, değerlemeye konu taşınmaza ilişkin bir ölçüm planı sunulmuş veya sunulmamış olabilir. İleri doğrulama gerekli görülmesi halinde, lisanslı bir harita mühendisi tarafından hazırlanacak ölçüm çalışmasının temin edilmesi tavsiye edilmektedir.
- Hukuki nitelikteki konular bakımından herhangi bir sorumluluk üstlenilmemekte olup, pazarlanabilir nitelikte olduğu varsayılan mülkiyet hakkına ilişkin herhangi bir görüş sunulmamaktadır. Aksi belirtilmediği sürece, mevcut tüm rehinler, takyidatlar ve tahakkuklar dikkate alınmamış olup, taşınmaz sorumlu mülkiyet altında, yetkin yönetim ile serbest ve takyidatsız kabul edilerek değerlendirilmiştir.
- İşbu değerlendirme raporunda yer alan görseller ve ekler, okuyucunun taşınmazı görsel olarak değerlendirmesine yardımcı olmak amacıyla sunulmuştur. Taşınmaza ilişkin herhangi bir ölçüm çalışması gerçekleştirilmemiş olup, bu hususlarda herhangi bir sorumluluk kabul edilmemektedir.
- İşbu değerlendirme raporunda aksi belirtilmediği sürece, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde herhangi bir sınır ihlali, imar ihlali veya kısıtlayıcı düzenleme ihlali bulunmadığı varsayılmıştır.
- İşbu değerlendirme raporunda aksi belirtilmediği sürece, değerlendirme uzmanları taşınmazın ilgili kamu kurumlarından çevresel uygunluk/onay gerektirip gerektirmediğinin veya bu düzenlemelere aykırılık teşkil edip etmediğinin belirlenmesine ilişkin herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir.
- İşbu değerlendirme raporunda sunulan bilgiler güvenilir kabul edilen kaynaklardan elde edilmiş olup, söz konusu bilgilerin doğru olduğu varsayılmıştır.
- İşbu değerlendirme raporu yalnızca planlanan kullanım amacı doğrultusunda ve adına düzenlendiği tarafça kullanılacaktır. İşbu değerlendirme raporunun teslim alınması, raporun yayımlanması hakkını vermemektedir.
- Değerleme uzmanları, önceden gerekli düzenlemeler yapılmadığı sürece, işbu değerlendirme çalışması nedeniyle ilgili taşınmaza ilişkin olarak mahkemede ifade vermek veya tanıklık etmekle yükümlü tutulamaz.
- Değer beyanları ile tüm sonuçlar, işbu değerlendirme raporunda belirtilen tarihler itibarıyla geçerlidir.
- Değerleme uzmanlarının, işbu değerlendirme raporunda açıkça belirtilmemiş olan, taşınmaz üzerinde mevcut veya gelecekte oluşabilecek herhangi bir menfaati bulunmamaktadır.
- İşbu değerlendirme raporunun tamamı veya herhangi bir bölümü, yazarların yazılı onayı olmaksızın reklam, halkla ilişkiler, haber, satış veya diğer iletişim araçları yoluyla kamuya açıklanamaz. Bu husus, özellikle değer sonuçları ile değerlendirme uzmanlarının ve bağlı oldukları şirketin kimliğine ilişkindir.
- İşbu değerlendirme raporu bir bütün olarak kullanılmalıdır. Değerleme raporunun herhangi bir bölümüne diğer bölümlerden bağımsız şekilde itimat edilmesi, okuyucunun taşınmaz değerlerine ilişkin hatalı sonuçlara ulaşmasına neden olabilir. Yazarlar tarafından onay edilmediği sürece, değerlendirme raporunun hiçbir bölümü tek başına değerlendirilemez.
- İşbu değerlendirme raporunda belirtilen değer görüşü, yapıların ekonomik ömürleri boyunca profesyonel şekilde yönetileceği ve işletileceği ile yeterli bakım ve onarım programının sürdürüleceği varsayımına dayanmaktadır.
- Colliers Valuation & Advisory Services ile şirket ortakları, temsilcileri ve çalışanlarının sorumluluğu yalnızca müşteri ile sınırlıdır. Bunun dışında herhangi bir üçüncü tarafa karşı hesap verme yükümlülüğü veya sorumluluk bulunmamaktadır. İşbu değerlendirme raporunun müşteri dışındaki kişilerin eline geçmesi halinde, müşterinin söz konusu kişileri işbu değerlendirme görevine ilişkin tüm varsayımlar, sınırlayıcı koşullar ve ilgili açıklamalar hakkında bilgilendirmesi gerekmektedir. Değerleme uzmanları, taşınmazdaki herhangi bir eksikliğin tespiti veya giderilmesi amacıyla yapılan masraflardan hiçbir şekilde sorumlu değildir.

- Değerleme uzmanları, taşınmaz veya bitişik taşınmazlarla ilişkili olabilecek ya da bunları etkileyebilecek toksik veya tehlikeli madde ve materyallerin varlığını tespit etme konusunda uzman değildir. Bu tür maddelerin varlığına ilişkin herhangi bir inceleme veya analiz yapılmamış olup, bu hususta herhangi bir sorumluluk açıkça reddedilmektedir. Colliers Valuation & Advisory Services ile şirket ortakları, temsilcileri ve çalışanları, tehlikeli atıklar, asbest, formaldehit, duman, buhar, is, asit, alkali, toksik kimyasallar, sıvılar, katılar, gazlar, atık maddeler veya diğer tahriş edici, kontamine edici ya da kirletici unsurlar dahil ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere toksik veya tehlikeli maddeler nedeniyle ortaya çıkabilecek maliyetler, giderler, cezalar, değer kaybı, maddi hasar veya kişisel zararlar (ölüm dahil) bakımından herhangi bir sorumluluk kabul etmemektedir.
- Değerleme uzmanları, değerlemeye konu taşınmazın *Americans with Disabilities Act (ADA)* düzenlemelerine uygun olup olmadığının belirlenmesine ilişkin herhangi bir sorumluluk üstlenmemektedir. Colliers Valuation & Advisory Services ile şirket ortakları, temsilcileri ve çalışanları, ADA düzenlemelerine uygunsuzluk nedeniyle ortaya çıkabilecek maliyetler, giderler, tahakkuklar, cezalar veya değer kayıpları bakımından herhangi bir sorumluluk kabul etmemektedir. İşbu değerlendirme çalışması, değerlemeye konu taşınmazın ADA standartları bakımından kabul edilebilir düzeyde uygunluk sağladığı varsayımına dayanmaktadır. Taşınmazın söz konusu standartlara uygun olmaması halinde, ileride ortaya çıkabilecek yenileme maliyetleri ve/veya cezalar taşınmazın mevcut değeri üzerinde olumsuz etki yaratacaktır. Söz konusu maliyetlerin tutarı ve zamanlaması bugün itibarıyla biliniyor olsaydı, raporlanan değer sonucundan düşülmeleri gerekirdi.
- Değerlemeye konu taşınmaz yerinde incelenmiştir. Yerinde yapılan inceleme sırasında asbest içerikli malzemelere ilişkin herhangi bir bulguya rastlanmamıştır. Bu analiz çalışması kapsamında bir Faz 1 Çevresel Değerlendirme Raporu sunulmamıştır. Bu analiz çalışması, değerlemeye konu taşınmaz üzerinde veya içinde asbest ya da diğer tehlikeli maddelerin bulunmadığı varsayımına dayanmaktadır. Herhangi bir tehlikeli maddeye ilişkin bulgu ortaya çıkması halinde, okuyucunun yetkin uzmanlardan profesyonel destek alması tavsiye edilmektedir. Tehlikeli maddelerin tespit edilmesi ve gelecekteki piyasa koşullarının bunların değer üzerinde etkili olduğunu ve algılanan riski artırdığını göstermesi halinde, ulaşılan değer sonuçlarının revize edilmesi gerekli olabilir.
- Bu analiz çalışması kapsamında ayrıntılı bir zemin etüdü sunulmamıştır. Değerlemeye konu taşınmazın zemin ve alt zemin koşullarının, aşırı oturma veya dengesiz zemin yapısına ilişkin herhangi bir bulgu göstermeyen görsel incelemeye dayanılarak uygun olduğu varsayılmıştır. Zemin veya alt zemin koşullarının stabilitesi ya da uygunluğu konusunda herhangi bir beyanda bulunulmamaktadır.
- Bu analiz çalışması, kira geliri defterleri ile geçmiş dönem gelir ve gider tabloları dahil olmak üzere, bu değerlendirme çalışması kapsamında sunulan finansal bilgilerin değerlendirme konu taşınmazın mevcut ve geçmiş işletme performansını doğru şekilde yansıttığı varsayımına dayanmaktadır.