Southview Surveyors
Chartered Surveyors & Valuers

DEĞERLEME RAPORU

AŞAĞIDA ADRESİ VERİLEN BİNAYA İLİŞKİNDİR:

M Block, Gravesend and North Kent Hospital
Bath Street,
Gravesend,
Kent,
DA11 0DG

MÜŞTERİ:

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Peker GYO A.S)

Değerleme aşağıdaki adreste mukim kuruluş adına yürütülmüştür;
Cumhuriyet Mah.
Silahşör Caddesi
Yeniyol Sok. No: 8/1-G
Şişli, İstanbul

Düzenleyen: N Ettalini, BSc (Hons) MRICS

İnceleme Tarihi: 13 Ocak 2020

Rapor düzenleme tarihi: 13 Ocak 2020

İlgi: 9935

INTERSPEED TERCÜME
Tel: (0212) 213 11 82-83
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ.

YGK Tercüme ve Ulus.Dan. Ltd.Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce fotokopi [illegible] dan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Beştaş
RICS

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

1.0 Alınan Talimatın Dayanağı
2.0 Görevlendirme Şartları
3.0 İnceleme Ayrıntıları
4.0 Lokasyon
5.0 Genel Bakış (Açıklama / İnşaat)
6.0 Konaklama
7.0 Ölçüm Kaydı
8.0 Hizmetler
9.0 Binanın Durumu
10.0 İskân müsaadesi, Bina Planı ve Yangın Sertifikaları
11.0 Binanın Zemin Koşulları ve Çevresel Riskler
12.0 Kullanma ve Kiralama Hakkı
13.0 İşletme Emlak Vergileri
14.0 Piyasa Hareketleri ve Değerleme Açıklaması
15.0 Sigorta İkame/yenileme Gideri
16.0 Değerleme Dayanağı
17.0 Özel Talepler / Diğer Bilgiler
18.0 Değerleme
19.0 Emniyet ve Tavsiyeler
20.0 Sınırlama ve Yayınlama
21.0 Değerleme Sahibinin İmzası

EK A Binanın Yeriyle ilgili harita
EK B Fotoğraflar
EK C Ayrıntılı Plan
EK D Görevlendirmeyle ilgili Hüküm ve Koşullar

İNTERSPEED TERCÜME ★ Y.G.K. TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. ★ Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus.Dan. Ltd. Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce fotokopisine uygun olarak tarafımdan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Boğtaş

Değerlemeye Konu mülkün adresi:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

YÖNETİCİ ÖZETİ

Kullanma şekli:	Mülkiyet
Boş durumdaki piyasa değeri	£2,750,000
	"M Blok" olarak bilinen boş ve terk edilmiş eski Ulusal Sağlık Kurumu doğum hastanesidir. Bina altı katlı olup, 2004 yılından beri kullanılmamaktadır. Binanın büyük bir bina kompleksinin yaklaşık 0,35 (0.86 akre).hektarlık bölümünü oluşturduğu anlaşılmıştır.
Planlı kullanım alanı	D1 kullanımı
Toplam Kat Alanı	4,752 m2 / 51,132 m2 fit

Menkul Değer Alım Kredisi

Binayla ilgili olumlu ve olumsuz özellikler aşağıda belirtilmiştir:

Olumlu Özellikler

* Yeniden Geliştirme Olanağının bulunması
* Kent Merkezinde yer alması
* Gravesend bölgesinin halen yenilenme sürecinde olması

Olumsuz Özellikler

* Alanın Bakımsız olması
* Vandalizm riski altında olması

INTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI. Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus.Dan. Ltd. Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce fotokopisine uygun olarak tarafımdan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Beştaş

Binanın adresi	M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent,
Müşteri:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Peker GYO A.Ş.)
Sizin ilgi	N/K
Bizim ilgi :	9935

1.0 ALINAN TALİMATIN DAYANAĞI

7 Ocak 2020 tarihinde Southview Surveyors LLP kuruluşunun M Blok Gravesend ile North Kent Bath Street, Grevesend Kent, , DA11 0DG adresindeki taşınmazın değerinin incelenmesini talep ettiniz.

1.2 Ayrıca aşağıdaki konulardaki görüşlerimizin belirtilmesi istenmiştir:

(a) Cari piyasa koşullarının ışığı altında inceleme tarihi itibariyle inceleme konusu binayla ilgili boş haldeki Piyasa Değeri

1.3 Bu değerleme anlaşıldığı kadarıyla taşınmazla ilgili kredi, gayrimenkul rehni karşılığında kredi alınması veya başka bir finansman sağlanması konusunda uygun olup olmadığının değerlendirilmesi ve dolayısıyla teminatlı kredi sağlanması amacıyla size yardımcı olmamız için talep edilmiştir. Bu değerleme sadece bu amaca yönelik olup üçüncü taraflara yönelik hazırlanmadığından, üçüncü taraflarca dayanak yapılmak üzere kullanılmamalıdır. Bu durumda risk, tamamen söz konusu bu taraflara ait olacaktır.

1.4 Bu değerleme aşağıdaki bilgilere dayanılarak hazırlanmıştır; taşınmazın mülkiyet hakkına sahip olduğu anlaşılmıştır. Dolayısıyla bu bilgiye dayanarak değerleme yapabileceğimiz konusunda sizi tatmin edeceğimizi öngörmekteyiz.

1.5 Değerlemeyi yürütecek olan bilirkişinin gerekli bilgi, beceri kavrama yetkisine sahip olduğunu teyit ederiz.

1.6 Bizim bu işlemle ilgili olarak son on iki ay içerisinde herhangi bir mali menfaatimiz bulunmadığını ve bu taşınmazla ilgili herhangi bir ticari işlem yapmadığımızı teyit ederiz.

1.7 Southview Surveyors LLP kuruluşunun bu değerleme talimatına ilişkin herhangi bir hak talebi konusunda yeterli düzeyde mesleki sorumluluk sigortası yaptırdığını teyit ederiz.

1.8 Herhangi bir çıkar çatışmasının mevcut olmadığını teyit edebiliriz.

1.9 Tarafınızdan verilen talimatta yukarıda açıklanan taşınmazla ilgili teminatlı kredi amacıyla taşınmazın cari piyasa değerinin değerlendirilmesidir. Bizden herhangi bir şekilde Bina durumuyla ilgili kapsamlı bir etüt yapmamız veya bunlara sağlanan hizmetlerle ilgili test yapmamız istenmemiştir. Raporumuz RICS Değerleme – Uluslararası IVSC Değerleme Standartlarını içeren Ocak 2014 (Kırmızı Kitap) Mesleki Standartlara istinaden düzenlenmiş olup,5 Ocak 2015 yılından itibaren geçerli olan yeni Tek Düzen Hesap Planına uygundur.

INTERSPEED TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83
YSK Tercüme ve Ululs.Dan. Ltd.Şti.
İşbu Türkçe tercümenin İngilizce yeminli tercümesine uygun olarak tarafımdan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Fatih Beşiraş

1.10 Southview Surveyors LLP RICS Davranış Kurallarına istinaden Şikâyet Ele Alma Prosedürü uygulamaktadır ve talep üzerine kopyası verilecektir.

2.0 GÖREVLENDİRME ŞARTLARI

2.1 Talimatınız bizim ilgili kuruluşlarımızla daha önceden mutabık kalınan Heyetiniz veya Hizmet Sözleşmesi bazında veya hizmet sözleşmesi yoksa Kraliyet Enstitüsü Tescilli Bilirkişi şartları çerçevesinde standart hüküm ve koşullarımıza istinaden kabul edilmiştir. Bunun bir kopyası talimatınız alındığında size gönderilmiştir. Mutabık kalınan hüküm ve koşullarda meydana herhangi bir değişiklik bu rapora yansıtılmıştır. Uygun hüküm ve Koşulların bir kopyası bu raporun ekinde verilmiştir

2.2 Bu değerlemenin hazırlanmasında bizleri engelleyecek nitelikte herhangi çıkar çatışması mevcut değildir.

2.3 Değerleme sürecini başlatmadan önce talimatlarınızda açıkladığınız pazarlama kısıtlamaları dışında sizlerle yazılı olarak özel varsayımlar üzerinde görüşerek mutabık kaldık.

2.4 Değerlememiz tadil edildiği şekliyle RICS Değerlemesi – Mesleki Standartlara göre hazırlanmıştır.

2.5 Bu raporun 1986 İnşaat Şirketleri Kanununun 13.üncü Maddesine aykırılık teşkil etmediğini teyit ederiz.

2.6 RICS Kıymet Takdiri Değerleme Standartları kapsamında UK EK 3.1 (teminatla krediler için arsa ve binalarla ilgili kıymet takdiri ve Değerleme Protokolü) değerlemeye alınacak taşınmazla ilgili olarak bu firmanın borçlu veya gelecekteki borçluyla veya borç verilmesine ilişkin bir işlemle bağlantılı diğer kişilerle herhangi bir öngörülen veya yakın zaman içinde bir ücret getirisine sahip olmadığı teyit edildi.

3.0 İNCELEME AYRINTISI

3.1 Taşınmaz 13 Ocak 2020 tarihinde incelendi ve bu rapor Harici Eksper olarak hareket eden N Ettalini, BSc (Hons) MRICS tarafından hazırlandı.

3.2 Bu taşınmazın incelemesi tarafımızdan daha önce 23 Şubat 2018 ve 3 Aralık 2018 tarihlerinde de yapılmıştır.

3.3 Hava koşulları inceleme sırasında yağışsızdı.

3.4 Binanın bazı bölümlerine erişim sağlanması mümkün olmadığından dolayı binanın içinde bir inceleme yapamadık.

INTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus. Dan. Ltd. Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce fotokopisine uygun olarak tarafımdan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Boştaş

4.0 LOKASYON

Durum

4.1 Bina Gravesend Şehir Merkezi Hastanesiyle yan yanadır. Her ne kadar Bath yolu üzerinde olsa da binaya Stuart Caddesi ve Clifton Caddesinden giriş bulunmaktadır.

Alanın/semtin Özellikleri

4.2 Binanın etrafındaki taşınmazlar hem konut hem de ticari bina olarak karışık özelliğe sahiptir. Imperial İş Merkezi ve Retail Parkı yakın civarda bulunmaktadır.

4.3 Gravesend Şehir merkezinde sayısız alışveriş mağazası bulunmakta ve Londra St.Pancras ile Londra Köprüsüne demiryolu bağlantısı bulunmakta, A2 gibi otoyol bağlantısı ise yakın civardadır.

4.4 Lokasyon planı A Ekinde verilmiştir.

5.0 GENEL BAKIŞ (AÇIKLAMA / İNŞAAT)

5.1 Bina "M Blok" olarak bilinen boş ve terk edilmiş eski Ulusal Sağlık Kurumu doğum hastanesidir. Bina altı kat üzerine kurulmuş olup, 2004 yılından beri terk edilmiş haldedir. Binanın büyük bir bina kompleksinin yaklaşık 0,35 (0.86 akre) hektarlık bölümünü oluşturduğu anlaşılmıştır.

5.2 Bina düz çatı altında betonarme olarak inşa edilmiştir (çatı kaplaması görülememiştir). Bina içi zemin betonarme olup, pencereler alüminyum karışımı olup çoğunun üzerine tahta çakılarak kapatılmıştır.

5.3 Binanın iç ve dış görüntüsüyle ilgili fotoğraflar EK B'de verilmiştir.

6.0 KONAKLAMA

6.1 DIŞ KISIM

6.1.1 Sahanın yaklaşık 0.35 hektar (0.86 akre) olduğu anlaşılmıştır.

6.2 İÇ KISIM

6.2.1 Bina altı kat olarak inşa edilmiş olup, her katta ayrı odalar, ofisler ve hasta odaları (koğuş) bulunmaktadır. Ancak binaya yıllar içinde zarar verilmiş ve demirbaş ve tesisatlar sökülmüş ve hasar görmüştür.

İNTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus. Dan. Ltd. Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce fotokopisine uygun olarak tarafımdan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Boştaş

7.0 ÖLÇÜM KAYDI

7.1 Bina RICS Ölçüm Uygulama Kuralı 2.inci Baskı uyarınca ölçülmüş ve hesaplanarak aşağıdaki yaklaşık brüt iç zemin alanına sahip olduğu anlaşılmıştır:-

Zemin	Taban alanı (GIA)	
	Metrekare	Feet Kare
Toplam alan	4,752	51,132
Toplam	**4,752**	**51,132**

8.0 HİZMETLER

8.1 Kullanım durumu, kapasite veya hizmet mahalleri gibi yasal kamu hizmetlerine ilişkin mevcut süre içerisinde belirli araştırmalar yapmamız mümkün olmadı. Ancak bütün kanalizasyon sisteminin taşınmaza sağlandığını gözlemledik. Hizmet bağlantıları kesilmiş durumdadır.

8.2 Bu değerlemeye genelde binanın kullanımı için normal olarak bir servis tesisatı oluşturma dışında herhangi bir makine veya ekipman dahil edilmemiştir.

8.3 Bu değerlemenin amacına istinaden binayla ilgili bütün hizmetlerin uygun kalifiye kişilerce düzenli olarak denetlenmiş olduğunu ve taleplere uyulduğunu varsaydık.

9.0 BİNANIN DURUMU

9.1 Bu değerleme tarihi itibariyle binanın durumunun yaşı, özelliği, inşaat stili ve kullanım şekliyle orantılı olduğu ve kredi süresi boyunca da bu durumunu koruyacağı varsayımına göre yapılmıştır.

9.2 İnceleme tarihinde bu değerlemeyi hazırlamadan önce görsel olarak ve bina içi, bina dışı inceleme gerçekleştirdik. Bina dışıyla ilgili inceleme sadece zemin düzeyinden yürütülmüştür. Binanın çatı alanı dahil, üzeri kapatılmış, açıkta olmayan veya erişilemeyen bölümlerini incelemedik. Söz konusu bölümlerin iyi durumda ve tamir edilmiş olduğu tahmin edilmektedir.

9.3 Bina bölümleri boş ve baştan başa kötü durumdadır. Ayrıca 2004 yılında terk edildiğinden beri tahrip edilmiştir. Tesisatların bağlantıları kesilmiş, demirbaş ve donatılar sökülmüş durumdadır. 9.9.uncu maddede bahsedildiği üzere bina içinde asbest gözlemlenmiştir. Tavsiyelerimizi not etmenizi rica ederiz.

İNTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus.Dan. Ltd.Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce [illegible] uygun olarak tarafımdan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Bıçtaş

9.4 Binanın yeniden eski haline getirilmesi için önemli oranda bir tadilat çalışması yapılmalıdır. Bina yerel makamın planlama iznine tabi olarak dairelere dönüştürülebilir. Ancak söz konusu işlere başlamadan önce tam bir bina etüdü (rölöve) ile fizibilite çalışması yapılmasını tavsiye ederiz.

9.5 Bizden herhangi bir yapısal veya bina etüdü yapmamız veya kamu hizmetlerini test etmemiz veya binanın inşasında veya ek binalarda sağlığa zararlı malzemenin kullanılıp kullanılmadığının tespiti için araştırma yapmamız tarafınızdan talep edilmemiştir. Bundan sonra yapılacak bir etütte söz konusu binalarda kusurların ortaya çıkması halinde yaptığımız değerlemeyi yeniden ortaya çıkan unsurların ışığında değerlendirme hakkımız saklıdır.

9.6 23 Şubat 2018 tarihindeki incelememize göre, bina çevresindeki alan dahilinde ağaçların ve bitki örtülerinin sökülmesi, bina içinde çöplerin kaldırılması ve çalışmaların güvenliğinin sağlanması gibi bazı temizlik işlerinin yapıldığı gözlenmiştir. Bugüne kadar bu gibi çalışmaların gideri bölgede toplam 150.000£ tutarındadır.

Enerji Kimlik Belgesi

9.7 Bu değerleme görevini üstlendiğimizde binayla ilgili olarak bize Enerji Kimlik Belgesi (EPC) kopyası verilmemiştir. Değerlememizde EPC'nin yukarıda bahsedilen mevzuat uyarınca satışta verileceğini tahmin etmekteyiz. Bu konunun hukuk müşavirinizle açıklığa kavuşturulmasını tavsiye ederiz.

9.7.1 Şu hususa da dikkatinizi çekmek isteriz ki, 2011 sayılı Enerji Kanununda 1 Nisan 2018 itibariyle Enerji Kimlik Belgesi 'F' ve 'G' olarak derecelendirilmiş konut ve ticari gayrimenkullerin kiralanmasını yasaklayan hükümler bulunmaktadır.

9.8 Yangın Güvenliği

Yangın güvenliğiyle ilgili yorum yapmamız bizden talep edilmemiştir.

Asbest

9.9 Binada asbest mevcut olup olmadığını tespit etmek için herhangi bir inceleme veya risk değerlendirmesi yürütülmemiştir. Ancak yine de bina içinde hasar gören asbest bazlı çeşitli ürünler gözlemlendi. Şunun da not edilmesi gerekir ki, iyi durumdaki asbest sağlık üzerinde önemsiz derecede veya hiçbir tehlikeye yol açmamakta ancak bozulmuş ise sağlığa zararlı hale gelmektedir. Bu konuda uzman ve ruhsatlı yükleniciler çalıştırmak gerektiğinden gelecekte asbest yönetimi çok masraflı olabilir ve bu faktör artan yasal koşullarla birlikte konu binayla ilgili olarak binanın değeri üzerinde ileriye dönük etkisi olabilir.

9.9.1 Herhangi bir Asbest Kaydı Yönetim Planı tespit veya denetleme imkânımız olmadı. Asbest Tescilinde çalışma veya yönetim gerektiren Asbestle ilgili herhangi bir açıklama raporlanan değerleme üzerinde olumsuz etki yaratabilir.

9.9.2 İlgili mevzuat 1987 sayılı Asbest Kontrol Düzenlemelerinde ve 2002 sayılı İşyerinde Asbest Kontrol Düzenlemelerinde yer almaktadır. İşyerinde Asbest Kontrolü işçilerin Asbest içeren malzemelere maruz kalmalarının (ACM) önlenmesini ve korunmasını şart koşmaktadır. Binalarda asbest mevcudiyetinin bilindiği raporlandığı takdirde bununla ilgili yazılı bir yönetim planı oluşturulmalıdır.

INTERSPEED TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. YGK TERCÜME
Tel: (0212) 213 11 82-83

10.0 İNŞAAT, PLANLAMA VE YANGIN SERTİFİKALARI

10.1 Bina, yerel Planlama Dairesi olan Gravesham Belediye meclis alanında yer almaktadır. Her ne kadar değerlememizi herhangi bir alternatif unsurun ortaya çıkması durumunda buna göre gözden geçirme hakkımızı saklı tutsak da, buranın mevcut kullanımının tamamen yürürlükteki İmar Kanununa tabi olduğunu tahmin etmekteyiz.

10.2 Binanın; (değiştirilmiş şekliyle) 1987 sayılı Kullanım Sınıfları Kuralı arasında D1 Sınıfı için onayı olduğunu tahmin ediyoruz.

10.3 Alanın taslak imar iznine sahip olduğu anlaşılmaktadır – (Gravesham Belediye Meclisinin S106 uygulaması kapsamında - ilgi 20160670 sayılı planlamaya istinaden).

10.4 Taslak imar izni tek bir B1/D2/D2 zemin birimi ile 80 adet konut için verilmiştir. Ayrıntılar ve imar izninin yine de mutabık kalınması gerektiği anlaşılmıştır.

10.5 2005 sayılı Yangın Düzenleme Reform Emri (Yangın Güvenliği) düzenlemesi 1 Ekim 2006 tarihinde yürürlüğe girmiş ve birçok yangın güvenlik mevzuatına kaim olarak düzenlenmiştir. İtfaiye Teşkilatları artık Yangın Sertifikası düzenlememekte ve daha önce geçerli olan belgelerin artık yasal geçerliliği bulunmamaktadır. Bu mevzuat kapsamında artık 'sorumlu kişinin' 'Yangın Risk Değerlemesini' (veya özellikle bu konuda uygun ve yetkin birisi tarafından) yürütmesi zorunludur. Eski Yangın Sertifikalarından farklı olarak, Yangın Risk Değerlendirmesi binaların kullanım şekline göre yapılmakta ve dolayısıyla binayla birlikte işletilmekte veya binanın yeni sakinine devredilmektedir. Mukrizlere; izleme altında tutulması kaydıyla, bina sakinlerinin Yangın Risk Güvenlik Değerlendirmesi yaptırmış olmasından emin olmaları tavsiye edilmektedir.

11.0 ZEMİN ŞARTLARI VE ÇEVRESEL RİSKLER

11.1 Kullanımla veya sahayla ilgili olarak kullanımdan doğan potansiyel bir kirlilik mevcut olup olmadığını tespit etmek için Binanın veya komşu arazinin geçmiş veya cari kullanım şartlarıyla ilgili herhangi bir araştırma yapılmamış ve tahminimize göre böyle bir ihtimal mevcut değildir.

11.2 Bina üzerinde yürütülmüş ve herhangi bir kirliliğe dikkat çeken bir çevre denetimi veya çevresel araştırma veya zemin etüdü hakkında bilgimiz bulunmamaktadır. Bu değerlemeyi üstlendiğimizde binada kirletici veya potansiyel olarak kirletici bir kullanım yürütülmediğini tahmin etmekteyiz.

İstilacı Bitki Türleri

11.3 Çok büyümüş bitkilere bakıldığında Japon kökü gibi bir bitki riskinin mevcudiyetini tamamen dışlayamayız. Bu bitkinin kaldırılması pahalı ve zordur ve ayrıca tehlikeli olarak değerlendirilir ve satışı kısıtlanmıştır. Bu nedenle bitkiyi kategori olarak teyit etmenin tek yolu tavsiye edildiği şekilde bu konuda uzman bir kuruluşa ayrıntılı bir analiz yaptırmaktır. Bütün yeşil bitkiler üzerinde tam bir analiz yapılmamış ve dolayısıyla binanın çevresindeki bitki örtüsüyle ilgili ne bir garanti verebiliriz ne de inceleyebiliriz.

İNTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

11.4 Müşterinin bina veya bina sahasında bitki türlerinin mevcudiyetiyle veya belli bir türün teyidini istemesi halinde bu konunun etüdü ve raporlanması için uygun ve kalifiye bir uzmanın görevlendirilmesi gerekir. Bu inceleme sonucunda binada söz konusu bitkilerin mevcut olduğunun tespit edilmesi halinde, değerleme raporumuzu yeniden gözden geçirmemiz için derhal bize bilgi verilmesi gerekmektedir.

Sel ve Taşkınla ilgili Risk Yönetimi

11.5 Taşınmazla ilgili olarak bize herhangi bir Risk Değerlendirmesi veya Taşkın İnceleme raporu verilmemiştir.

Mineral Çalışmaları (Kömür Madenciliği ve Tuzlu Su Çıkarma)

11.6 İngiltere ve Galler Enerji ve İklim Değişikliği Bakanlığının belirttiği üzere Maden aramasını (kömür ve tuzlu su) gerektiren bir bölge üzerinde değildir.

11.7 Bu değerlemeyi üstlendiğimizde taşınmaz üzerinde etkisi olabilecek herhangi bir madencilik faaliyetinin bulunmadığı varsayılmıştır. Sığ derinliklerde yapılan çalışmalara atfedilebilecek bütün hareketlerin halen kesilmiş olması gerektiği not edilmelidir.

11.8 Daha sonraki aşamada sahada maden faaliyetinin mevcut olduğunun tespit edilmesi halinde burada raporlanan değerleme üzerinde önemli bir etkisinin olup olmadığını değerlendirmemiz açısından bize bilgi verilmelidir.

Diğer Maden Çalışmaları ve Taş Ocağı Faaliyetleri

11.9 Kömür olmayan mineral çalışmaları veya taş ocağı faaliyetlerinin mevcudiyetiyle ilgili herhangi bir araştırma tarafımızdan yürütülmemiştir. Müşteriye tavsiyemiz, Müşterinin söz konusu iş veya faaliyetlerin mevcudiyetiyle ilgili teyit talep edilmesi halinde BGS'den Sığ Madencilik Tehlike Raporunun bir kopyasını almalarıdır.

Yer Hareketleri Riski

11.10 Bildirilmesi gereken bir mesafe içerisinde herhangi bir ağaç bulunmamakta veya hiçbirinin son zamanlarda kaldırılmadığı gözlenmiştir. Taşınmaz önemli bir eğim üzerine inşa edilmemiştir. Doğal çökeltiyle ilgili olarak makul bir tahmin olduğuna inandığımız minimal bir risk olduğunu tahmin etmekteyiz.

Radon Gazı

11.11 Müşterinin daha fazla inceleme talep etmesi halinde sahaya özgü araştırma olanağı mevcuttur.

Arkeolojik Kalıntılar

11.12 Konu taşınmazla ilgili olarak Müşterinin hukuk danışmanlarından veya uygun bir uzmandan Tarihi Çevre Kayıtlarıyla ilgili içeriğin doğrulanmasını talep etmesini tavsiye etmekteyiz. Dolayısıyla bu değerlemenin amacına istinaden burada değerlemesi yapılan taşınmaz üzerinde olumsuz bir etki edecek nitelikte arazi üzerinde veya altında herhangi bir arkeolojik kalıntı bulunmadığını tahmin ediyoruz.

İNTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

Diğer Olumsuz Zemin Şartları veya Çevresel Riskler

11.13 Zemin şartlarında mevcut olan başkaca olumsuz bir durumu raporlayan bir saha araştırmasından ve içeriği hakkında bilgimiz bulunmamaktadır.

Genel

11.14 Bu değerleme üstlenildiğinde sınırlandırılmamak kaydıyla yukarıda açıklananlar da dâhil, ne taşınmazın bulunduğu sınırlar içinde ne de yakın civardaki arazide herhangi bir olumsuz çevre konusu bulunmadığı tahmin edilmiştir.

11.15 Bu tahminin doğru olmadığının bilahare tespit edilmesi halinde raporlanan değerler üzerinde bir etkisi olup olmayacağını değerlendirmemiz açısından bize bilgi verilmelidir. Ayrıca gerektiğinde değerlemeyi yeniden düzenleme hakkımız saklıdır.

12.0 MÜLKİYET HAKKI VE KİRALAMA

12.1 Anladığımıza göre müşteriniz taşınmazla ilgili mülkiyet hakkını satın almak istemektedir. Bu nedenle taşınmazın satışı halinde binaların tamamen boş olarak satışa sunulacağını tahmin etmekteyiz.

12.2 Henüz HMLR mülkiyet planını görmedik ancak bunlardan herhangi birini görebilirsek taşınmazın kapsamıyla ilgili görüşümüzü teyit etmekten memnunluk duyarız.

12.3 Buna rağmen konu taşınmaz/sahaya ilişkin EK C'de bir yerleşim planı verilmiştir.

12.4 Mülkiyetle ilgili olarak herhangi bir rapor bize verilmemiştir. Buna göre yasal mülkiyet / tapunun bize gösterileceğini varsayarak herhangi bir olumsuz konu tespit edildiği takdirde raporumuz ve değerlememizi değiştirme hakkımız saklıdır. Taşınmazın tapusuyla/mülkiyetiyle ilgili olarak Mukrizlerin kendi avukatlarına araştırma yaptırarak bu konudan emin olmaları gerekmektedir.

12.5 Yukarıdaki bilgi ve yorumların doğru olup olmadığının teyit edilmesi için hukuk müşavirine danışılmalıdır. Doğru değilse burada raporlanan değerler üzerinde etkisinin olup olmadığını değerlendirmem için bana bilgi verilmelidir.

13.0 İŞLETME EMLAK VERGİLERİ

13.1 Değerleme Dairesi internet sitesi (www.voa.gov.uk) adresinde konut dışı işletme vergisi Veri tabanını inceledik ve bize taşınmazın herhangi bir kaydı olmadığı bildirilmiştir. Taşınmaz halen aşağıdaki gibi açıklanmaktadır:-

Açıklama	Vergiye elverişli kıymet
Kayıt bulunmamaktadır	N/K

13.2 Binanın boş ve terk edilmiş olmasından dolayı herhangi bir işletme vergisi bulunmaması mümkündür. Bu durumun hukuk müşaviri tarafından teyit edilmesi gerekmektedir.

INTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus. Dan. Ltd. Şti.
İşbu Türkçe tercümenin İngilizce fotokopisinin aslına uygun olarak tarafımızca tercüme edildiğini beyan ederim. Yemine Çevirmen Tarık Boğatay

14.0 PİYASA HAREKETLERİ VE DEĞERLEMEYE İLİŞKİN AÇIKLAMA

14.1 Değerleme kıyaslanabilir veriler ve mevcut piyasa koşulları göz önünde tutularak normal uygulamalar göre hazırlanmıştır. Piyasa değeriyle ilgili görüşümüzü belirlerken değerlemeyle ilgili kıyaslama metodunu göz önünde bulundurulmuştur.

14.2 Yerel emlakçılarla görüşmek dahil, genelde yürüttüğümüz araştırmaları yürüttük. Söz konusu taşınmazın piyasa değeri ve kira değeriyle ilgili görüşümüzü oluştururken Mevcut Piyasa yorumlarını ve verilerini analiz ettik. Ayrıca dahili kayıtlardan da bilgi edinilmiştir.

Kıyaslanabilir Analiz

- 47-49 High Street, Dartford, Kent, DA1 1DJ

  Ticari Perakende binası, toplam alanı 2,359.08 metrekare / 26,973 fit kare, üst katların konut alanına çevrilme potansiyeli mevcut olup, mülkiyet hakkı 06.12.2016 tarihinde 2.910.000 İngiliz Sterlinine satılmış olup 1 fit karesi 108.29 Sterline eşittir.

- Springhead Enterprise Parkı U Birimi, Springhead Road, Gravesend, Kent, DA11 8HJ

  2,711 metrekare / 29,182 feet kare endüstriyel alanın uzun vadeli Kira hissesi 1.220.000 İngiliz Sterlinine 19/05/2016 tarihinde satılmış olup, 1 fit karesi 41.82 Sterline eşittir;

- 1 Overcliffe, Gravesend, Kent, DA11 0EF

  1,341 metrekare / 14,434 fit kare perakende/ofis alanına sahip bina 2.310.000 Sterline 23.03.2016 tarihinde satılmış olup, 1 fit karesi 160.04 Sterline eşittir;

- London Road, Dartford, Kent, DA2 6AS

  325,16 metrekare / 3,500 fit kare perakende alanına sahip bina 900.000 Sterline 27.10.2017 tarihinde satılmış olup, 1 fit karesi 257.14 Sterline eşittir;

- Aercon House, Alfred Road, Gravesend, Kent, DA11 7QF
  Toplam endüstriyel alanı 6,326 fit kare olup, 27.03.2019 tarihinde 1.475.000 Sterline satılmış olup, 1 fit karesi 233 Sterline eşittir;

- G1-G2 Birimleri, Imperial Business Park, Gravesend, Kent, DA11 0DL
  Toplam endüstriyel alanı 31,066 fit kare olup, 18.10.2018 tarihinde 3.149.000 Sterline satılmış olup, 1 fit karesi 101 Sterline eşittir.

INTERSPEED TERCÜME ★ YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. ★ Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus. Dan. Ltd. Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce [illegible] uygun olarak tarafımdan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Boştaş

Kıyaslamalı Kanıt/Metodolojinin Karşılığı

14.4 Bina özellikle taslak planlama (imar) iznine sahip olduğu için yeniden geliştirmek açısından iyi bir fırsat sunmaktadır. Verilen taslak imar iznine istinaden sahanın iyi bir alım olacağını düşünmekteyiz.

14.5 Yukarıda çeşitli bina/alanlarla ilgili verilen çeşitli kıyaslamalara dayanarak 1 fit kare fiyatı 41,82 ila 257,14 Sterlin aralığındadır.

14.6 Bizim görüşümüze göre konu bina/sahayla ilgili piyasa değeri 2.750.000 (iki milyon yedi yüz elli bin) Sterlindir ve dolayısıyla da 1 fit kare 53.78 Sterline eşittir. Bu değer, binanın şimdiki durum ve potansiyeli dikkate alınarak yukarıda kıyaslanan taşınmaz değerlerine uygundur. 9.6.ıncı maddede belirtildiği gibi, bina ve çevresinde bazı çalışmalar yapılmış ve bu işler de değerlemede hesaba katılmıştır.

15.0 SİGORTA YENİLEME MALİYETİ

15.1 Yapı yenileme sigorta kapsamıyla ilgili olarak mevcut düzeyler hakkında bilgimiz bulunmamakta ve dolayısıyla bu konunun yeterliği konusunda bir açıklama yapmak mümkün değildir. Ancak yine de binanın mevcut şartlarda asgari olarak aşağıdaki tutarda sigortalanması tavsiye edilmektedir:

£5,000,000

(Beş milyon Sterlin)

15.2 Bu tutar tadilat, saha temizliği ve tam yenileme imkânı sağlar. Ayrıca ücretler ve mesleki ücretler dışında KDV hariçtir ancak kira kaybı karşılıkları ve enflasyon karşılıklarını hariç bırakır ve dolayısıyla artan maliyetleri yakalamak için yıllık olarak güncellenmelidir.

15.3 Bu sigorta yenileme işlemiyle ilgili kıymet takdiri sadece yardımcı olması için verilmiştir. Bu kıymet takdirinde yeniden inşa sırasında yerel makamların ilave talepleri göz önünde bulundurulmamış ve temel sorunları veya anormal tesis veya yeniden inşa sorunlarının mevcut olmadığı varsayımı üzerine tahmin edilmiştir, dolayısıyla uzman bir ticari sigorta eksperi tarafından doğrulanmalıdır.

15.4 Yukarıda ayrıntılanan tutarın binanın yeniden inşası için gerekli olan maliyet olduğunun altını çizerek cari Piyasa değeriyle ilgili dolaysız bir bağlantısı bulunmadığını belirtmek isteriz.

INTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus. Dan. Ltd. Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce [illegible] uygun olarak tarafından tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Beştaş

16.0 DEĞERLEME DAYANAĞI

16.1 (a) İnceleme tarihi itibariyle mevcut piyasa şartlarının ışığında taşınmazın boş durumdaki haliyle Piyasa Değeri.

16.2 Piyasa Değeri- uygun bir pazarlama sonrası istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında emsallerine uygun şekilde değerleme tarihinde yapılacak aktif veya yükümlülük alışverişinin tarafların bilgili ve ölçülü bir şekilde davrandığı ve herhangi bir zorunluluk olmadan gerçekleştireceği işlemler.

16.3 Değerlememiz tadil edildiği şekliyle RICS Değerleme – Mesleki standartlara uygun olarak hazırlanmış olup herhangi belirgin bir tahmin bu raporda dikkatlerinize sunulmuştur

16.4 Taşınmaz belirtildiği gibi borçsuz olarak değerlendirilmiş değerleme tarihinde mal sahibinin demirbaş ve tesisatı olarak tasarlananlar dışında herhangi bir tesisat veya demirbaş, ödenmemiş ipotek veya krediler mevcut olmadığından hesaba katılmamıştır. Taşınmazın satışıyla ilgili giderlerde herhangi bir indirim yapılmamış veya KDV ile diğer vergilerle ilgili karşılık ayrılmamıştır.

16.5 Değerlememizi doğrudan kıyaslama metoduyla formüle ettik.

17.0 ÖZEL TALEPLER VE DİĞER BİLGİLER

17.1 Yoktur

18.0 DEĞERLEME

18.1 Bizim görüşümüze göre taşınmazın mülkiyet hakkıyla ilgili değeri:-

£2,750,000

(İki milyon yedi yüz elli bin Sterlin)

Taşınmazın Boş Durumdaki Piyasa Değeri

Yukarıdaki değer bu raporda açıklandığı üzere tahminler, beyanlar ve unsurlara dayanarak belirlenmiştir.

18.2 Değerleme tarihi daha önce bu raporda belirtildiği üzere inceleme tarihidir.

INTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI. Tel: (0212) 213 11 82-83

YGK Tercüme ve Ulus. Dan. Ltd. Şti.
İşbu Türkçe tercümenin, İngilizce [illegible] uygun olarak tarafımdan tercüme edildiğini beyan ederim. Yeminli Çevirmen Tarık Buğrak

19.0 TEMİNAT VE TAVSİYELER

19.1 Düzenli bakım ve donatımla binanın en azından 25 yıllık ekonomik kullanım ömrüne sahip olacağı öngörülmektedir.

19.2 Yukarıdaki yorumlara istinaden, bu tip ve yaştaki varlıkla ilgili tipik piyasa parametreleri üzerinden teminat hakkı alan kişi veya kurum tarafından uygun bir teminat avansı sağlayacağı düşünülmektedir.

19.3 Bu rapor ve burada yer alan tahminlerle çelişki yaratabilecek hususlar veya burada anılan değerlemeyi muhtemelen etkileyecek olan unsurlar bize yeniden değerlendirmemiz için bildirilmelidir.

20.0 SINIRLAMA VE YAYIMLAMA

20.1 Bu değerleme sadece muhatabının kullanımı için hazırlanmış olup içeriğinin bir kısmı veya tamamıyla ilgili olarak başka taraflara karşı herhangi bir sorumluluk kabul edilmez. Bu rapor hazırlanma amacıyla ilgili olarak diğer mesleki danışmanlara yardımcı olunması için açıklanabilir.

20.2 Bu değerleme belgesi ne tamamen ne de kısmen ne de referans yapılarak herhangi yayınlanmış bir belgeye, sirküler veya beyana dahil edilemez veya yayınlanacağı içerik ve formla ilgili olarak tarafımızın onayı olmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz.

20.3 Standartlar uyarınca, bu değerlemenin Enstitünün uygulaması ve disiplin düzenlemeleriyle ilgili idari amaçlarla RICS tarafından soruşturulma ihtimalinin de bulunduğunu dikkatinize sunma zorunluluğumuz bulunmaktadır.

21.0 DEĞERLEME UZMANININ İMZASI

Hazırlayan _____
N Ettalini, BSc(Hons) MRICS
Southview Surveyors LLP
adına

RICS QUALITY ASSURED
RICS
Registered Valuer

Rapor tarihi: 13 Ocak 2020
Londra Ofisi adresi: 17 Ensign House, Admirals Way, Londra, E14 9XQ
Bölge Ofisi adresi: The Old Courthouse, Orsett Road, Grays, Essex, RM17 5DD
Tel: 0844 800 6557
E-mail: info@southviewsurveyors.co.uk

İNTERSPEED TERCÜME
İGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ.
Tel: (0212) 213 11 82-83

Işbu Türkce Tercümenin Orjinaline uygun olarak tarafımızdan tercüme edildiğini beyan ederim.
YEMİNLİ ÇEVİRMEN

Southview Surveyors
Chartered Surveyors & Valuers

VALUATION REPORT

IN RESPECT OF PREMISES KNOWN AS:

M Block, Gravesend and North Kent Hospital
Bath Street,
Gravesend,
Kent,
DA11 0DG

CLIENT:

Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakkligi A.S (Peker GYO A.S)

UNDERTAKEN ON BEHALF OF:

Cumhuriyet Mah
Silahsor Caddesi
Yeniyol Sok. No: 8/1-G
Sisli
Istanbul

Prepared By: N Ettalini, BSc(Hons) MRICS

Inspection Date: 13th January 2020

Report Date: 13th January 2020

Our Ref: 9935

INTERSPEED TERCÜME ★ YDA TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. ★
Tel: (0212) 213 11 82-83

RICS

CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY

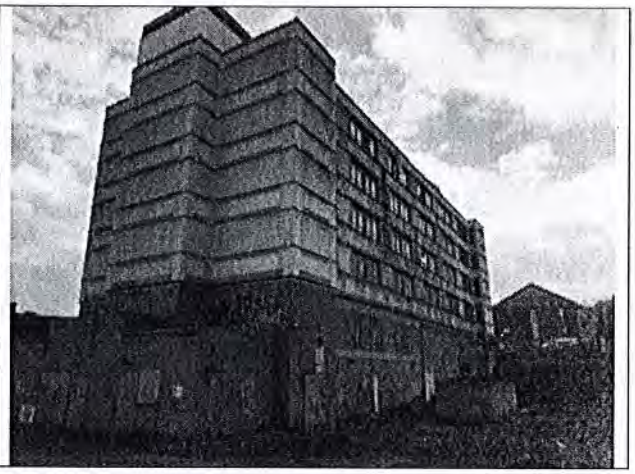
1.0 Basis of Instructions
2.0 Conditions of Engagement
3.0 Inspection Details
4.0 Location
5.0 General Overview (Description / Construction)
6.0 Accommodation
7.0 Measurement Record
8.0 Services
9.0 Condition
10.0 Building, Planning and Fire Certificates
11.0 Ground Conditions and Environmental Risks
12.0 Tenure and Occupational Leases
13.0 Business Rates
14.0 Market Trends and Valuation Commentary
15.0 Insurance Reinstatement Cost
16.0 Basis of Valuation
17.0 Special Requests / Other Information
18.0 Valuation
19.0 Security and Recommendations
20.0 Limitation and Publication
21.0 Signature of Valuer

Appendix A Location Map
Appendix B Photographs
Appendix C Site Plan
Appendix D Terms and Conditions of Engagement

INTERSPEED TERCÜME
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI.
Tel: (0212) 213 11 82-83

Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

EXECUTIVE SUMMARY



Tenure:	Freehold
Market Value with Vacant Possession	£2,750,000
Description	A vacant and derelict former NHS maternity ward hospital known as 'M Block'. The building is arranged over six floors and has been redundant since 2004. The premises forms part of a large site which we understand is circa 0.35 hectares (0.86 acres).
Planning Use	D1 use
Total Floor Area	4,752 sq m / 51,132 sq ft
Loan Security	The particular positive and negatives of the property are as follows:

Positives

- Good redevelopment opportunity
- Good Town Centre location
- Area of Gravesend currently undergoing regeneration

Negatives

- Poorly maintained site
- At risk of further vandalism

INTERSPEED TERCÜME
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ.
Tel: (0212) 213 11 82-83

Property Address:	M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG
Client:	Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakkligi A.S (Peker GYO A.S)
Your Reference No:	N/K
Our Reference No:	9935

1.0 BASIS OF INSTRUCTIONS

1.1 On 7th January 2020 you requested Southview Surveyors LLP to inspect and value the property known as M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG.

1.2 The instructions requested that we provide you with our opinion of:

(a) Market Value with vacant possession

of the freehold interest in the subject premises, as at the date of inspection in the light of current market conditions.

1.3 We understand that this valuation is required for the purposes of assisting you in considering the suitability of this property in respect of a provision of loan, mortgage or other finance, and is thus for secured lending purposes. This valuation is intended solely for this and for no other purposes and should not be relied upon by any third party to whom it is not addressed who would do so entirely at their own risk.

1.4 In preparing this valuation we have relied upon the following information: we understand the premises is freehold. We have therefore assumed that you are satisfied that we are able to place reliance on the information.

1.5 We would confirm the surveyor has the required knowledge, skills and understanding to undertake the valuation competently.

1.6 We confirm we have no financial interest in this transaction and that we have had no dealings with this property within the last twelve months.

1.7 We would confirm that Southview Surveyors LLP holds sufficient Professional Indemnity Insurance for any one claim in respect of this instruction.

1.8 We can confirm that there is no conflict of interest.

1.9 Our instructions were to provide an assessment of the current Market Value of the above mentioned property for secured lending purposes. We were not instructed to carry out any form of Building/Condition survey and neither were we instructed to carry out any tests to the services provided to the same. Our report is made in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards January 2014 (Red Book) incorporating the IVSC International Valuation Standards and to include the new GAAP standards which apply from 5 January 2015.

INTERSPEED TERCÜME ★ YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. ★ Tel: (0212) 213 11 82-83

1.10 Southview Surveyors LLP operates a Complaints Handling Procedure in accordance with the RICS Rules of Conduct and a copy is available on request.

2.0 CONDITIONS OF ENGAGEMENT

2.1 Your instructions are accepted on the basis of your Panel or Service Agreement which has previously been agreed between our respective organisations or, in the absence of this, our standard Terms and Conditions based upon the requirements of the Royal Institution of Chartered Surveyors, a copy of which was sent to you when your instructions were received. Any variance from the appropriate Terms and Conditions which have been agreed, are noted in this report. A copy of the appropriate Terms and Conditions are included in the Appendix to this report.

2.2 We are not aware of any conflicts of interest that preclude us from preparing this valuation.

2.3 We have discussed and agreed with you in writing any Special Assumptions prior to commencing the valuation process, other than the marketing constraints defined in your instructions.

2.4 Our valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards, as amended.

2.5 We confirm that this report is not in contravention of Section 13 of the Building Societies Act 1986.

2.6 In accordance with the UK Appendix 3.1 (Protocol for valuation and appraisal of land and buildings for secured lending) of the RICS Appraisal and Valuation Standards it is confirmed that this firm does not have any anticipated, or has not had any current or recent fee earning involvement with the property to be valued, with the borrower or prospective borrower, or with any other person connected with the transaction for which the lending is required.

3.0 DETAILS OF INSPECTION

3.1 The property was inspected on 13th January 2020 and the report prepared by N Ettalini, BSc(Hons) MRICS, who is acting as an External Valuer.

3.2 We previously inspected this property on 23rd February 2018 and 3rd December 2018.

3.3 Weather conditions at the time of inspection were dry.

3.4 An internal inspection was not possible due to restrictions on site.

INTERSPEED TERCÜME
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI.
Tel: (0212) 213 11 82-83

4.0 LOCATION

Situation

4.1 The premises is located within Gravesend Town Centre, adjacent to Gravesend Hospital. Although located on Bath Street, the premises can be accessed from Stuart Road and Clifton Road.

Character of Area/Locality

4.2 The surrounding properties are a mixture of residential and commercial premises. Imperial Business and Retail Park is within close proximity.

4.3 Gravesend Town Centre has numerous shopping facilities, including rail link into London St Pancras and London Bridge. Road links such as the A2 is within close proximity.

4.4 Location plans are attached at Appendix A.

5.0 GENERAL OVERVIEW (DESCRIPTION / CONSTRUCTION)

5.1 The premises comprises a vacant and derelict former NHS maternity ward hospital known as 'M Block'. The building is arranged over six floors and has been redundant since 2004. The premises forms part of a large site which we understand is circa 0.35 hectares (0.86 acres).

5.2 The building is of reinforced concrete structure under a flat roof (coverings unseen). Internally, the floors are of reinforced concrete. The windows are a mixture of aluminum and timber with many boarded up.

5.3 External and street scene photographs are attached at Appendix B.

6.0 ACCOMMODATION

6.1 EXTERNAL

6.1.1 We understand the site is circa 0.35 hectares (0.86 acres).

6.2 INTERNAL

6.2.1 The premises is arranged over six floors with each floor consisting of separate rooms, offices and wards. It should be noted that the premises has been vandalised over the years and fixtures and fittings have been damaged and removed.

INTERSPEED TERCÜME
Tel: (0212) 213 11 82-83
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI.

7.0 MEASUREMENT RECORD

7.1 We have measured the premises in accordance with RICS Property Measurement 2nd Edition and calculated that it provides the following approximate areas in accordance with the requirements of that document

Floor	Floor Area (GIA)	
	Sq M	Sq Ft
Total floor area	4,752	51,132
Total	**4,752**	**51,132**

8.0 SERVICES

8.1 We have not been able to make specific enquiries with the statutory utilities in the time available regarding the availability, capacity or location of services. However, our observations indicate that all mains services are provided to the property. Service connections have been disconnected.

8.2 No plant or machinery has been included in this valuation other than that normally considered to form a service installation for the benefit of the property in general.

8.3 We have assumed for the purposes of this valuation that all services are regularly inspected by appropriately qualified persons and any requirements complied with in full.

9.0 CONDITION

9.1 This valuation is made on the assumption that the property is in a condition commensurate with its age, character, style of construction and mode of use at the date of this valuation and that it will remain so throughout the term of the loan.

9.2 We have made a visual internal and external inspection of the premises on the date of inspection prior to preparing this valuation. The external inspection has been undertaken from ground level only. We have not inspected those parts of the property which are covered, unexposed or inaccessible including the roof space and such parts are assumed to be in good repair and condition.

9.3 The premises is vacant and in poor condition throughout. It has also been vandalised since being redundant in 2004. The services installations have been disconnected and the fixtures and fittings have been removed. As mentioned in section 9.9 asbestos was noted within the premises, please take note of our recommendations.

INTERSPEED TERCÜME
Tel: (0212) 213 11 82-83
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ.

9.4 In order to reinstate the building, major works of refurbishment will need to be carried out. The building could be converted into flats subject to local authority planning permission. However, we do recommend that a full building survey and feasibility study survey is carried out prior to any works.

9.5 We have not been instructed to undertake any structural or building survey, test the services or arrange for investigations to be carried out to determine whether any deleterious materials have been used in the construction of the subject premises or subsequent additions. In the event that a subsequent survey reveals defects in the subject premises, we reserve the right to reconsider our valuation in the light of the revised facts.

9.6 Since our original inspection dated 23rd February 2018, clearing works have been carried out to the premises which include removal of trees and vegetation from the external areas within the site boundary, removal of internal rubbish and making safe works. We understand the cost of works to date has amounted to in the region of £150,000.

Energy Performance Certificates

9.7 In undertaking this valuation we have not been provided with a copy of an EPC for the Property. Our valuation assumes that an EPC would be provided on sale in accordance with the aforementioned legislation and we would recommend that this is clarified by your legal advisors.

9.7.1 We draw your attention that The Energy Act 2011 includes provisions that will outlaw the letting of residential and commercial property with 'F' and 'G' EPC ratings by no later than 1 April 2018.

9.8 Fire Safety

We have not been asked to comment on fire safety.

Asbestos

9.9 We have not carried out a survey to determine whether asbestos is present in the property or completed a risk assessment. We did however note various asbestos based products within the premises which are damaged. Please note, asbestos in good condition presents little or no hazard to health but if disturbed can create a health hazard. Future management of asbestos can be very costly due to the need to employ specialist licensed contractors and this factor along with increasing legislative requirements could have a future effect upon the value of the subject premises.

9.9.1 We have been unable to identify or inspect an Asbestos Register or Asbestos Management Plan. Any asbestos disclosures in the Asbestos Register requiring work or management may have an adverse effect on the reported valuation.

9.9.2 The relevant legislation is contained in the Control of Asbestos Regulations 1987 and the control of Asbestos at Work Regulations 2002. The control of Asbestos at Work Regulations imposes a duty to protect workers from exposure to Asbestos Containing Materials (ACM's). If it is reported that asbestos is known to exist in the premises, a written management plan for the property should be in place.

INTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

10.0 BUILDING, PLANNING & FIRE CERTIFICATES

10.1 The property lies within the area covered by Gravesham Borough Council, which is the Local Planning Authority. We have assumed that the present use is fully in accordance with current Planning Law although we would reserve the right to review our valuation on the basis of any alternative facts should they come to light.

10.2 We have assumed that the premises has consent for Class D1 use of the Use Classes Order 1987 (as amended).

10.3 We understand the site has outline planning permission – (planning ref: 20160670 by Gravesham Borough Council – subject to execution of S106).

10.4 The outline planning permission is for a residential development for 80 units and a single ground floor B1/D2/D2 unit. We understand the details and planning permission is yet to be agreed.

10.5 The Fire Regulatory Reform (Fire Safety) Order 2005. This came into effect on 1 October 2006 and replaces most fire safety legislation. Fire authorities no longer issue Fire Certificates and those previously in force now have no legal status. Under this legislation, the 'responsible person' must now carry out a 'Fire Risk Assessment' (or more particularly ensure one is carried out by a suitably qualified person). Unlike the old Fire Certificates, the Fire Risk Assessment is in respect of the way the premises are used and thus this is something that runs with property or is transferred to a new occupier. Lenders are advised to ensure that occupiers are required to obtain a Fire Risk Safety Assessment which should be kept under review.

11.0 GROUND CONDITIONS AND ENVIRONMENTAL RISKS

11.1 We have not carried out any investigation into past uses of the property or past or present uses of neighbouring land to establish whether there is any potential for contamination from these uses or sites to the property and have assumed that none exists.

11.2 We are not aware of the content of any environmental audit or other environmental investigation or soil survey which may have been carried out on the property and which may draw attention to any contamination. In undertaking this valuation we have assumed that no contaminative or potentially contaminative uses have been carried out on the property.

Invasive Plant Species

11.3 Given the established overgrown grounds, we cannot fully preclude the risk of the presence of Japanese Knotweed. This is a plant which is difficult and expensive to remove and considered a hazard and a restriction on mortgageability and saleability. The only way to categorically confirm in this regard would be to obtain a specific and detailed analysis by company specialising in such work which is advised. A complete analysis of all garden plants is not undertaken and we do not warrant nor inspect vegetation to surrounding properties.

INTERSPEED TERCÜME YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ. Tel: (0212) 213 11 82-83

11.4 If the Client requires confirmation of the presence or otherwise of any individual plant species on the premises/site a suitably qualified expert should be employed to survey and report accordingly. If this reveals the presence of any such plants on the property we should be notified immediately in order that we can review our valuation report.

Flooding and Flood Risk Management

11.5 We have not been provided with a Flood Risk Assessment or Flood Screening Report for the property.

Mineral Workings (Coal Mining & Brine Extraction)

11.6 The property is not located in an area identified in the Department of Energy & Climate Change Gazetteer of England and Wales as requiring a Mining Search (Coal and Brine).

11.7 In undertaking this valuation we have assumed there is no mining activity present which would have an effect on the property, and note that all movement attributable to workings at shallow depth should now have ceased.

11.8 Should it be established subsequently that mining activity does exist in the locality we should be notified so that we may assess whether it is likely to have a material impact on the values herein-under reported.

Other Mineral Workings & Quarrying Activities

11.9 We have not carried out any investigations in respect of the presence or otherwise of non-coal mineral workings or quarries and recommend that should the Client require confirmation of the presence of any such workings or activities they should obtain a copy of a Shallow Mining Hazards Report from the BGS.

Ground Movement Risk

11.10 There are no trees within a notifiable distance and none appear to have been recently removed. The property is not built on a significant slope. We have assumed that there is minimal risk of natural subsidence which we believe to be a reasonable assumption.

Radon Gas

11.11 Should the Client require further investigation, a site-specific search facility is available.

Archaeological Remains

11.12 We recommend that the Client's solicitors or a suitable expert be asked to verify the contents of the Historic Environmental Records (HER) with respect to the subject property. For the purpose of this valuation we have therefore assumed there are no archaeological remains on or under the land which could adversely impact on the values reported herein.

INTERSPEED TERCÜME
Tel: (0212) 213 11 82-83
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTİ.

Other Adverse Ground Conditions or Environmental Risks

11.13 We are not aware of the contents of any site investigation reports identifying any other adverse ground conditions that exist.

General

11.14 In undertaking this valuation we have assumed that no adverse environmental issues, including but not limited to those described above, exist or may affect the property, whether within its boundaries or on adjacent land.

11.15 Should it subsequently be established that this assumption is incorrect we should be notified in order that we may consider whether this affects the values reported, and we reserve the right to reissue the valuation if necessary.

12.0 TENURE AND OCCUPATIONAL LEASES

12.1 We understand that your customer proposes to purchase the freehold interest in the property. We have therefore assumed that the freehold premises would be available with full vacant possession, in the event of a sale.

12.2 We have not yet seen a HMLR Title Plan but will be pleased to subsequently confirm our understanding of the extent of the property to the Client when one is available.

12.3 We have however provided a site plan for the subject premises/site in Appendix C.

12.4 We have not been provided with a Report on Title. Accordingly we assume that good Title can be shown and we reserve the right to vary our report and valuation if any adverse matters are discovered. The Lenders Solicitor should make their own investigations and satisfy themselves in respect of the Title of the property.

12.5 The legal adviser should be asked to verify that the information above and its interpretation are correct. If incorrect I should be notified so that I may consider the impact on the values herein reported.

13.0 BUSINESS RATES

13.1 We have examined the Non Domestic Business Rates Database as found on the Valuation Office website (www.voa.gov.uk) and are advised that the property has no entry. It is currently described as follows:-

Description	Rateable Value
No entry noted	N/K

13.2 It is possible that as the premises is vacant/redundant there is no business rates payable. This should be confirmed by the legal adviser.

INTERSPEED TERCÜME ★ YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI. ★ Tel: (0212) 213 11 82-83

14.0 MARKET TRENDS AND VALUATION COMMENTARY

14.1 The valuation has been prepared in accordance with normal practice taking into account comparable evidence and current market conditions. In determining our opinion of market value we have had regard to the comparison method of valuation.

14.2 We have carried out our usual research and enquiries, including discussions with local agents. We have analysed the existing market commentaries and data in determining our opinion as to the Market Value and Market Rent of the subject property. Information has also been obtained from internal records.

Comparable Analysis

- 47-49 High Street, Dartford, Kent, DA1 1DJ

  Freehold retail commercial premises, total floor area 2,359.08 sq m / 26,973 sq ft,, upper floors have potential for residential development, sold for £2,910,000, dated 06/12/2016, equates to £108.29/sq ft;

- Unit U, Springhead Enterprise Park, Springhead Road, Gravesend, Kent, DA11 8HJ

  Long leasehold interest in 2,711 sq m / 29,182 sq ft of industrial space, sold for £1,220,000, dated 19/05/2016, equates to £41.82/sq ft;

- 1 Overcliffe, Gravesend, Kent, DA11 0EF

  Freehold interest in 1,341 sq m / 14,434 sq ft of retail/office space, sold for £2,310,000, dated 23/03/2016, equates to £160.04/sq ft;

- London Road, Dartford, Kent, DA2 6AS

  Freehold interest in 325.16 sq m / 3,500 sq ft of retail space, sold for £900,000, dated 27/10/2017, equates to £257.14/sq ft;

- Aercon House, Alfred Road, Gravesend, Kent, DA11 7QF

  Freehold industrial premises, total floor area 6,326 sq ft, sold for £1,475,000, dated 27/03/2019, equates to £233/sq ft;

- Units G1-G2, Imperial Business Park, Gravesend, Kent, DA11 0DL

  Freehold industrial units, total floor area 31,066 sq ft, sold for £3,149,000, dated 18/10/2018, equates to £101/sq ft.

INTERSPEED TERCÜME
Tel: (0212) 213 11 82-83
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI.

Consideration of Comparable Evidence/Methodology

14.4 The premises does offer a good opportunity to redevelop especially as there is outline planning permission in place. Subject to the planning permission being granted, we are of the opinion the site is a good purchase.

14.5 Based on the comparables noted above of various premises/sites, the price per sq foot is ranging between £41.82/sq ft - £257.14/sq ft.

14.6 We are of the opinion the Market Value for the subject premises/site is £2,750,000 (two million seven hundred and fifty thousand pounds), which equates to £53.78/ft. This is in line with the comparables noted above taking into consideration its current condition and potential.

15.0 INSURANCE REINSTATEMENT COST

15.1 We are not aware of the current level of building reinstatement insurance cover and therefore cannot comment upon the adequacy of the same. However, we would recommend that the subject unit be insured in its present condition for a minimum sum of:

£5,000,000

(Five Million Pounds)

15.2 This sum allows for demolition, site clearance, full reinstatement, excludes VAT except on fees, professional fees, but excludes loss of rent provision and any allowance for inflation, and should accordingly be updated on an annual basis to keep pace with rising costs.

15.3 This insurance reinstatement appraisal is provided for guidance only. It does not take into account any additional Local Authority requirements, which may be involved in the rebuilding and assumes that there are no foundation problems or need for abnormal foundations or rebuilding. It should therefore be verified by a specialist commercial buildings insurance assessor.

15.4 We emphasise that the figure detailed above is our estimate of the cost of rebuilding the premises and bears no direct relationship to current Market Value.

INTERSPEED TERCÜME
Tel: (0212) 213 11 82-83
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI.

16.0 BASIS OF VALUATION

16.1 (a) Market Value with vacant possession

of the freehold interest in the subject premises, as at the date of inspection in the light of current market conditions.

16.2 Market Value – the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after property marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

16.3 Our valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards, as amended, and any particular assumptions, which have been made, have been drawn to your attention in this report.

16.4 The premises have been valued on the unencumbered interest as stated, no account being taken of any fixtures and fittings other than those normally designated as landlord's fixtures and fittings, outstanding mortgages or loans that may have existed at the time of valuation. No deductions have been made for any costs involved in the sale of the property and no allowances have been made for VAT or any other taxes.

16.5 We have formulated our valuation based on direct comparison method of valuation.

17.0 SPECIAL REQUESTS AND OTHER INFORMATION

17.1 None

18.0 VALUATION

18.1 In our opinion the freehold interest in this property has a Market Value of:-

£2,750,000

(Two Million Seven Hundred and Fifty Thousand Pounds)

Market Value with Vacant Possession

based on the assumptions, statements or facts as set out above within the body of this report.

18.2 The valuation date is the inspection date previously stated in this report.

INTERSPEED TERCÜME
YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI.
Tel: (0212) 213 11 82-83

19.0 SECURITY & RECOMMENDATIONS

19.1 Allowing for regular maintenance and decoration it is anticipated that the building will retain a useful economic life of at least 25 years.

19.2 Subject to the above comments, the property is considered to provide suitable security for an advance by the mortgage lender on typical market parameters for an asset of this type and age.

19.3 Any matters arising which contradict this report and the assumptions stated herein, or are otherwise likely to affect the valuation should be referred to us for reconsideration.

20.0 LIMITATION & PUBLICATION

20.1 This valuation is prepared solely for the use of the addressee and no responsibility is accepted to any other party for the whole or any part of its contents. It may be disclosed to other professional advisors assisting in respect of the purpose for which the valuation is prepared.

20.2 Neither the whole nor any part of this valuation certificate nor any reference thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our approval of the form and context in which it may appear.

20.3 In accordance with the Standards we are also required to draw your attention to the possibility that this valuation may be investigated by the RICS for the purposes of the administration of the Institution's conduct and disciplinary regulations.

21.0 SIGNATURE OF VALUER

Prepared by _____
N Ettalini, BSc(Hons) MRICS
For and on behalf of
Southview Surveyors LLP

RICS QUALITY ASSURED
RICS
Registered Valuer

Report Date: 13th January 2020
London Office: 17 Ensign House, Admirals Way, London, E14 9XQ
Regional Office: The Old Courthouse, Orsett Road, Grays, Essex, RM17 5DD
Tel: 0844 800 6557
Email: info@southviewsurveyors.co.uk

YGK TERCÜME ve ULUSL. DANŞ. LTD. ŞTI. ★ INTERSPEED TERCÜME ★
Tel: (0212) 213 11 82-83