



Southview Surveyors
Chartered Surveyors & Valuers

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

**OLARAK BİLİNEN TAŞINMAZA İLİŞKİN
DEĞERLEME RAPORU**

MÜŞTERİ:

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

GÖREVLENDİRME YAPAN TARAF:

Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S (Peker GYO A.S) 99
Grays Inn Road,
London,
WC1X 8TY

Hazırlayan: N Ettalini, BSc(Hons) MRICS

İnceleme Tarihi: 23 Şubat 2018 **Rapor Tarihi:** 02

Mart 2018

Referansımız: 7961



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

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ

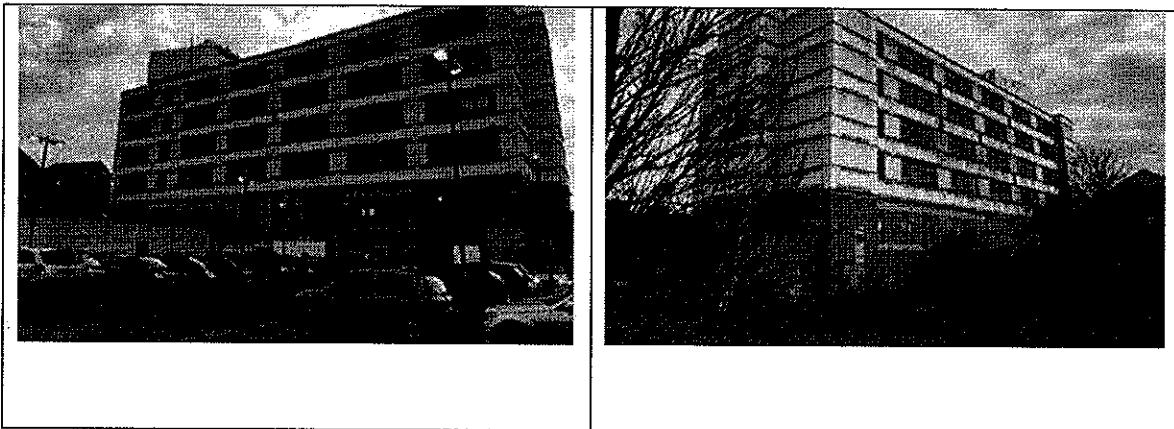
- 1.0 Talimatların Dayanağı
- 2.0 Görev Koşulları
- 3.0 İnceleme Detayları
- 4.0 Yer
- 5.0 Genel Görünüm (Açıklama / Yapı)
- 6.0 Yerleşim
- 7.0 Ölçüm Kaydı
- 8.0 Hizmetler
- 9.0 Durum
- 10.0 İnşaat, Planlama ve Yangın Belgeleri
- 11.0 Zemin Koşulları ve Çevresel Riskler
- 12.0 Mülkiyet Hakkı ve Kiralamalar
- 13.0 Emlak Vergileri ve Belediye Vergisi
- 14.0 Piyasa Trendleri ve Değerlemeye İlişkin Açıklamaları
- 15.0 Sigorta İkame Maliyeti
- 16.0 Değerleme Dayanağı
- 17.0 Özel Talepler/ Diğer Bilgiler
- 18.0 Değerleme
- 19.0 Teminat ve Tavsiyeler
- 20.0 Kısıtlama ve Yayın
- 21.0 Değerleme Uzmanının İmzası

- | | |
|------|--|
| Ek A | Lokasyon Haritası |
| Ek B | Fotoğraflar |
| Ek C | Saha Planı |
| Ek D | Görevlendirmeye İlişkin Koşul ve Şartlar |

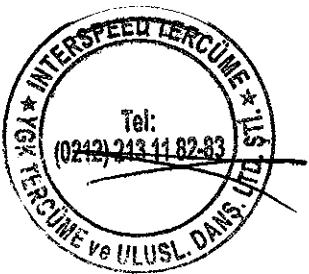


Gayrimenkul Adresi:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

YÖNETİCİ ÖZETİ



Kullanım Hakkı:	Mülkiyet
Boş Halde Piyasa Değeri	£2.600.000
Açıklama	<p>'M Blok' olarak bilinen, boş ve terkedilmiş NHS doğum hastanesi. Binada altı kat bulunmaktadır ve 2004 yılından bu yana kullanılmamaktadır. Bina yaklaşık 0,35 hektar (0,86 akre) olduğunu öğrendiğimiz büyük bir sahanın parçasıdır.</p>
Planlanan Kullanım	D1 kullanım
Toplam Alan	4,752 m ² / 51,132 sq ft
Kredi Teminatı	<p>Gayrimenkul ile ilgili olumlu ve olumsuz yanları şöyledir</p> <p>Olumlu Özellikler</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ İyi yeniden geliştirme fırsatı ➤ İyi Şehir Merkezinde bulunan lokasyon ➤ Gravesend bölgesinde halihazırda yenileme yapılmaktadır



Olumsuz Özellikler

- Kötü bakım yapılmış saha
- İleride yağma riski altındadır

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

Gayrimenkul Adresi:	M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG
Müşteri:	Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.S (Peker GYO A.S)
Referansınız:	N/K
Referansınız:	7961

1.0 TALİMATLARIN DAYANAĞI

- 1.1 22 Şubat 2018 tarihinde Southview Surveyors LLP'den M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG olarak bilinen gayrimenkülü incelemesini ve değerlemesini talep ettiniz.
- 1.2 Talimatlarda bizlerden aşağıdakilerin yerine getirilmesi talep edilmiştir:
 - (a) Güncel piyasa koşullarında inceleme
tarihi itibarıyle konu taşınmazlarının mülkiyetinin boş halde iken Piyasa Değeri.
- 1.3 Bu değerlendirme, gayrimenkulün kredi, gayrimenkul rehini veya diğer finansmanın sağlanması ve dolayısıyla da teminat karşılığında kredi verilmesi açısından uygunluğunu değerlendirmenize yardımcı olması için talep edildiğini anlıyoruz. Bu değerllemenin tek amacı budur ve başkaca herhangi bir amacı yoktur ve adı geçmeyen herhangi bir üçüncü tarafça kullanılmamalıdır ve kullanılması durumunda tüm riskler ilgili tarafa ait olacaktır.
- 1.4 Bu değerllemenin hazırlanmasında şu bilgilere dayalı olarak hareket ettik: gayrimenkulün koşulsuz mülkiyete tabi olduğunu anlıyoruz. Dolayısıyla, bu bilgiye dayalı olarak hareket etmemize onay verdığınız varsayımda bulunduk.
- 1.5 Değerleme uzmanının, değerlendirmeyi yetkin bir şekilde yapmak için gerekli olan bilgi, beceri ve anlayışa sahip olduğunu teyit ederiz.
- 1.6 Bu işlemle ilgili olarak herhangi bir maddi menfaatimiz olmadığını ve son on iki aylık dönemde bu gayrimenkul ile ilgili olarak herhangi bir işlem yapmadığımızı teyit ederiz.
- 1.7 Southview Surveyors LLP'nin bu talimata ilişkin her türlü taleple ilgili olarak yeterli Profesyonel Sorumluluk Sigortası olduğunu teyit ederiz.
- 1.8 Herhangi bir menfaat çatışması olmadığını teyit ederiz.
- 1.9 Tarafımıza yukarıda belirtilen gayrimenkulün cari Piyasa Değerinin teminat karşılığında finansman sağlanması amacıyla değerlendirilmesi talimatı verilmiştir. Herhangi bir Bina/ Durum incelemesi yapmamız için talimat verilmemiştir ve ilgili hizmetler konusunda herhangi bir test yapmamız için talimat verilmemiştir. Raporumuz IVSC Uluslararası Değerleme Standartlarını barındırın ve 5 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olacak yeni GAAP standartlarını içeren Ocak 2014 RICS Değerleme- Meslek Standartlarına (Kırmızı Kitap) uygun olarak hazırlanmıştır.



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

- 1.10 Southview Surveyors LLP, RICS Davranış Kurallarına uygun olarak bir Şikâyet Çözüm Prosedürü uygulamaktadır ve bunun bir kopyası talep üzerine iletilebilecektir.

2.0 GÖREV KOŞULLARI

- 2.1 Talimatlarınız daha önce şirketlerimiz arasında yapılmış olan Panel veya Hizmet Sözleşmesine dayalı olarak veya bu tür bir sözleşme olmaması durumunda, talimatlarınız alındığında size bir kopyası gönderilmiş olan, Kraliyet İmtiyazlı Denetçiler Kuruluşu gerekliliklerine dayalı standart Koşul ve Şartlarımıza uygun olarak kabul edilmiştir. İlgili Koşul ve Şartlar ile ilgili olarak kabul edilen değişiklikler bu raporda bildirilmektedir. İlgili Koşul ve Şartların bir kopyası işbu raporun Eklerinde yer almaktadır.
- 2.2 Bu değerlendirmeyi hazırlamamıza engel olabilecek herhangi bir menfaat çalışmasından haberdar değiliz.
- 2.3 Değerleme sürecinin başlatılmasından önce talimatlarınızda tanımlanan pazarlama kısıtları dışındaki tüm Özel Varsayımları görüşük ve bunlar üzerinde karşılıklı olarak anlaşmaya vardık.
- 2.4 Değerlememiz tadil edilmiş haliyle RICS Değerleme- Profesyonel Standartlara uygun olarak hazırlanmıştır.
- 2.5 İşbu raporun 1986 Yapı Kooperatifleri Kanununun 13. Bölümüne aykırı olmadığını teyit ederiz.
- 2.6 İngiltere RICS Takdir ve Değerleme Standartları Ek 3.1 (teminat karşılığında finansman vermek için arazi ve binalara ilişkin değerlendirme ve takdir protokolü) uyarınca, bu firmanın değerlendirme yapılacak olan gayrimenkul ile ilgili olarak şu anda veya yakın bir geçmişte mevcut veya potansiyel herhangi bir kredi alan veya finansmanın ihtiyaç duyduğu işlem ile bağlantılı farklı herhangi bir kişiden herhangi bir ücret almadığı veya almayacağı teyit edilmektedir.

3.0 İNCELEME DETAYLARI

- 3.1 Gayrimenkul 23 Şubat 2018 tarihinde incelenmiştir ve rapor Harici Değerleme Uzmanı olarak lisans (şeref) derecesinde görev yapan RICS üyesi N Ettalini tarafından hazırlanmıştır.
- 3.2 İnceleme esnasında NHS'den bir temsilci gayrimenkulde hazır bulunmuştur.
- 3.3 İnceleme esnasındaki hava koşulları yağışsızdır.
- 3.4 Gayrimenkulün kötü koşullarda olmasından dolayı, binanın bazı kısımlarına girmemiz mümkün olmamıştır.



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

4.0 YER

Durum

- 4.1 Taşınmaz Gravesend Kasabası Merkezinde, Gravesend Hastanesinin yanında bulunmaktadır. Bath Caddesinde bulunmasına rağmen taşınmaza Stuart Caddesi ve Clifton Caddesinden erişim sağlanmaktadır.

Bölge/ Lokasyonun Özellikleri

- 4.2 Çevredeki taşınmazlar konut olarak ve ticari amaçlı taşınmazlardan meydana gelmektedir. Imperial Business ve Retail Park yakın mesafededir.
- 4.3 Gravesend Kasabası Merkezinde birçok alışveriş merkezi ve Londra St. Pancras ve Londra Köprüsü'ne demiryolu bağlantısı mevcuttur. A2 gibi karayolu bağlantıları yakın mesafededir.
- 4.4 Konuma ilişkin planlar Ek A'da verilmiştir.

5.0 GENEL GÖRÜNÜM (AÇIKLAMA / YAPI)

- 5.1 Taşınmaz 'M Blok' olarak bilinen, boş ve terkedilmiş NHS doğum hastanesinden meydana gelmektedir. Binada altı kat bulunmaktadır ve 2004 yılından bu yana kullanılmamaktadır. Bina yaklaşık 0,35 hektar (0,86 akre) olduğunu öğrendiğimiz büyük bir sahanın parçasıdır.
- 5.2 Bina donatılı beton yapıya ve düz çatıya (kaplama görülmemiştir) sahiptir. İç kısımlarda dösemeler donatılı betondur. Pencereler alüminyum olup birçoğu panellerle kapatılmıştır.
- 5.3 Dış, iç ve cadde görünümü fotoğrafları Ek B'de verilmiştir.

6.0 YERLEŞİM

6.1 DIŞ

- 6.1.1 Sahanın yaklaşık 0,35 hektar (0,86 akre) olduğunu anlıyoruz.

6.2 İÇ

- 6.2.1 Taşınmazda altı kat bulunmakla beraber her kat bağımsız odalar, ofisler ve koğuşlardan meydana gelmektedir. Taşınmazın yıllar içerisinde yağmalandığını ve donanım ve demirbaşlarının hasar gördüğünü ve alındığını belirtmekte fayda görüyoruz.



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

7.0 ÖLÇÜM KAYDI

- 7.1 Taşınmazları RICS Ölçüm Uygulaması Kurallarına göre ölçtük ve brüt kat alanlarının yaklaşık olarak aşağıda belirtildiği gibi olduğunu hesapladık:-

Kat	Kat Alanı (GIA)	
	m ²	ft ²
Toplam kat alanı	4.752	51.132
Toplam	4.752	51.132

8.0 HİZMETLER

- 8.1 Hizmetlerin varlığı, kapasite veya yeri ile ilgili olarak var olan süre içerisinde zorunlu hizmetlere yönelik özel araştırmalar yapamadık. Ancak gözlemlerimiz taşınmaza tüm temel hizmetlerin verildiğini göstermektedir. Hizmet bağlantıları kesilmiş durumdadır.

8.2 Genel olarak taşınmaz açısından fayda sağlayan hizmet tesisatını meydana getirdiği düşünülenler hariç olmak üzere bu değerlendirmeye dahil edilen herhangi bir tesis veya makine olmamıştır.

8.3 Bu değerllemenin amaçları doğrultusunda tüm hizmetlerin gerekli niteliklere sahip kişiler tarafından düzenli olarak denetlendiğini ve gerekliliklerin tam olarak yerine getirildiğini varsayıdık.

9.0 KOSUL

- 9.1 Bu değerlendirme taşınmazın yaşı, özellik, yapım yöntemi ve kullanım şekli açısından bu değerlendimenin tarihi itibarıyle iyi durumda olduğu ve kredi süresi boyunca da öyle kalacağı varsayılarak yapılmıştır.

9.2 Bu değerlendirme hazırlanmadan önce inceleme tarihinde taşınmazın iç ve dış kısımlarında görsel bir inceleme yaptık. Dış inceleme zemin kat seviyesinden yapılmıştır. Çatı boşluğu ve iyi durum ve koşullarda olduğu varsayılan kısımlar da dahil olmak üzere taşınmasın kapalı, örtülü veya erişilememeyen kısımlarında herhangi bir inceleme yapılmamıştır.

9.3 Taşınmaz boştur ve tamamı kötü koşullardadır. Ayrıca 2004 yılından bu yana boş kaldığından dolayı yağmalanmıştır. Hizmetlere ilişkin tesisat bağlantıları kesilmiş ve donanım ve demirbaşlar sökülmüştür. Bölüm 9.9'da belirtildiği gibi taşınmazda asbest tespit edilmiştir, tavsiyelerimizi dikkate almanızı rica ediyoruz.



Gayrimenkul Adresi:

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

- 9.4 Binanın eski durumunda getirilmesi için, kapsamlı tadiyat çalışmalarının yapılması gerekecektir. Bina yerel mercilerden alınacak planlama izni doğrultusunda apartman dairelerine dönüştürülebilir. Ancak, herhangi bir çalışma yapılmadan önce binanın tamamında bir inceleme ve fizibilite araştırması yapılmasını tavsiye ediyoruz.
- 9.5 Tarafımıza, konu taşınmazlarda veya sonradan yapılan eklenülerde zararlı herhangi bir maddenin kullanılıp kullanılmadığını belirlemek amacıyla herhangi bir yapısal veya bina incelemesi, hizmet testi veya araştırma yapılmasını sağlamak gibi bir talimat verilmemiştir. Daha sonradan yapılan bir araştırmanın konu taşınmazda kusurlar olduğunu ortaya koyması durumunda, değerlendirmemizi değişen koşullar ışığında yeniden yapma hakkımız saklıdır.
- 9.6 Tarafımıza, konu taşınmazlarda veya sonradan yapılan eklenülerde zararlı herhangi bir maddenin kullanılıp kullanılmadığını belirlemek amacıyla herhangi bir yapısal veya bina incelemesi, hizmet testi veya araştırma yapılmasını sağlamak gibi bir talimat verilmemiştir. Daha sonradan yapılan bir araştırmanın konu taşınmazda kusurlar olduğunu ortaya koyması durumunda, değerlendirmemizi değişen koşullar ışığında yeniden yapma hakkımız saklıdır.

Enerji Performansı Belgeleri

- 9.7 Bu değerlendirme yapılırken tarafımıza Taşınmaza ait EPC'nin bir kopyası verilmemiştir. Değerlememizde, yukarıda belirtilen mevzuat uyarınca satış sonrasında bir EPC verileceği varsayımları yapılmıştır ve bunun hukuk müşavirleri tarafından netleştirilmesini tavsiye ediyoruz.
- 9.7.1 1 Nisan 2018 tarihinden sonra 'F' ve 'G' EPC sınıfında olan konutlar ve ticari taşınmazların kiralanmasını yasaklayan hükümler içeren 2011 Enerji Kanunu'nı dikkatinizi çekmek istiyoruz.
- 9.8 **Yangın Güvenliği**

Yangın güvenliği konusunda yorum yapmamız talep edilmemiştir.

Asbest

- 9.9 Taşınmazda asbest bulunup bulunmadığına dair bir araştırma veya risk değerlendirmesi yapmadık. Ancak taşınmazda hasar görmüş olan çeşitli asbest bazlı ürünler olduğunu gördük. Asbest iyi durumda olduğunda sağlık açısından çok az tehlike barındırır veya hiç barındırmaz ancak dağıldığında sağlık açısından tehlikelidir. Özel lisansa sahip yüklenicilerin istihdam edilmesi gerekeceğinden asbestin ilerde yönetilmesi yüksek maliyetli olabilir ve bu faktörle birlikte artan mevzuat koşulları konu taşınmazın değerine etki edebilir.
- 9.9.1 Asbest Kayıtlarını veya Asbest Yönetim Planını belirleme veya inceleme imkânımız olmamıştır. Asbest Kaydında, çalışma veya yönetim gerektiren tüm asbest beyanlarının rapor edilen değer üzerinde olumsuz bir etkisi olacaktır.

İlgili mevzuat 1987 Asbest Kontrol Yönetmeliği ve 2002 İşyerinde Asbest Kontrol Yönetmeliğinde yer almaktadır. İşyerinde Asbest Kontrol Yönetmeliği çalışanların Asbest İçeren Malzemelere (ACM'ler) maruz kalmaktan korunmasına dair bir sorumluluk yüklemektedir. Taşınmazda asbest bulunduğuğunun bildirilmesi durumunda, taşınmazla ilgili olarak yazılı bir yönetim planının uygulanması gerekmektedir.



Gayrimenkul Adresi:

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

10.0 BİNA, PLANLAMA VE YANGIN SERTİFİKALARI

- 10.1 Taşınmaz Yerel Planlama Mercii olan Gravesham Kasabası Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Halihazırda kullanılanın mevcut Planlama Kanunu ile tam uygunluk içerisinde olduğunu varsayıyoruz ancak daha sonradan gün yüzüne çıkacak olan alternatif bulgulara dayalı olarak değerlendirmeyi gözden geçirme hakkımız saklıdır.
- 10.2 Taşınmazın 1987 Kullanım Sınıfı Kararnamesi (tadil edilmiş haliyle) uyarınca D1 Sınıfı onayının olduğu varsayılmıştır.
- 10.3 Sahanın genel planlama izninin olduğunu anlıyoruz- (plan ref: 20160670, Gravesham Borough Council – S106'nın uygulanması koşuluna tabidir).
- 10.4 Genel planlama izni konut amaçlı olarak 80 bağımsız birimin ve B1/D2/D2 birimi olarak tek zemin katın geliştirilmesi içindir. Detaylar ve planlama izni üzerinde henüz bir kabulde bulunulmadığını anlıyoruz.
- 10.5 2005 Yangın Yönetmeliği Reformu (Yangın Güvenliği) Kararı. Bu, 1 Ekim 2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve yangın güvenliği mevzuatının büyük bir kısmının yerini almıştır. Yangınla ilgili merciler artık Yangın Sertifikası düzenlememektedir ve daha önce yürürlükte olanların herhangi bir yasal statüsü yoktur. Bu mevzuat uyarınca, 'sorumlu kişinin' bir 'Yangın Riski Değerlendirmesi' yapması (veya uygun vasiplarda bir kişi tarafından yapılması sağlanması) gerekmektedir. Eski Yangın Belgelerinden farklı olarak, Yangın Riski Değerlendirmesi taşınmazın kullanım şekli ile ilgilidir ve dolayısıyla bu taşınmazla bir bütündür veya yeni kullanıcıya devredilmektedir. Kredi verenlerin, kullanıcıların takip altında tutulması gereken Yangın Riski Güvenlik Değerlendirmesini almasını sağlaması gerekmektedir.

11.0 ZEMİN KOŞULLARI VE ÇEVRESEL RİSKLER

- 11.1 Bu kullanımlardan veya taşınmazın bulunduğu alanlardan kaynaklanan kirlilik potansiyeli olup olmadığıının belirlenmesi için geçmişteki kullanımları veya komşu arazinin geçmişteki veya mevcut kullanımları ile ilgili olarak herhangi bir araştırma yapmadık ve olmadığını varsayıyoruz.
- 11.2 Taşınmaz ile ilgili olarak yapılmış olabilecek ve herhangi bir kirliliğe dikkat çekiyor olabilecek herhangi bir çevresel değerlendirme veya diğer çevresel araştırma veya zemin incelemesinin içeriğinden haberdar değiliz. Bu değerlelenmenin yapılması esnasında taşınmazda kirlilik olmadığı veya kirlenmeye neden olabilecek kullanımlar olmadığı varsayılmıştır.

İstilacı Bitki Türleri

- 11.3 Fazlasıyla büyümeye olduğu gözlemlendiğinden dolayı, Japon Kurtpençesinin varlığından kaynaklanan riski tam olarak göz arı edemeyiz. Bu sökülmlesi zor ve pahalı olan bir bitkidir ve ipotek ve satış açısından tehlike ve risk olarak değerlendirilmektedir. Bu bağlamda kategoriye dayalı bir teyitte bulunulması amacıyla bu tür çalışmalarda uzmanlaşmış bir şirket tarafından özel ve detaylı bir analiz yapılması sağlanmalıdır. Tüm bahçe bilgilerine ilişkin tam bir analiz yapılmamıştır ve çevreleyen taşınmazlardaki bitkiler ile ilgili olarak herhangi bir inceleme yapılmamış veya garanti verilmemektedir.



Gayrimenkul Adresi:

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

- 11.4 Müşterinin taşınmazda/ sahada münferit bitki türlerinin varlığı veya bunlara ilişkin diğer hususlar ile ilgili teyide ihtiyaç duyması halinde, araştırma yaparak rapor düzenlemesi için uygun vasıflarda bir uzman görevlendirilmelidir. Tesiste bu tür bitkilerin var olduğuna dair bir sonuç elde edilmesi durumunda, değerlendirme raporumuzun yeniden gözden geçirilmesi tarafımıza derhal bilgi verilmelidir.

Sel ve Sel Riski Yönetimi

- 11.5 Tarafımıza taşınmazla ilgili olarak Sel Riski Değerlendirmesi veya Sel İzleme Raporu verilmemiştir.

Madencilik (Kömür Madenciliği ve Tuz Çıkarma)

- 11.6 Taşınmaz İngiltere ve Galler Enerji Bakanlığı ve İklim Değişimi Dizininde Maden Arama (Kömür ve Tuz) kapsamına alınmış bir alan içerisinde bulunmamaktadır.

- 11.7 Bu değerlendirme yapılması esnasında, taşınmaz açısından etkisi olabilecek herhangi bir madencilik faaliyeti olmadığını varsayıdık ve çalışmalar ile ilgili olarak sığ derinliklerde yapılan tüm kazıların artık sonlanmış olduğunu dikkate aldık.

- 11.8 Dolayısıyla, sonradan bölgede madencilik faaliyetlerinin olmadığı belirlenmeli, burada raporlanan değerler üzerinde önemli etkisi olup olmadığını belirlememiz için tarafımıza bilgi verilmelidir.

Diğer Madencilik Çalışmaları ve Taş Ocağı Faaliyetleri

- 11.9 Kömür dışı madenler veya taş ocaklarının varlığı veya diğer hususlar ile ilgili olarak herhangi bir araştırma yapmadık ve Müşterinin bu tür faaliyetler veya çalışmaların varlığı ile ilgili bir onaya ihtiyacı olması durumunda, BGS'den Derinde Yapılmayan Madencilik Faaliyetlerine İlişkin Tehlikeler Raporunun bir kopyasını alması gerekmektedir.

Yer Kayması Riski

- 11.10 Görülebilir bir mesafede herhangi bir ağaç bulunmamaktadır ve yakın zamanda söküldüğünə dair bir belirti yoktur. Taşınmaz belirgin bir yamaçta kuruludur. Makul bir varsayımlı olduğunu düşünmekle beraber doğal yer kayması açısından minimum seviyede risk olduğu varsayılmıştır.

Radon Gazı

- 11.11 Müşterinin ek araştırmaya ihtiyaç duyması durumunda, sahaya özel bir araştırma tesisi mevcuttur.

Arkeolojik Kalıntılar

- 11.12 Müşterinin avukatları veya uygun bir uzmandan konu taşınmaz ile ilgili Tarihi Çevre Kayıtlarının (HER) içeriğini doğrulamasını talep etmesini tavsiye ediyoruz. Dolayısıyla bizler, bu değerlendirme için arazinin altında veya üstünde, burada bildirilen değerleri olumsuz bir şekilde etkileyebilecek herhangi bir arkeolojik kalıntı olmadığı varsayımda bulunduk.



Gayımenkul Adresi:

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

Diger Olumsuz Zemin Koşulları veya Çevresel Riskler

- 11.13 Farklı herhangi bir olumsuz zemin koşullarından bahseden herhangi bir saha inceleme raporunun içeriğinden haberdar değiliz.

Genel

- 11.14 Bu değerlendirme esnasında, yukarıdakiler dahil ancak onlarla sınırlı olmamak üzere, sınırları içerisinde veya komşu alanda var olan veya taşınması etkileyebilecek herhangi bir olumsuz çevre sorunu olmadığını varsayıdık.
- 11.15 Daha sonradan bu varsayımin yanlış olduğunu anlaşılması durumunda, bunun bildirilen değerlere etkisinin olup olmadığını değerlendirmemiz açısından tarafımıza bilgi verilecektir ve gerekirse değerlendirme sonucunu yeniden düzenleme hakkımız saklıdır.

12.0 MÜLKİYET HAKKI VE KIRALAMALAR

- 12.1 Müşterinizin taşınmazdaki sınırsız mülkiyet hakkını satın almayı düşündüğünü anlıyoruz. Dolayısıyla, herhangi bir satış anında sınırsız mülkiyet hakkına tabi taşınmazların tam olarak boş bir halde hazır olacağı varsayımda bulunduk.

- 12.2 Henüz HMLR Mülkiyet Planını görmedik ancak sonradan Müşteriye mülkiyetin kapsamı ile ilgili bilgileri vermekten memnuniyet duyacağız.

- 12.3 Ancak konu taşınmaz/sahaya ilişkin saha planı Ek C'de verilmiştir.

- 12.4 Tarafımıza Mülkiyet ile ilgili bir Rapor sunulmamıştır. Buna göre Mülkiyetin sorunsuz olduğunu kanıtlanabileceğini varsayıyoruz ve olumsuz herhangi bir durum belirlenmesi durumunda raporumuzu ve değeri revize etme hakkını saklı tutuyoruz. Kredi Verenin Avukatı taşınmazın Mülkiyeti ile ilgili olarak kendi araştırmalarını yapmalı ve emin olmalıdır.

- 12.5 Hukuk müşavirinden yukarıdaki bilgilerin ve yorumların doğru olduğunu teyit etmesi istenmelidir. Herhangi bir yanlışlık olması durumunda burada bildirilen değerler üzerindeki etkisini değerlendirmem için tarafımıza bilgi verilmelidir.

13.0 EMLAK VERGİLERİ VE BELEDİYE VERGİLERİ

- 13.1 Değerleme Bürosu web sitesinde (www.voa.gov.uk) bulunan Konut Dışı Emlak Vergilerin inceledik ve tarafımıza taşınmazın herhangi bir kaydının olmadığı bilgisi verildi. Halihazırda şu şekilde tanımlanmaktadır:-

Açıklama	Vergilendirilebilir Değer
Herhangi bir kayıt bulunmadı	N/K

Taşınmaz boş/ atılı olduğundan herhangi bir emlak vergisi olmaması muhtemeldir. Bu bir hukuk müşaviri tarafından teyit edilmelidir.



Gayrimenkul Adresi:

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

14.0 PİYASA TRENDLERİ VE DEĞERLEMİYE İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

- 14.1 Değerleme karşılaştırılabilir kanıtlar ve mevcut piyasa koşullarını dikkate alan normal uygulamaya göre hazırlanmıştır. Piyasa değerine dair görüşümüzü hazırlarken karşılaştırmalı değerlendirme yöntemini dikkate aldık.
- 14.2 Yerel kurumlar ile olan görüşmeler de dahil olmak üzere olağan araştırma ve incelemelerimizi yaptık. Mevcut piyasa koşullarına ilişkin yazı ve verileri inceleyerek konu taşınmazın Piyasa Değeri ve Kira Bedeli ile ilgili görüşümüzü hazırladık. Ayrıca iç kayıtlardan da bilgiler alındı.

Karşılaştırmalı Analiz

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

Sınırsız mülkiyete tabi ticari taşınmaz, toplam alan 2,359.08 m² / 26,973 ft², üst katların konut amaçlı olarak geliştirilme potansiyeli var, 06/12/2016 £2.910.000 bedelle satılmıştır, bu da £108,29/ft² değere tekabül etmektedir.

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

2.711 m²/ 29.182 ft² endüstriyel alanda uzun vadeli kiralama hakkı, 19/05/2016 tarihinde £1.220.000 karşılığında satılmıştır, bu da £41,82/ft² değere tekabül etmektedir.

- 1 Overcliffe, Gravesend, Kent, DA11 0EF

1.341 m²/ 29.182 ft² perakende/ ofis alanında sınırsız mülkiyet hakkı, 23/03/2016 tarihinde £2.310.000 karşılığında satılmıştır, bu da £160,04/ft² değere tekabül etmektedir.

- London Road, Dartford, Kent, DA2 6AS

325,16 m²/ 3.500 ft² perakende alanında sınırsız mülkiyet hakkı, 27/10/2017 tarihinde £900.000 karşılığında satılmıştır, bu da £257,14/ft²

Karşılaştırlan Kanıtların/ Metodolojinin Değerlendirilmesi

- 14.4 Uygulanan genel bir planlama izni olduğundan taşınmaz yeniden geliştirme açısından iyi bir fırsat ortaya koymamaktadır. Planlama izni verilmesine bağlı olarak, sahanın iyi bir alım fırsatı olduğu görüşündeyiz.
- 14.5 Yukarıda karşılaştırma amacıyla verilen çeşitli karşılaştırılabilir taşınmazlar/ sahalara dayalı olarak, beher foot kare fiyatı £42/ft²- £260/ft² arasında değişmektedir.
- 14.6 Konu taşınmaz/sahanın Piyasa Değerinin £2.600.000 (iki milyon altı yüz bin pound), yani £50,85/ft olduğu kanaatindeyiz.
Bu, mevcut durum ve potansiyel dikkate alınarak yukarıda belirtilen emsallerle uygunluk içerisindeidir.



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

15.0 SIGORTA İKAME MALİYETİ

- 15.1 Bina ikame sigortasının kapsamının mevcut seviyesinden haberdar değiliz ve dolayısıyla bunların yeterliliği konusunda herhangi bir yorumda bulunmak mümkün değildir. Ancak, konu birimin mevcut hali ile en az aşağıda belirtilen bedel üzerinden sigortalanmasını tavsiye ediyoruz:

£5.000.000

(Beş Milyon Pound)

- 15.2 Bu bedele yıkım, sahanın temizlenmesi, tam ikame bedelleri dahildir, ücretler, profesyonel ücretlere uygulanan KDV dahil değildir ve ayrıca kira kaybı karşılığı ve enflasyon düzeltmesi dahil edilmemiştir ve artan maliyetlere uygun olarak yılda bir kez güncellenmelidir.
- 15.3 Sigorta ikame değeri sadece yol göstermesi açısından verilmiştir. Yeniden inşaat esnasında dikkate alınması gerekebilir, Yerel Merciler tarafından uygulanan ek gereklilikler dikkate alınmamaktadır ve temelle ilgili olarak herhangi bir sorun veya olağan dışı temel veya yeniden inşaat maliyeti olmadığı varsayılmıştır. Dolayısıyla ticari binalar konusunda uzman olan bir sigorta eksperî tarafından doğrulanmalıdır.
- 15.4 Yukarıda verilen rakamın taşınmazın yeniden inşaat maliyetine dair tahminimiz olduğunu ve cari Piyasa Değeri ile doğrudan ilişkisi olmadığını vurgulamak isteriz.

16.0 DEĞERLEME DAYANAGI

- 16.1 (a) Güncel piyasa koşullarında inceleme

tarihi itibarıyle konu taşınmazların mülkiyetinin boş halde iken Piyasa Değeri.

- 16.2 Piyasa Değeri- taşınmaz pazarlamasından sonra ve tarafların bilinçli, basiretli ve herhangi bir baskı olmaksızın hareket etmesi sonucu istekli bir alıcı ve istekli bir satıcı arasında, emsallerine uygunluk ilkesine göre değerlendirme tarihinde el değiştirdiği varsayılan bir varlık veya yükümlülüğün tahmini değeridir.
- 16.3 Değerleme tadil edilmiş haliyle RICS Değerleme- Profesyonel Standartlara uygun olarak hazırlanmıştır ve yapılan tüm varsayımlar rapor içerisinde dikkatinize sunulmuştur.
- 16.4 Taşınmazlar belirtildiği gibi herhangi bir takyidat olmaksızın değerlendirilmiştir, mülk sahibinin donanım ve demirbaşı olarak belirtilenler dışında herhangi bir donanım veya demirbaş, değerlendirme esnasında var olabilecek ipotek veya krediler dikkate alınmamıştır. Taşınmazın satışında meydana gelebilecek maliyetler için herhangi bir kesinti yapılmamış ve VAT veya farklı herhangi bir vergi dahil edilmemiştir.
- 16.5 Belirlediğimiz değer doğrudan karşılaştırma yöntemine dayalı olarak hesaplanmıştır.



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

17.0 ÖZEL TALEPLER VE DİĞER BİLGİLER

- 17.1 Yok

18.0 DEĞERLEME

- 18.1 Bizim kanaatimize göre bu taşınmazın sınırsız mülkiyet hakkına ilişkin Piyasa Değeri:

£2.600.000

(İki Milyon Altı Yüz Bin Pound)

Boş Halde Piyasa Değeri

olup, işbu rapor metinde yukarıda belirtilen varsayımlar, beyanlar ve bilgilere dayalıdır.

- 18.2 Değerleme tarihi raporda daha önce belirtilmiş olan inceleme tarihidir.

19.0 TEMİNAT VE TAVSİYELER

- 19.1 Düzenli olarak bakım ve dekorasyon yapılması durumunda, binanın kullanılabilir ekonomik ömrünün en az 25 yıl olduğu varsayılmaktadır.

- 19.2 Yukarıdaki yorumlara dayalı olarak, taşınmazın bu yaşıta ve türde bir varlık için geçerli olan genel piyasa parametrelerine göre mortgage kredisi veren taraf için uygun bir teminat teşkil edeceği düşünülmektedir.

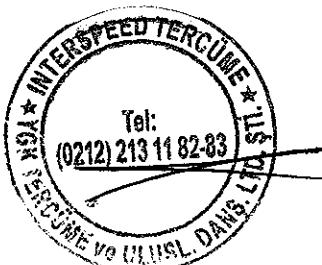
- 19.3 Bu rapor ve burada belirtilen varsayımların aksine olacak şekilde meydana gelen veya değere etki etme olasılığı olan tüm hususlar yeniden değerlendirilmek üzere tarafımıza bildirilmelidir.

20.0 KISITLAMA VE YAYIN

- 20.1 Bu değerlendirme raporu sadece muhatabin kullanımı için hazırlanmıştır ve içeriğinin tamamı veya herhangi bir kısmı ile ilgili olarak farklı bir tarafa karşı herhangi bir sorumluluk kabul edilmemektedir. Değerlemenin hazırlanması amacıyla yardımcı olan diğer profesyonel danışmanlara ifşa edilebilir.

- 20.2 Bu değerlendirme belgesinin tamamı veya bir kısmı veya bu belgeye yapılan herhangi bir atıf şekil ve içerik açısından onayımız alınmaksızın herhangi bir belge, bülten veya beyan kapsamında yayınlanamaz.

- 20.3 Standartlara uygun olarak, bu değerlmenin Kurumun teamülleri ve disiplin yönetmeliklerinin uygulanması amacıyla RICS tarafından incelenmesi olasılığının olduğuna dikkatinizi çekmek durumundayız.



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

21.0 DEĞERLEME UZMANININ İMZASI

Hazırlayan _____

N Ettalini, BSc(Hons) MRICS
RICS Tescilli Değerleme Uzmanı

Rapor Tarihi: 02 Mart 2018

Southview Surveyors LLP

The Old Courthouse, Orsett Road, Grays, Essex, RM17 5DD

T: 0844 800 6557
E: info@southviewsurveyors.co.uk

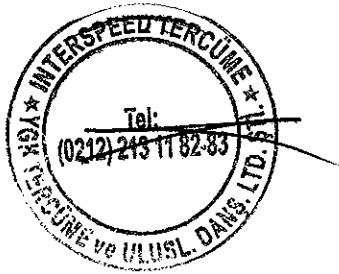


Gayrimenkul Adresi:

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

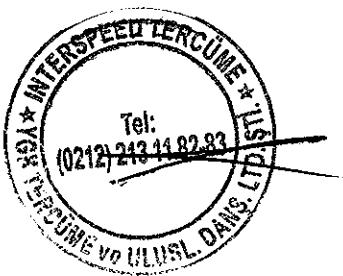
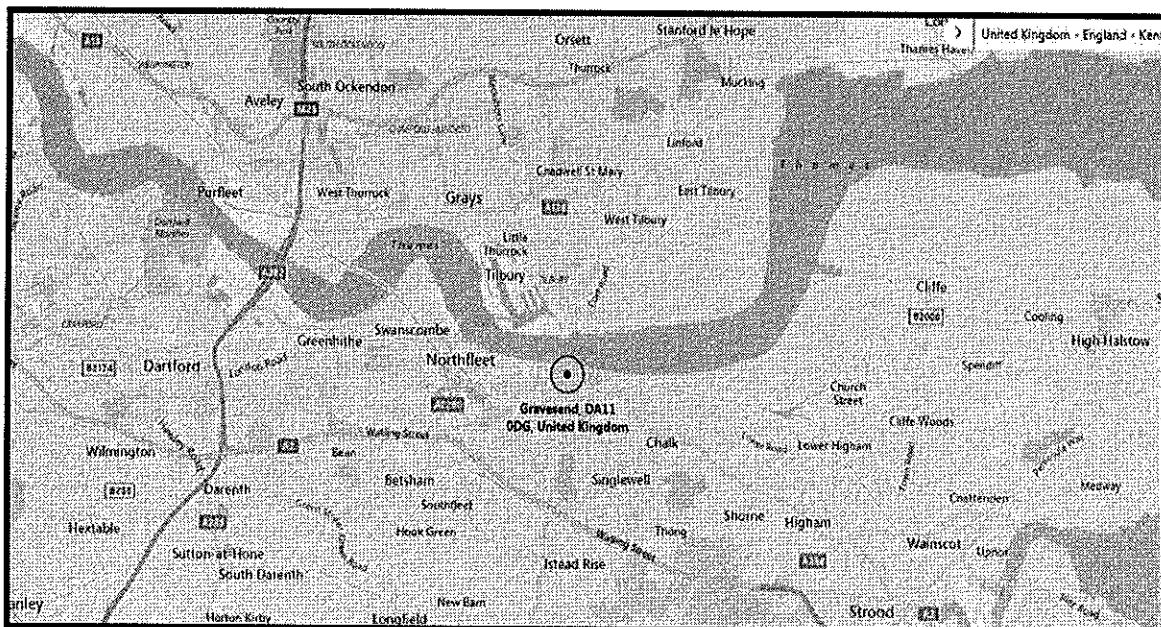
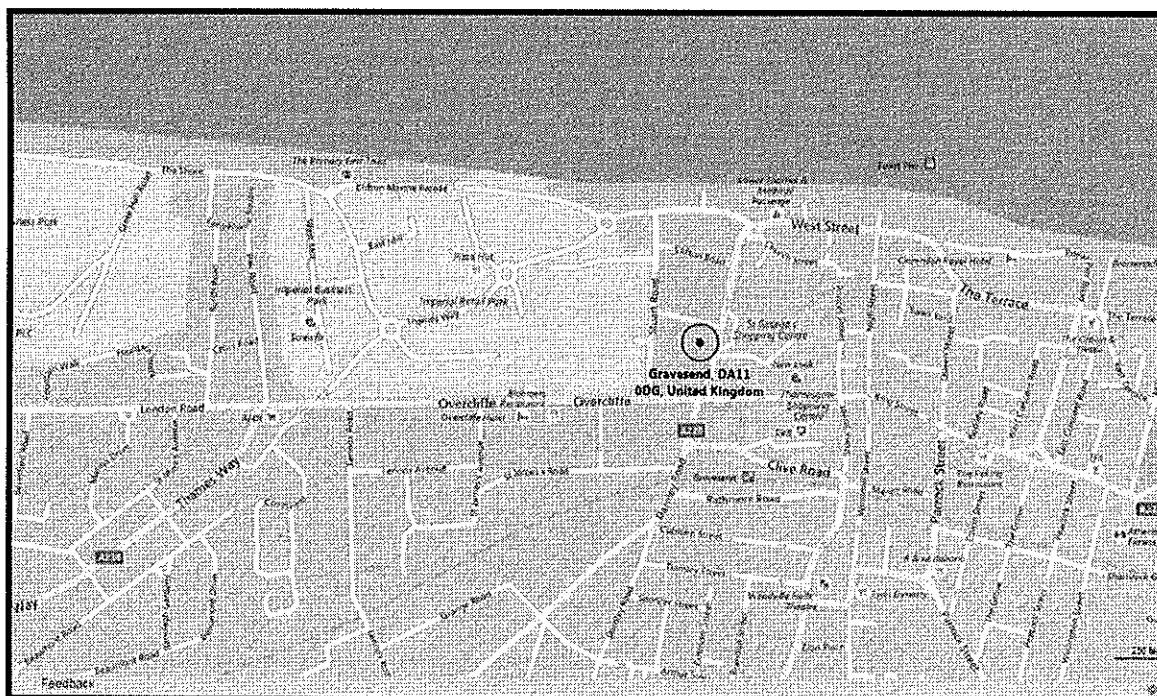
EKA

Lokasyon Haritaları



Gayrimenkul Adresi:

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



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

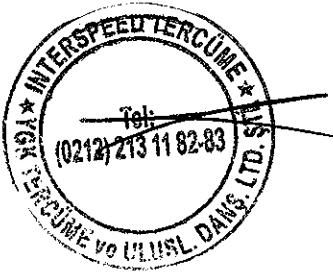
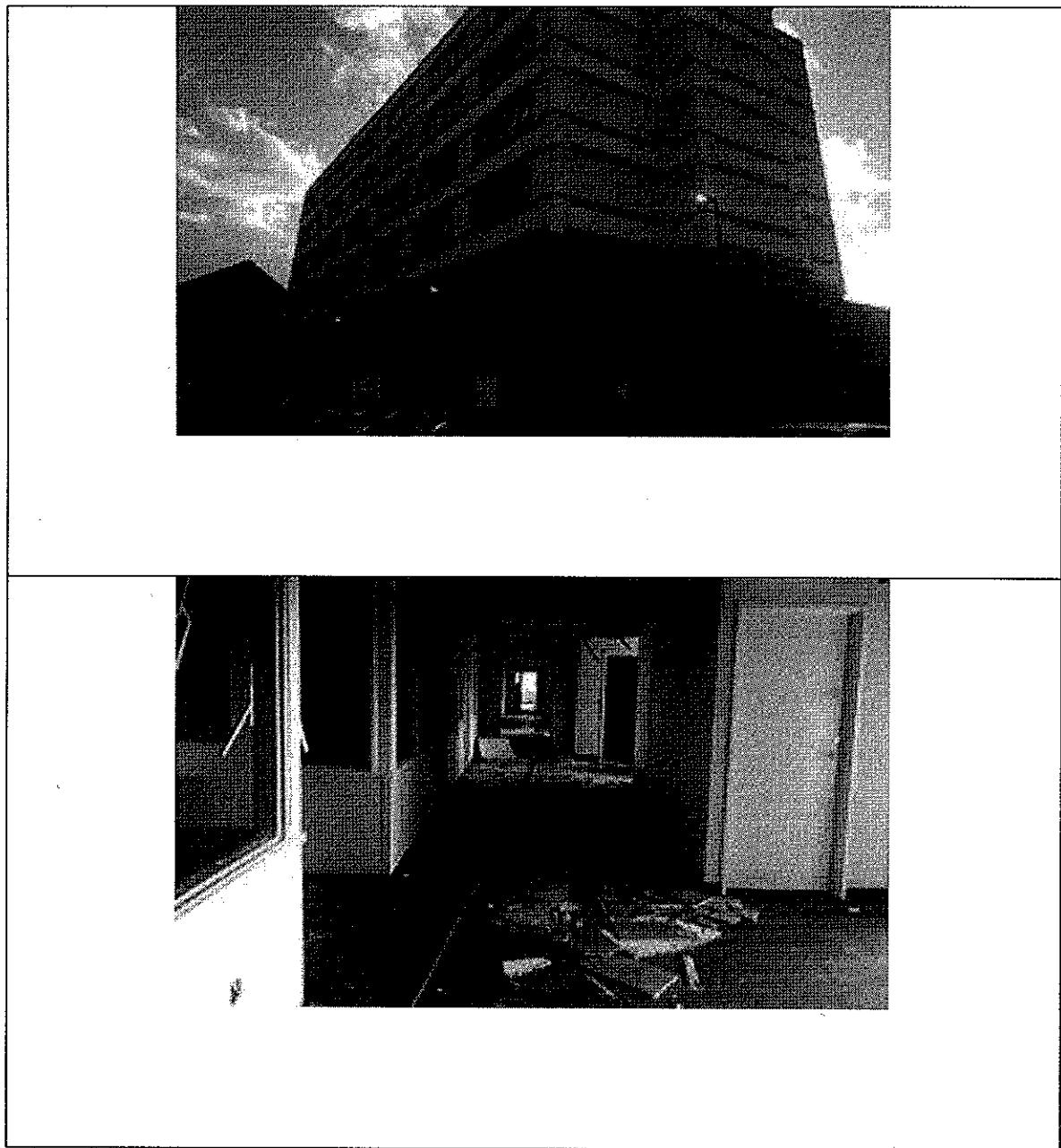
EK B

Fotoğraflar



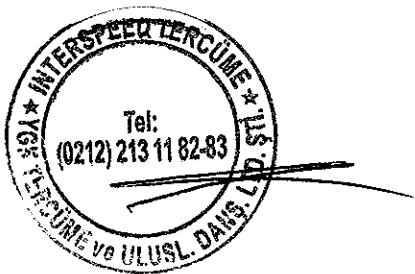
Gayrimenkul Adresi:

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

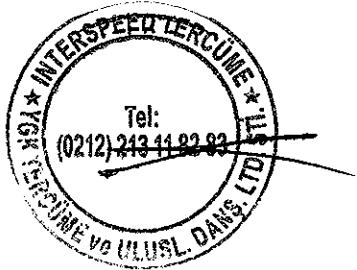
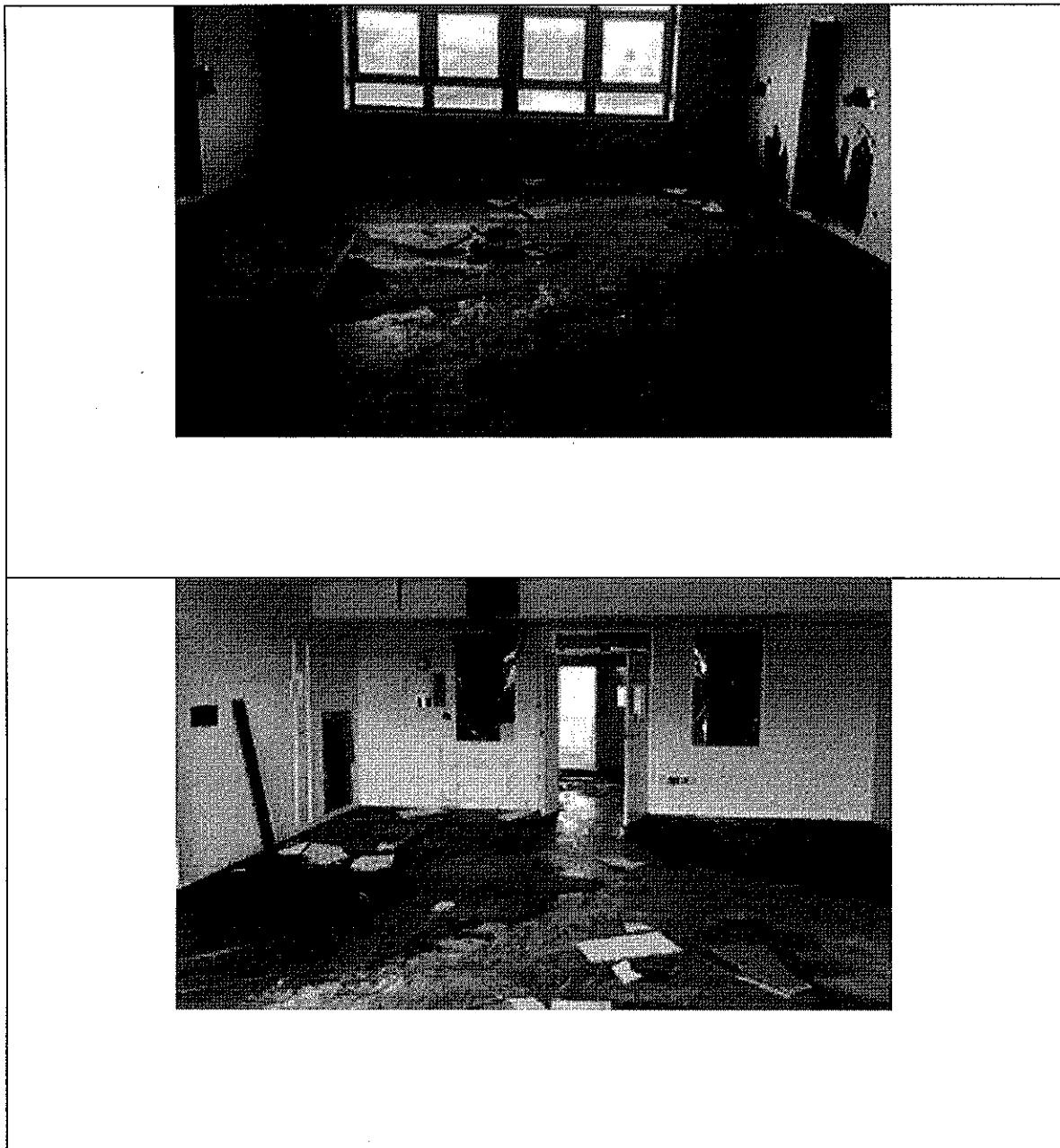


Gayrimenkul Adresi:

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



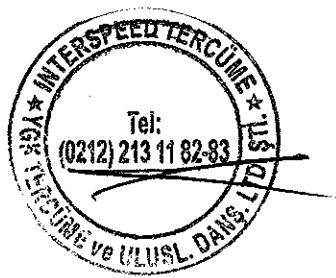
Gayrimenkul Adresi:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG



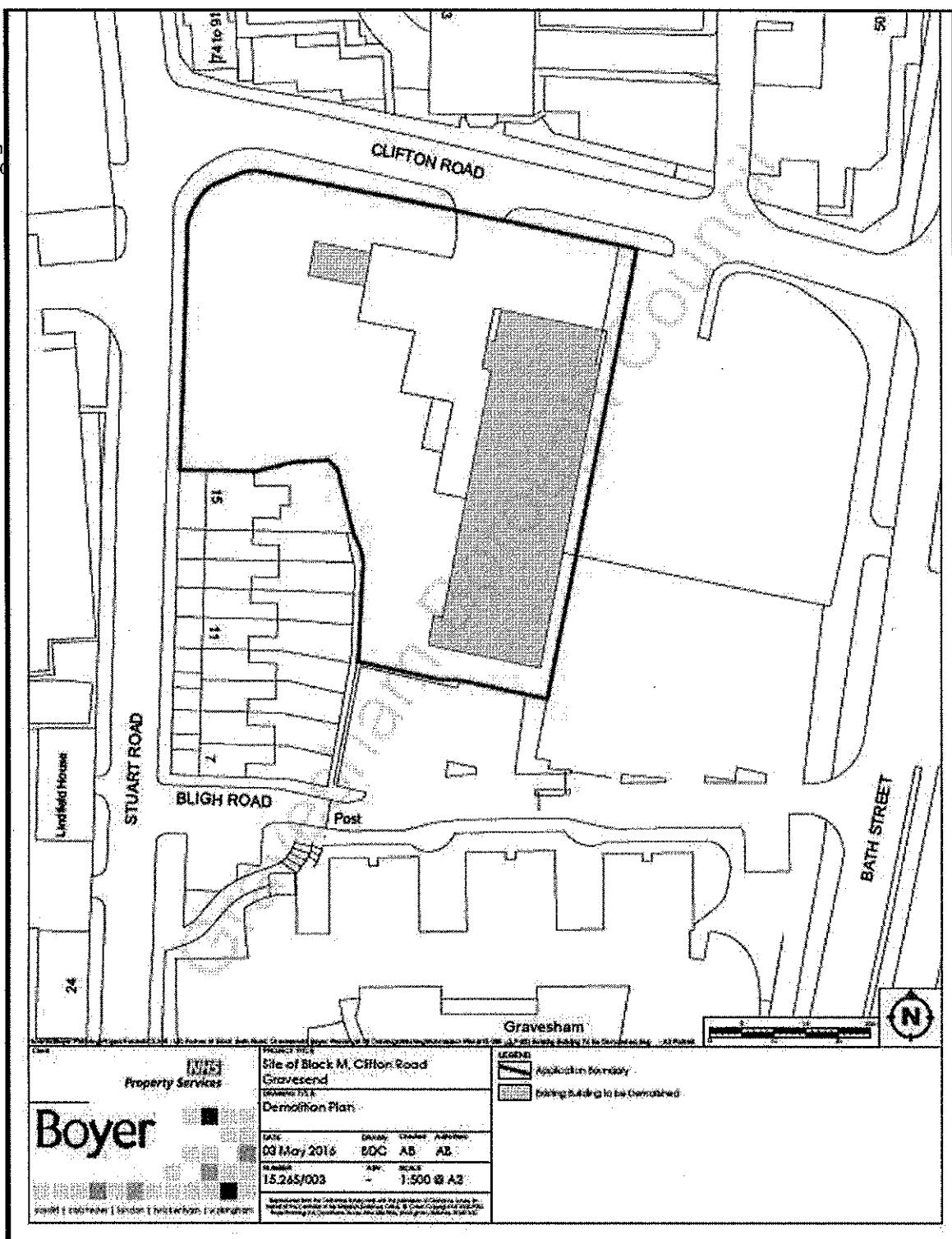
Gayrimenkul Adresi:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

EK C

Saha Planı



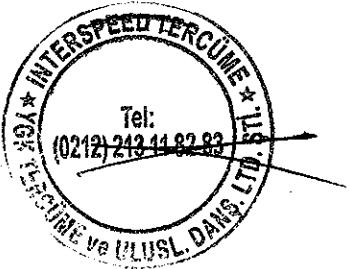
Gayrimen
M Block, C



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

EK D

Arazi ve Binalara İlişkin Değerleme ve Takdir Görevlendirme Koşulları



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

1.0 Hizmet

1.1 Değerleme Uzmanımız Kredi Veren aşağıda açıklandığı üzere araştırmaya dayalı bir Rapor sunacaktır. Değerleme Uzmanımız konu taşınmaz ile ilgili olarak Harici bir Değerleme Uzmanı olarak görev yapacaktır ve Kralliyet İmtiyazlı Denetçiler Kuruluşunun bir üyesidir ve:-

- (a) Taşınmazın türü ile ilgili olarak, yeterli güncel yerel, ulusal ve uluslararası (halin icabına göre) piyasa bilgisine, değerlendirmeyi ehil bir şekilde yapacak beceri ve anlayışa sahiptir.
- (b) yapılan değerlemelerin her biri bunun için sorumluluk kabul eden uygun bir şekilde yetkilendirilmiş bir Üye tarafından veya onun gözetimi altında hazırlanmıştır;
- (c) kendisi veya ortakları, yöneticiler ve çalışanlarının, bu hizmet için ödenen ücret dışında konu taşınmaz ile ilgili olarak mevcut veya öngörülebilir farklı herhangi bir muhtemel ücret kazanma ilişkisi yoktur; Kralliyet İmtiyazlı Denetçiler Kuruluşu tarafından talep edildiği üzere ilgili taraflardan herhangi biri ile var olan tüm mevcut veya geçmiş ilişkileri ifşa etmiştir ve [kredi alan] ile önemli herhangi bir maddi menfaat veya yönetim ilişkisi içerisinde değildir.

1.1.1 Değerleme Uzmanımız, değerlendirme çalışması esnasında bağımsız, dürüst ve tarafsız olarak hareket edecektir.

1.1.2 Talimatın muhtemel [kredi alan] veya [aracı] olarak sizin tarafınızdan verilmiş olması durumunda, Raporun [kredi veren] tarafından kabul edilmemesi ihtimali söz konusudur.

Rapor aşağıdaki hususlar hakkında bilgi verecektir:-

1.1.3 Gayrimenkülün tanımı, yeri, belirgin onarımlar ve arsa ve kat alanı gibi diğer ilgili bilgiler.

1.1.4 Değerleme Uzmanımız tarafından yapılan değerlemelerde:-

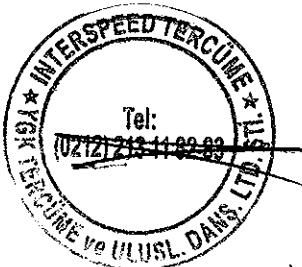
- (a) Değerleme Uzmanı ve Kredi Veren arasında kabul edilen dayanaklar (aşağıda yer alan paragraf 4'e bakınız) ve/ veya kabul edilen diğer dayanaklar kullanılır.
- (b) Değerleme Uzmanımızın özel bir alıcı adayı olduğuna inanması durumunda, yukarıdaki dayanaklara göre değerlendirme yapılır ancak bu özel potansiyel alıcının teklifi de yansıtılacaktır:
 - (i) yukarıda yer alan (a) paragrafına göre bildirilen değerlemelerin kullanım veya diğer geliştirme faaliyetlerine yönelik uygulanmamış bir plan onayının varlığından veya bu onayların verilmesine dair beklenilerden etkilenmesi durumunda, Değerleme Uzmanımız bunu açıklayacak ve bunun sonucu olarak yapılan artış miktarlarını bildirecektir.



Gayrimenkul Adresi:

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

- 1.1.5 Taşınmazın yatırım olarak değerlendirilmesi durumunda:-
- (a) Rapor tarihinde uygulanan kira seviyelerine dayalı olarak, tam olarak kullanım halinde mülk sahibinin taşınmazdan elde edeceği kiralara dair bir tahmin yapılacaktır;
 - (b) Kalite ve kiralama sürelerinin değer üzerine etkisi ve sözleşme ilişkisi açısından değerlendirme ile ilgili sonuçları (varsayımsız) hakkında görüş beyan edilecektir ve
 - (c) Değerleme Uzmanımızın konu lokasyonda konu taşınmaz sınıfı ile ilgili kiracı taahhütlerine dair piyasa tahtındaki görüşleri beyan edilecektir.
- 1.1.6 Değerleme Uzmanımızın gerek görmesi durumunda, konu taşınmaz veya çevresindeki taşınmazların kullanımında meydana gelmesi beklenen değişiklikler ve bunların konu taşınmazın değerine olan etkisine dair açıklamalar.
- 1.1.7 Değerleme Uzmanımızın taşınmazın teminat olarak statüsünü önemli düzeyde etkileyeceğini düşündüğü tüm diğer faktörler hakkında bilgi.
- 1.1.8 Değerleme Uzmanına bilgi verilmiş olması durumunda teklif edilen alım bedeline ilişkin yorumlar.
- 1.1.9 Değerleme Uzmanınızın yapmış olduğu özel varsayımlara ilişkin beyan.
- 1.1.10 Mevcut satılıklılık, uygunluk, beklenen değer kaybı veya potansiyeli açısından Değerleme uzmanımızın kredi teminatı olarak taşınmaz hakkındaki görüşleri, Kredi Veren Müşteri tarafından verilmesi planlanan kredinin süresi (belirtilecek olan) dikkate alınacak ve kredi alanın gayrimenkulün bakımını makul çerçevede yapacağı varsayılacaktır.
- 1.1.11 Mevcut piyasa koşulları ve alandaki ilgili gayrimenkul türü açısından var olan ve beklenen trendlere dair görüş (Değerleme Uzmanı açısından herhangi bir sorumluluk olmaksızın)
- 1.1.12 Kullanılan değerlendirme yöntemi ile ilgili beyan ve Değerleme Uzmanının emsal piyasa işlemlerini ne derece dikkate aldığına dair beyan:-
- (a) taşınmazın mevcut kullanıma göre, ticari potansiyeli dikkate alınarak bir işletme olarak değerlendirilmesi durumunda, Değerleme Uzmanımızın gelecekteki ticari potansiyel ve ayrıca elde edilmesi muhtemel brüt gelir ve karlılık ile ilgili görüşü ve
 - (b) taşınmazın artık değere göre değerlendirilmesi durumunda, önemli rakamlar ve yapılan varsayımlar ve bunlarda meydana gelebilecek değişikliklerin etkisi.



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

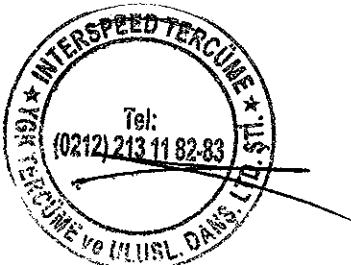
- 1.1.13 Kredi Veren tarafından talep edilmesi durumunda, aşağıdaki gayrimenkuller için sigorta amacı ile mevcut ikame bedelinin belirtilmesi (sadece yol göstermesi amacıyla verilmektedir, bir değerlendirme uzmanı veya ikame bedeller konusunda güncel ve yeterli deneyimi olan farklı bir kişi tarafından sadece sigorta amacıyla verilir):-
- (a) taşınmazın mevcut durumu (aksi belirtildiği sürece);
 - (b) tamamlama taahhüdüne göre inşa edilen binalar; her biri izinlere ilişkin masraflar ve profesyonel ücretleri içerecektir ancak aşağıdakiler hariç tutulacaktır:
 - (i) KDV (ücretler hariç);
 - (ii) kira kaybı ve/veya
 - (iii) ikame dönem içerisindeki alternatif barınma maliyeti.
- 1.1.14 Olağan yasal araştırmalar dışında, Değerleme Uzmanının Kredi Veren tarafından veya onun adına dikkate alınması veya araştırılması gerektiğini düşündüğü diğer hususlar.
- 1.2 Raporun verilmesinden sonra Değerleme Uzmanı Kredi Verenlerin temsilcisi ile içeriği hakkında görüşmeler yapacaktır.
- 1.3 Değerleme Uzmanımız, aksi üzerinde anlaşmaya varılmadığı sürece, mülkiyet hakkı, kiralamalar ve diğer ilgili hususlarda Kredi Ceren ve/veya Müşterilerin hukuk veya diğer profesyonel danışmanları tarafından verilen bilgilere dayalı hareket etmektedir. Müşteri veya diğer tarafların yasal durumunun doğru bir şekilde yorumlanması ile ilgili olarak herhangi bir sorumluluk kabul edilmemektedir.
- 1.4 Aşağıda yer alan paragraf 2.1 uyarınca, Değerleme Uzmanımız kendi profesyonel takdirine göre koşullara göre uygun bulacağı inceleme ve araştırmaları yapacaktır. Buna online olarak yapılan şehir planlama sorgulamaları da dahildir.
- 1.5 Değerleme Uzmanımızın incelemelerinin gizli kusurlar olabileceğine işaret etmesi durumunda, Değerleme Uzmanımız bilgi verecek ve nadiren olmakla beraber ek araştırmaların sonuçları alana kadar Nihai Raporun teslim tarihini erteleyecektir.
- 1.6 Kredi Veren ile anlaşmaya varılarak, başkaları tarafından düzenlenen raporlar alınmadığı veya bunlarla ilgili herhangi bir sorumluluk üstlenmeyecek olan değerlendirme Uzmanımıza verilmemişti sürece, kırılık olup olmadığı ile ilgili bir belirleme yapılmayacaktır. Ancak, Değerleme Uzmanımızın incelemeleri esnasında önemli bir kırılık olabileceğini belirlemesi durumunda, Değerleme Uzmanımız Müşteri Kredi Verene talimatları tadil edip etmeyeceğine karar vermesi için bilgilendirme yapacaktır.



Gayrimenkul Adresi:

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

- 1.7 Bu raporun hazırlanmasında, Değerleme Uzmanımız tarafından aksi belirttimediği sürece, Değerleme Uzmanımızın ispat yükümlülüğü olmayan aşağıdaki varsayımlar yapılmaktadır:-
- (a) taşınmazın yapımı esnasında zararlı veya tehlikeli herhangi bir madde veya teknik kullanılmamış veya sonradan eklenmemiştir;
 - (b) mülkiyetin takyidattan arı olduğu kanıtlanabilmektedir ve taşınmaz olağan dışı veya özellikle olumsuz etkisi olan bir kısıtlama, takyidat veya gidere konu değildir;
 - (c) incelenmemiş olan kısımların incelenmesi sonucu önemli kusurlar ortaya çıkmayacak veya Değerleme Uzmanımızın değerleri önemli ölçüde değiştirmesine neden olmayacağından ve
 - (d) 1995 Engellilere Yönelik Ayırmacılığın Engellenmesi Kanunu uyarınca herhangi bir değişiklik yapılması gerekmektedir;
 - (e) asbest ile ilgili olarak, inceleme, risk değerlendirmesi veya asbest kaydı ile ilgili külfetli yükümlülükler söz konusu değildir.
- 1.8 Değerleme Uzmanımız Hizmetin ifası esnasında tadil edilmiş haliyle, Kraliyet İmtiyazlı Denetçiler Kuruluşunun Değerleme ve Takdir Standartlarının ilgili içeriklerine başvuracaktır.
- 1.9 Bu rapor belirtilen amaç için ve sadece adı geçen Kredi Verenin kullanımı için sunulacaktır. Sadece Kredi Verene karşı, raporun yetkin bir Değerleme Uzmanından beklenen beceri, özen ve dikkat kullanılarak hazırlanacağı konusunda sorumluluk üstleniyoruz ve üçüncü tarafın ücretimizi ödemesi veya değerlendirme raporunun bir kopyasını görmek konusunda izne sahip olması durumunda dahi, Kredi Veren dışındaki üçüncü taraflara karşı herhangi bir sorumluluk kabul etmiyoruz. Raporu dayalı olarak hareket eden taraflar ilgili risklerden sorumludur.
- 1.10 Değerlemeden faydallanması için bir üçüncü tarafa onay vermemiz durumunda, bu üçüncü tarafın görevlendirme koşullarını kabul ettiğini düşününeceğiz.
- 1.11 Bu değerlendirme belgesinin tamamı veya bir kısmı veya bu belgeye yapılan herhangi bir atıf şekil ve içerik açısından Değerleme Uzmanının onayı alınmaksızın herhangi bir belge, bülten veya beyan kapsamında yayınlanamaz.
- 1.12 Konu taşınmaz ile ilgili olarak bir kredi verilmesi yönünde teklifte bulunulması hakkında, müşteri Değerleme Uzmanına adı geçen taraflar içinde sorumluluk üstlenmesi adına bilgi verecektir.



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

2.0 İnceleme

- 2.1 Değerleme Uzmanımız taşınmazın güvenli ve olağan dışı zorluklar yaşanmadan erişim sağlanabilecek olan, zemin kat seviyesinde durulduğunda dışarıdan görülebilecek olan kısımlarını, arazinin ve komşu kamu alanları/ paylaşım alanlarının sınırları içerisinde ve Değerleme Uzmanımızın Hizmeti vermesi için makul derecede gerekli olduğunu düşündüğü katlardan bakarak inceleyecektir. Değerleme Uzmanımızın kapalı, örtülümiş veya erişilebilir olmayan taşınmaz kısımlarını inceleme veya kontrol etme, erişim için plakalar uzatma, herhangi bir kısmı taşıma, nem ölçüm cihazı kullanma veya elektrik, isıtma veya diğer hizmetlere ilişkin testleri koordine etme sorumluluğu yoktur. Konu taşınmazın özellikle belirtilen kusurlar hariç olmak üzere bakımlı olduğu varsayılacaktır. Ayrıca, hizmetler ve tüm kumanda ve yazılımların çalışır durumda olduğu ve kusurlardan arı olduğu varsayılacaktır.

3.0 Rapor

- 3.1 İncelemenin önemli bir kısmının yapılması makul çerçevede mümkün değilse (yukarıda yer alan paragraf 2'ye bakınız) bu belirtilecektir.
- 3.2 Değerleme Uzmanımızın verilen bilgilere dayalı olarak hareket etmesi durumunda, bu Raporda bilginin kaynağı ile birlikte belirtilecektir.
- 3.3 Rapor Kredi Verenin hukuk müşavirlerinin uyarılması amacı ile yakın dönemde yapılan önemli değişiklik ve eklentiler olup olmadığını belirtecektir.

4.0 Değerlendirme

- 4.1 Belirtilen değerler incelenen konu taşınmazlar ile ilgili olarak yukarıda belirtilen varsayımlar, Değerleme Uzmanı ve Kredi Veren arasında üzerinde anlaşmaya varılan diğer dayanaklar, tadiil edilmiş haliley Kraliyet İmtiyazlı Denetçiler Kuruluşunun Değerleme ve Takdir Standartlarında tanımlanan veya belirtilen diğer dayanaklara uygun olarak verilecektir.
- 4.1.1 Yorumlara ilişkin açıklamalarla birlikte Piyasa Değeri.
- 4.1.2 Tanımlanan pazarlama kısıtları / Özel Varsayımlara dayalı ek değerlendirme.
- 4.1.3 Ticari potansiyel dikkate alınarak tam olarak işletme olarak Piyasa Değeri.
- 4.2 Taşınmaz işler bir taşınmaz olarak tam donanımlı bir halde kullanıldığından veya değerlendirildiğinde şahsi isim hakkının hariç tutulması durumu hariç olmak üzere, şahsi isim hakkı ile ilgili ek değer veya mevcut veya potansiyel mukim tarafından değer ifade eden donanım veya demirbaşların değeri dahil edilmeyecektir.

Yorumu açık Piyasa Kirası



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

5.0 Talimat ve Ücretler

- 5.1 Kredi Verenin tüm talimatları doğrudan Kredi Veren tarafından verilecek ve yazılı olarak onaylanacaktır.
- 5.2 Kredi Veren Değerleme Uzmanına aralarında başlangıçta kabul edilmiş olan ücreti veya talimatların sonradan değiştirilmesi durumunda kabul edilemeyecek tadiil edilmiş ücreti ödeyecektir. Kredi Veren ayrıca yapılabilecek makul genel harcamaları (bunların alınmayacağı konusunda önceden anlaşmaya varılmışlığı sürece) iade edecek ve ücret ve masraflara ilişkin KDV'yi ödeyecektir.
- 5.3 Değerleme Raporu Değerleme Uzmanı ücretlerinin ödenmesi üzerine sunulacaktır.

6.0 Sözleşme Yapan Kuruluş

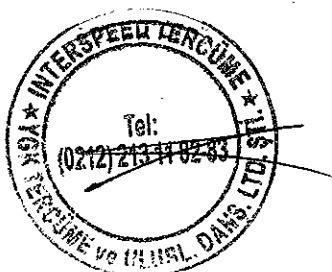
- 6.1 Çalışanlarımız, yöneticilerimiz veya danışmanlarımızın hiçbirinin sizinle bir sözleşmesi yoktur veya size karşı şahsi bir sorumluluk veya özen yükümlülüğü taşımamaktadır. Hizmetlerimiz ile ilgili olarak bu kişilerin herhangi birine karşı herhangi bir şahsi talepte bulunmayacağınızı kabul ediyorsunuz.

7.0 Amir Kanun ve Yargı Yeri:

- 7.1 Bu değerlendirme amacıyla sizlerle yapmış olduğumuz sözleşme İngiliz kanunlarına tabidir. İşbu sözleşme veya değerlendirme ile ilgili tüm ihtilaflar İngiltere ve Galler Mahkemelerinin münhasır yargı yetkisine havale edilecektir ve değerlendirme ile ilgili davanın kimin tarafından başlatıldığına bakılmaksızın İngiliz kanunları uygulanarak çözümlenecektir.

8.0 Şikayet Prosedürü

- 8.1 Southview Surveyors LLP tarafından yapılan çalışmalar ile ilgili olarak meydana gelen tüm şikayetler ve/ veya ihtilaflar ciddiyetle ele alınmaktadır ve uzlaşma yoluyla çözüm odaklı olarak yönetilmektedir. Şikayet Prosedürümüzün bir kopyası talep üzerine verilmektedir.



İşbu Birkaç
Dokümanın İngilizce wügun olarak
tarafından tercüme edildiğini
beyan ederim.
YEMİNLİ ÇEVİRMEN
Tanık Bastos



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 Ortakligi A.S (Peker GYO A.S)

UNDERTAKEN ON BEHALF OF:

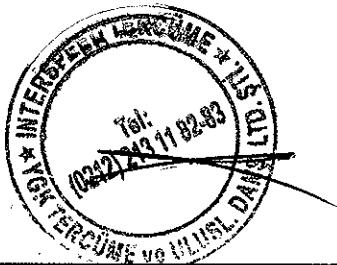
Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S (Peker GYO A.S)
99 Grays Inn Road,
London,
WC1X 8TY

Prepared By: N Ettalini, BSc(Hons) MRICS

Inspection Date: 23rd February 2018

Report Date: 2nd March 2018

Our Ref: 7961



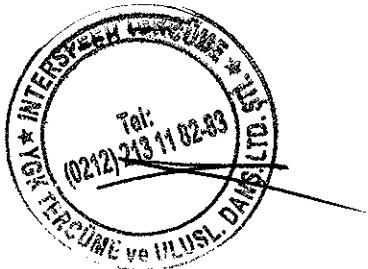
Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

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 and Council Tax**
- 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 |

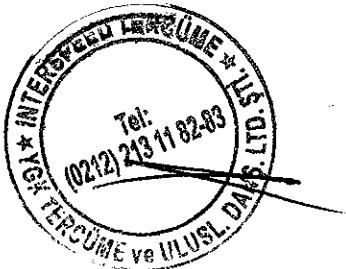


Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

EXECUTIVE SUMMARY



Tenure:	Freehold
Market Value with Vacant Possession	£2,600,000
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:
	<p>Positives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Good redevelopment opportunity ➤ Good Town Centre location ➤ Area of Gravesend currently undergoing regeneration <p>Negatives</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Poorly maintained site ➤ At risk of further vandalism

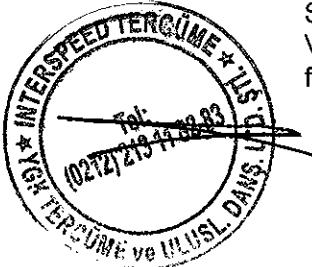


Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

Property Address:	M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG
Client:	Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S (Peker GYO A.S)
Your Reference No:	N/K
Our Reference No:	7961

1.0 BASIS OF INSTRUCTIONS

- 1.1 On 22nd February 2018 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.



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

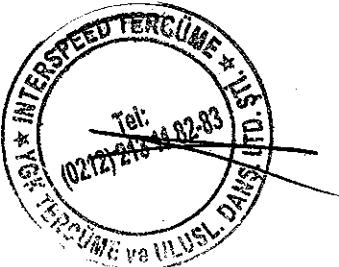
- 1.10 Southview Surveyors LLP operates a Complaints Handling Procedure in accordance with the RICS Rules of Conduct and a copy is available on request.

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 23rd February 2018 and the report prepared by N Ettalini, BSc(Hons) MRICS, who is acting as an External Valuer.
- 3.2 At time of inspection a representative from the NHS was present at the premises.
- 3.3 Weather conditions at the time of inspection were dry.
- 3.4 Due to the poor condition of the premises, we were unable to gain access to some parts of the premises.



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

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 a mixture of aluminum with many boarded up.
- 5.3 External, internal and street scene photographs are attached at Appendix B.

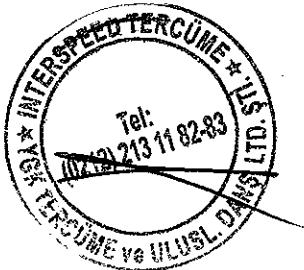
6.0 ACCOMMODATION

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.



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

7.0 MEASUREMENT RECORD

- 7.1 We have measured the premises in accordance with the RICS Code of Measuring Practice and calculated that it provides the following approximate gross internal floor areas:-

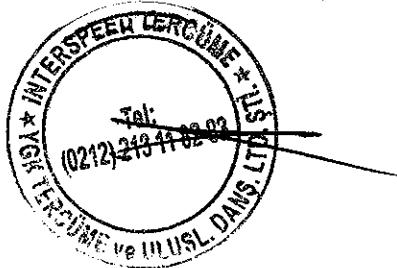
Floor	Floor Area (GIA)	
	Sq M	Sq Ft
Total floor area	4,752	51,132
Total	4,752	51,132

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.



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

- 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 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.

Energy Performance Certificates

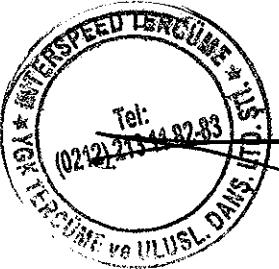
- 9.7 In undertaking this valuation we have not been provided with a copy of an EPC for the Property. Our valuation assumes that an EPC would be provided on sale in accordance with the aforementioned legislation and we would recommend that this is clarified by your legal advisors.
- 9.7.1 We draw your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

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.



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

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.



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

- 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

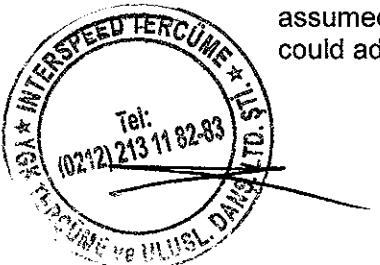
- 11.10 There are no trees within a notifiable distance and none appear to have been recently removed. The property is not built on a significant slope. We have assumed that there is minimal risk of natural subsidence which we believe to be a reasonable assumption.

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.



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

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 & COUNCIL TAX

- 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.



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

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

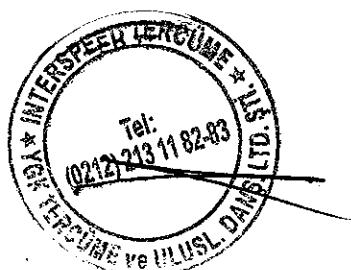
Freehold interest in 1,341 sq m / 14,434 sq ft of retail/office space, sold for £2,310,000, dated 23/03/2016, equates to £160.04/sq ft;

- 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.

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 £42/sq ft - £260/sq ft.
- 14.6 We are of the opinion the Market Value for the subject premises/site is £2,600,000 (two million six hundred thousand pounds), which equates to £50.85/ft. This is in line with the comparables noted above taking into consideration its current condition and potential.



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

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.

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.



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

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:-

£2,600,000

(Two Million Six Hundred Thousand Pounds)

Market Value with Vacant Possession

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

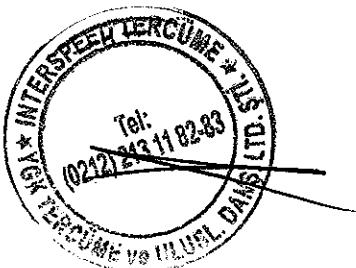
- 18.2 The valuation date is the inspection date previously stated in this report.

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.



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

21.0 SIGNATURE OF VALUER



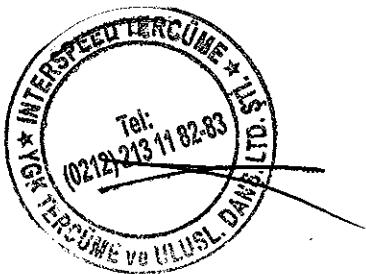
Prepared by _____
N Ettalini, BSc(Hons) MRICS
RICS Registered Valuer

Report Date: 2nd March 2018

For and on behalf of
Southview Surveyors LLP

The Old Courthouse, Orsett Road, Grays, Essex, RM17 5DD

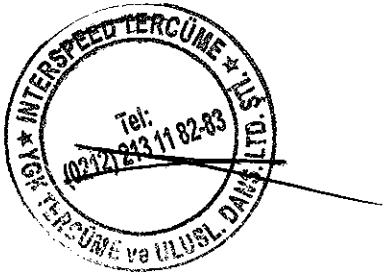
T: 0844 800 6557
E: info@southviewsurveyors.co.uk



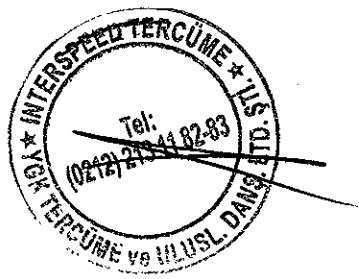
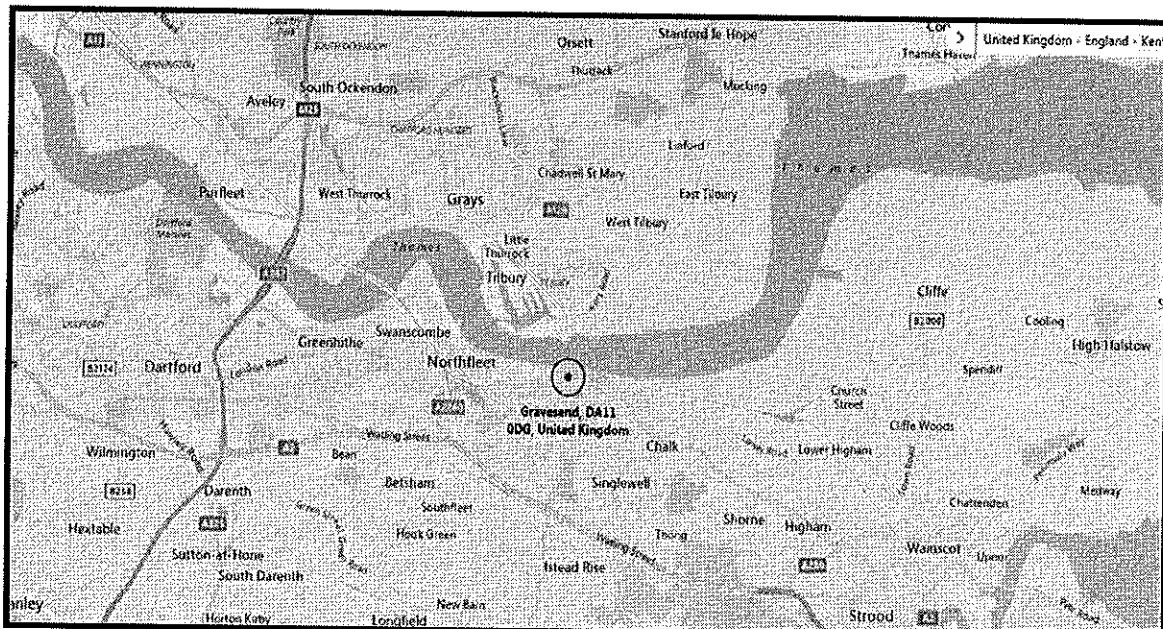
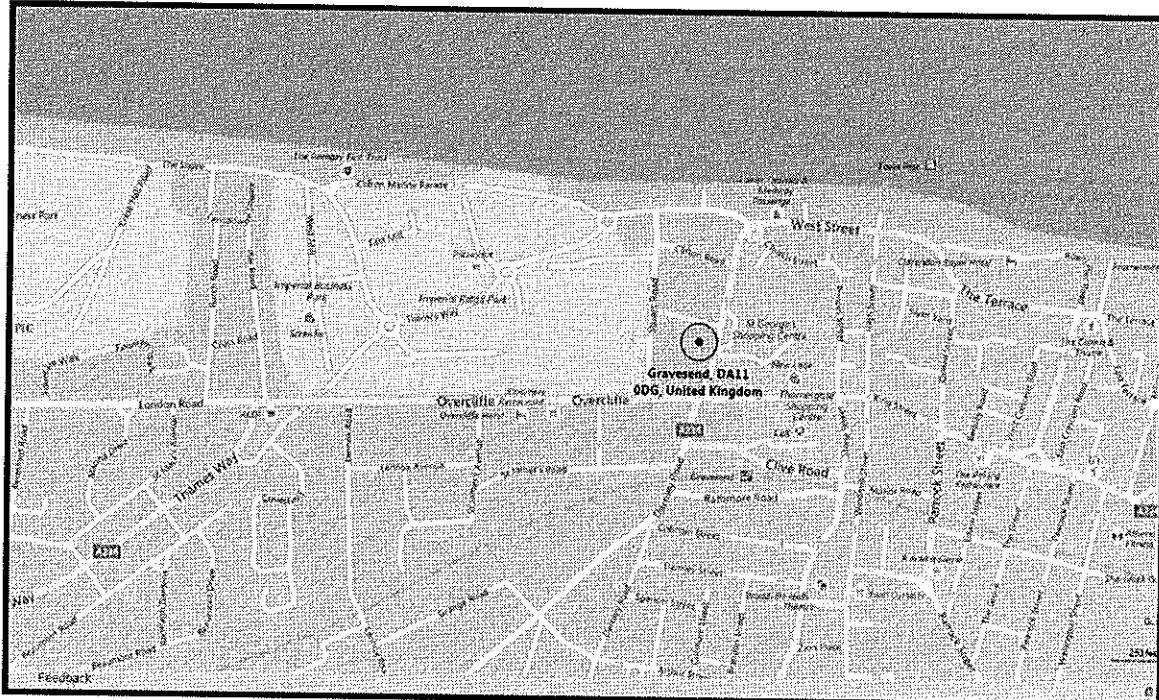
Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

APPENDIX A

Location Maps



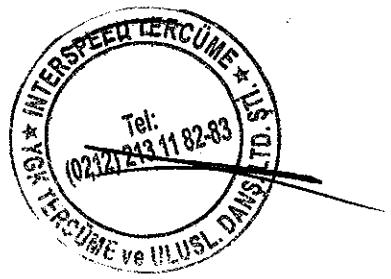
Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG



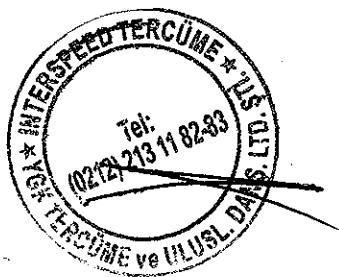
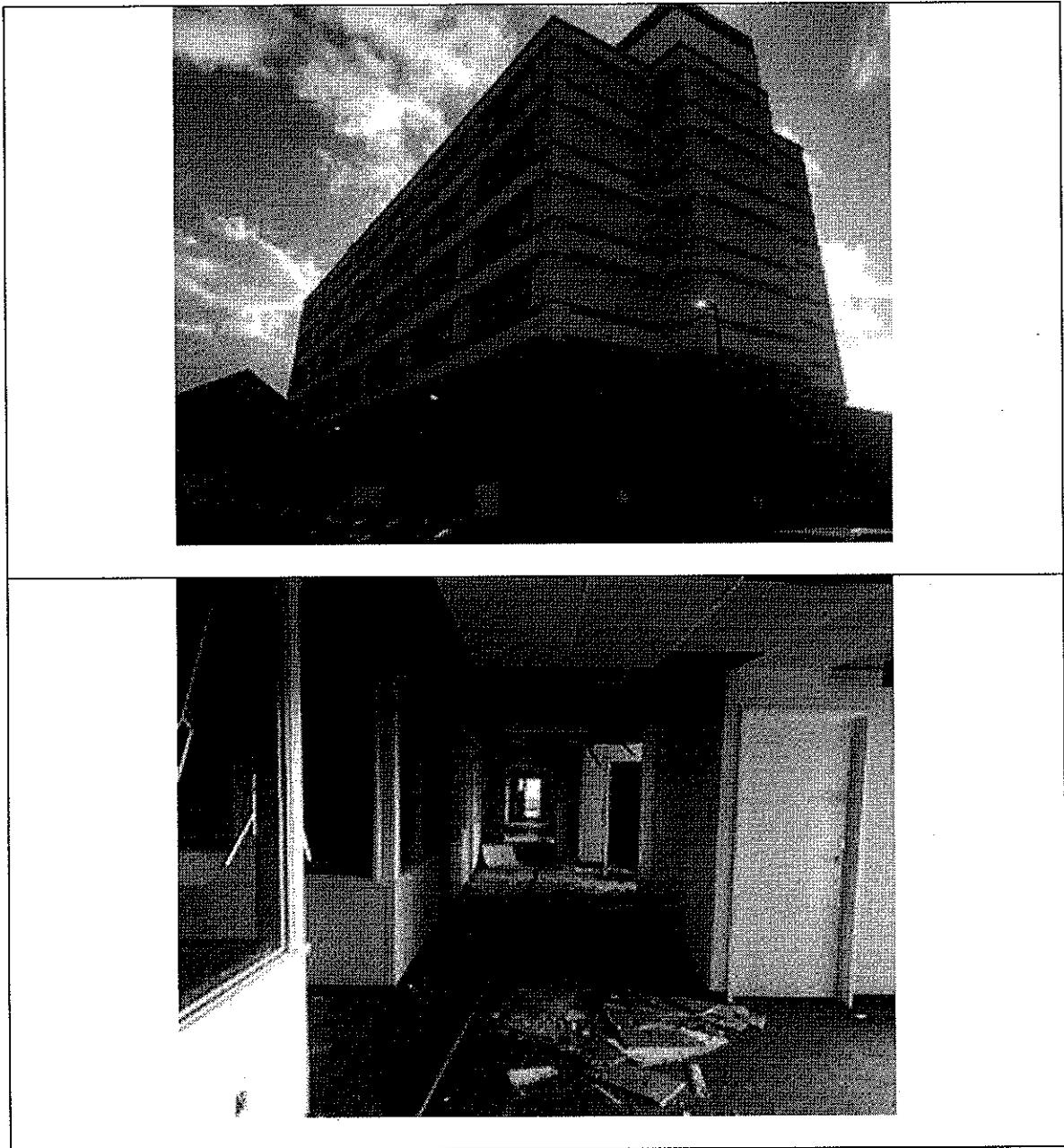
Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

APPENDIX B

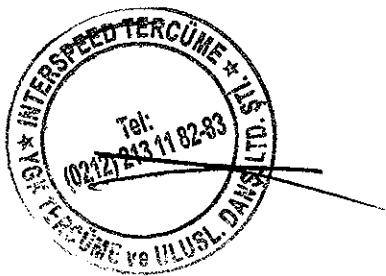
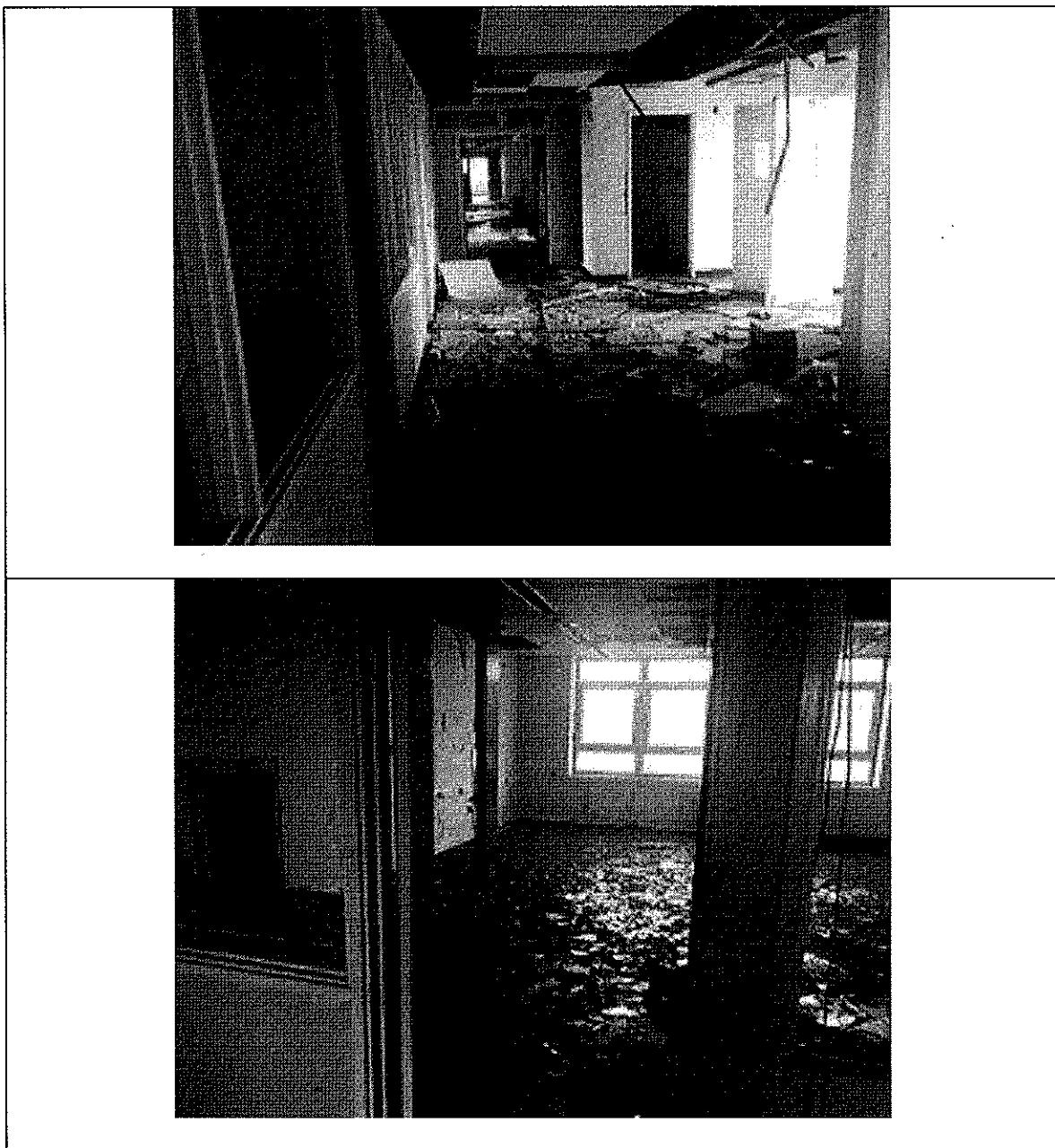
Photographs



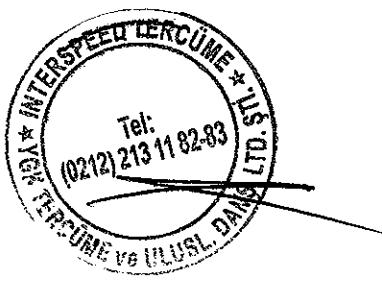
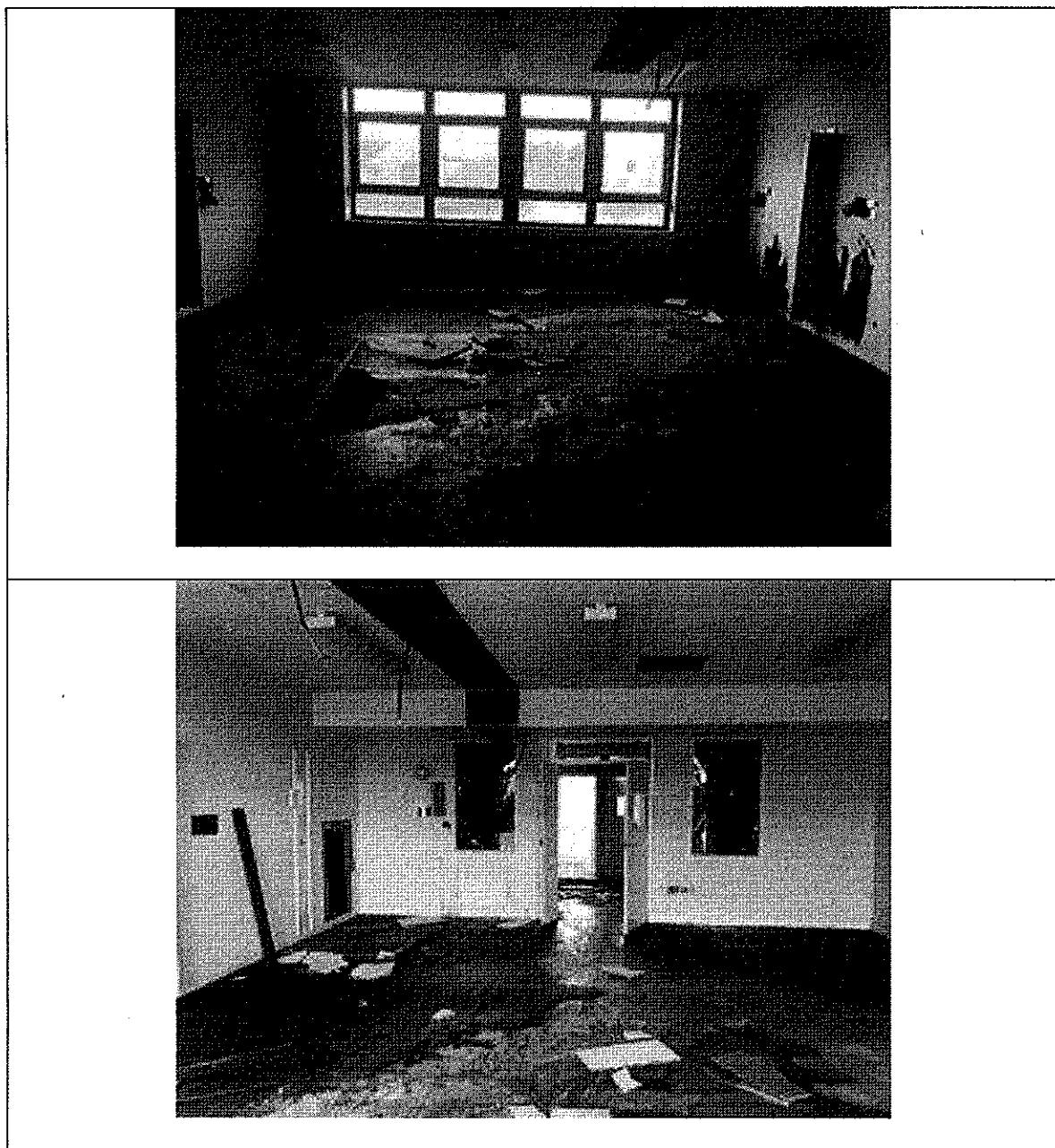
Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG



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



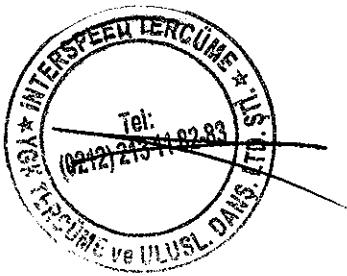
Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG



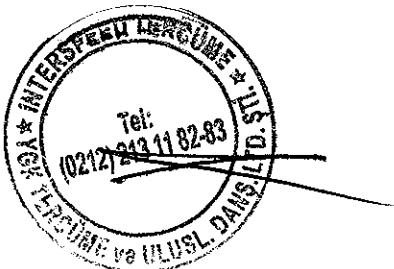
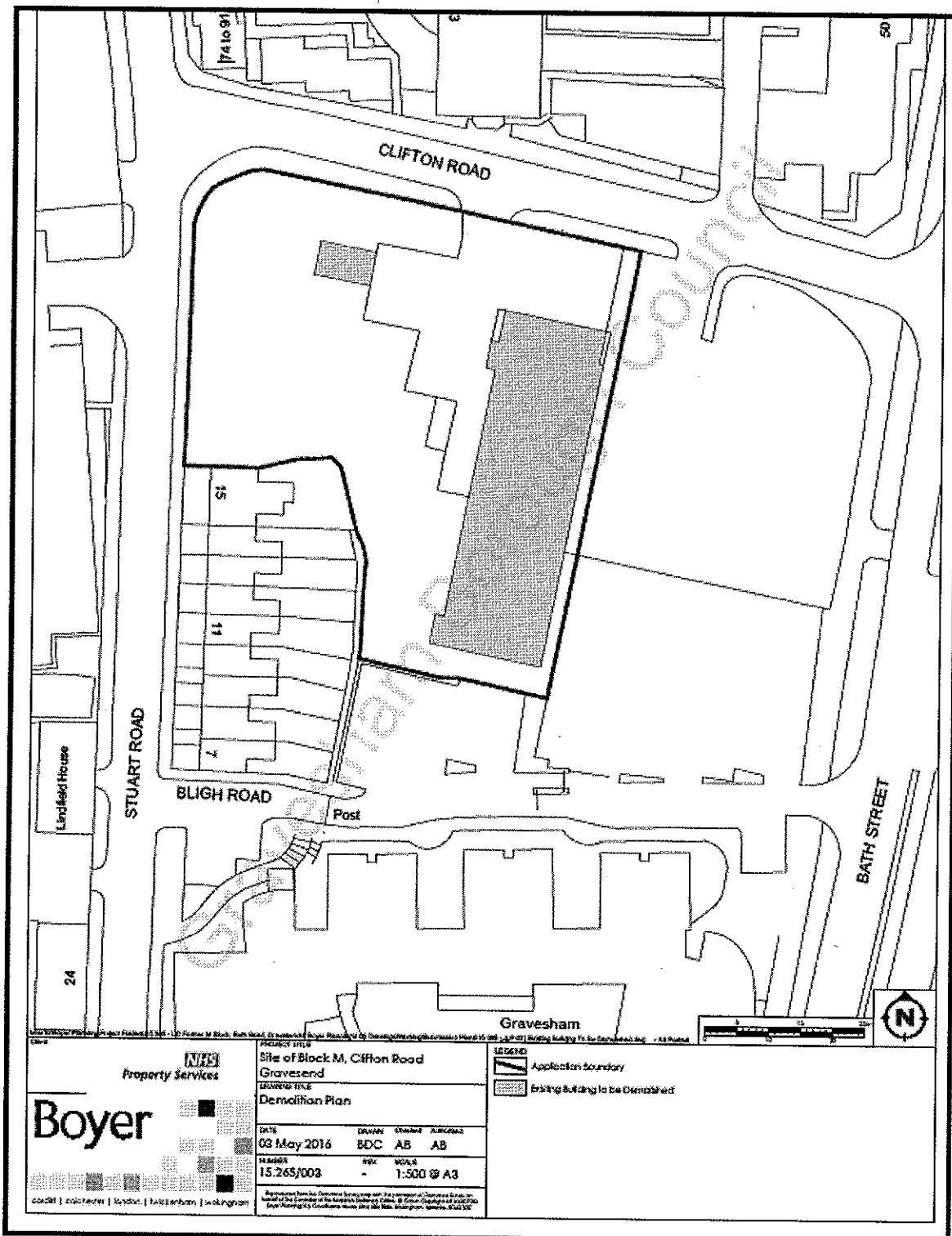
Property Address:
M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

APPENDIX C

Site Plan



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



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

APPENDIX D

Conditions of Engagement for the Valuation and Appraisal of Land and Buildings



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

1.0 The Service

1.1 Our Valuer will provide directly to the Lender a Report based on an inspection as described below. In respect of the subject property, our Valuer will be an External Valuer, who is a Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, and:-

- (a) in respect of the particular type of property, has sufficient current local, national and international (as appropriate) knowledge of the particular market and the skills and understanding necessary to undertake the valuation competently;
- (b) each valuation will be prepared by, or under the supervision of, an appropriately qualified Member who accepts responsibility for it;
- (c) has, and whose partners, co-directors and employees, have, no other recent or foreseeable potential fee earning relationship concerning the subject property, apart from the fee for this service and who has disclosed any past or present relationship with any of the interested parties or any previous involvement with the subject property as required by the Royal Institution of Chartered Surveyors, and no significant financial interest or management involvement in the [borrower's] concern.

1.1.1 Our Valuer will act with independence, integrity and objectivity in undertaking the valuation.

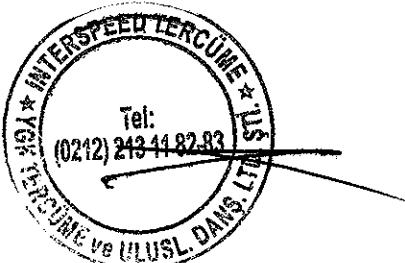
1.1.2 In the event that the instruction is issued by you as a prospective [borrower], or a [broker], you should be aware that the Report may not be acceptable to a [lender].

The Report will provide the following points:-

1.1.3 A full description of the property, its location, apparent state of repair and other relevant information such as the site area and floor area.

1.1.4 Our Valuer's valuation(s):-

- (a) On whichever of the bases (see paragraph 4 below) have been agreed between our Valuer and the Lender and / or such other basis as they may have agreed.
- (b) If our Valuer believes there is a special prospective purchaser, on the above basis(es) but reflecting the bid of that special prospective purchaser:-
 - (i) where the valuation(s) reported pursuant to (a) above, has/have been affected by the existence of an unimplemented planning consent for change of use or other development or by the prospect of such consent(s) being available, our Valuer will so report and advise as to the amount(s) of the increase reported in consequence.



Property Address:

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

- 1.1.5 In the case of the property to be held as an investment:-
- (a) A projection, at rental levels current at the reporting date, of the rental income to which the owner will be entitled from the property if it remains fully occupied;
 - (b) An opinion upon the effects on value of the quality and terms of the lease(s) and relevant implications upon the valuation in respect of privity of contract (if any); and
 - (c) Our Valuer's view of the markets opinion of tenant covenants for the class of the subject property in the subject locality.
- 1.1.6 Advise, if our Valuer considers it relevant, that there is a significant prospect of or potential for change of use or other development of the subject property, or those in the vicinity, which would materially affect the value of the subject property.
- 1.1.7 Advise on any other factors, which our Valuer considers, are likely materially to affect the status of the property as security.
- 1.1.8 Comment upon the proposed purchase price if this has been notified to our Valuer.
- 1.1.9 A statement as to any special assumptions which our Valuer has made.
- 1.1.10 Our Valuer's opinion of the property as a lending security in terms of present saleability, suitability, expected obsolescence and potential, bearing in mind the length (which will be stated) of the terms of the loan contemplated by the Client Lender and assuming that the borrower will maintain the property in a reasonable state of repair.
- 1.1.11 An opinion (without liability on the part of the Valuer) of the current market conditions and current and expected trends in respect of the type of property in the area.
- 1.1.12 A statement as to the valuation method adopted, and an indication as to the extent to which our Valuer has been able to have regard to comparable market transactions:-
- (a) in the case of property valued for the existing use as an operational entity having regard to trading potential, the opinion which our Valuer has formed as to the future trading potential, including the gross income and profitability likely to be achieved; and
 - (b) in the case of property valued on a residual basis, the significant material figures and assumptions made and the consequences of changes thereto.



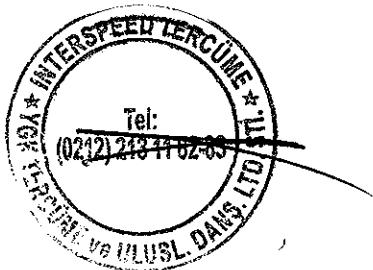
If requested by the Lender, an indication for insurance purposes (which is

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

given solely as a guide as a formal estimate for insurance purposes can be given only by a quantity surveyor or other person with sufficient current experience of replacement costs) of the current reinstatement cost of:-

- (a) the buildings in their present form (unless otherwise stated); or
- (b) buildings being constructed as proposed to be completed; each including the costs of clearance and professional fees but excluding;
 - (i) VAT (except on fees);
 - (ii) loss of rent; and/or
 - (iii) cost of alternative accommodation for the reinstatement period.

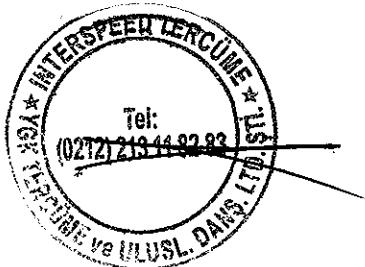
- 1.1.14 Any other aspects, other than the usual legal investigations, which our Valuer considers require further consideration or investigations by or on behalf of the Lender.
- 1.2 Following provision of the Report, our Valuer will be prepared to discuss its contents with the Lenders representative.
- 1.3 Our Valuer shall, unless otherwise expressly agreed, rely upon information provided by the Lender and/or the Clients legal or other professional advisers relating to tenure, leases and all other relevant matters. No responsibility or liability will be accepted for the true interpretation of the legal position of the client or other parties.
- 1.4 Subject to paragraph 2.1 below, our Valuer shall carry out such inspections and investigations as are, in his or her professional judgement, appropriate and possible in the particular circumstances. These will include online town planning enquiries.
- 1.5 If our Valuer's inspection suggests that there may be material hidden defects our Valuer will so advise and may, in exceptional circumstances, defer submitting a final Report until the results of further investigations are available.
- 1.6 The report will not identify the existence of contamination unless, by agreement with the Lender, reports thereon from others have been obtained and made available to our Valuer, who will have no liability in respect thereof. If, however, our Valuer in the course of his/her inspection concludes that there may be material contamination, our Valuer will report this to the Client Lender with a view to a decision being taken as to whether the instructions are amended.



Property Address:

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

- 1.7 In preparing the report, unless otherwise stated by our Valuer, the following assumptions will be made which our Valuer shall be under no duty to verify:-
 - (a) that no deleterious or hazardous materials or techniques were used in the construction of the property or have since been incorporated;
 - (b) that good title can be shown and that the property is not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoings;
 - (c) that inspection of those parts that have not been inspected would neither reveal material defects nor cause our Valuer to alter the valuation(s) materially; and
 - (d) that no alterations are required under the Disability Discrimination Act 1995, as amended;
 - (e) that, regarding asbestos, there are no onerous liabilities resulting from a survey, risk assessment, or asbestos register.
- 1.8 In providing the Service our Valuer will have regard to relevant contents of the Appraisal and Valuation Standards, as amended, of the Royal Institution of Chartered Surveyors.
- 1.9 The report will be provided for the stated purpose and for the sole use of the named Lender. We accept responsibility to the Lender alone that the report will be prepared with the skill, care and diligence reasonably to be expected of a competent Valuer, and accept no responsibility whatsoever to any parties other than the Lender even if that third party pays all or part of our fees, or is permitted to see a copy of the valuation report. Any such parties rely upon the Report at their own risk.
- 1.10 If we do provide written consent to a third party relying on our valuation, any such third party is deemed to have accepted the terms of our engagement.
- 1.11 Neither the whole nor any part of the Report, nor any reference to it, may be included in any published document, circular or statement, or published in any way, without our Valuer's written approval of the form and context in which it may appear.
- 1.12 In the event of a proposal to place the loan on the subject property in a syndicate, the client must notify the Valuer with a view to agreeing responsibility to the further, named parties.



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

2.0 The Inspection

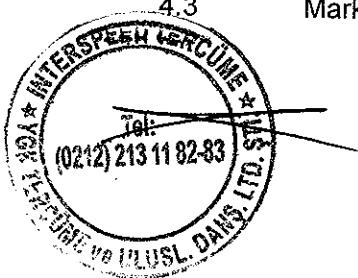
- 2.1** Our Valuer will undertake a visual inspection of so much of the exterior and interior of the property as is accessible with safety and without undue difficulty as can be seen whilst standing at ground level within the boundaries of the site and adjacent public/communal areas and whilst standing at the various floor levels, which our Valuer considers reasonably necessary to provide the Service, having regard to its purpose. Our Valuer is under no duty to carry out a building survey or to inspect those parts of the property which are covered, unexposed or inaccessible, or to raise boards, move anything, use a moisture detecting meter, or to arrange for the testing of electrical, heating or other services. An assumption will be made that the subject property is in good repair, except for any defects specifically noted. Also, an assumption will be made that the services, and any controls or software, are in working order and free from defect.

3.0 The Report

- 3.1** If it is not reasonably possible to carry out a substantial part of the Inspection (see paragraph 2 above), this will be stated.
- 3.2** Where our Valuer relies on information provided, this will be indicated in the Report, with the source of the information.
- 3.3** The Report will state the existence of any apparently recent significant alterations and extensions so as to alert the Lender legal advisors.

4.0 Valuation

- 4.1** The valuation(s) provided will be on the aforementioned assumptions in respect of the individual subject properties otherwise agreed as inspected, on whichever of the following or other bases as have been agreed between our Valuer and the Lender, such bases where applicable to be as defined or referred to in the Appraisal and Valuation Standards, as amended, of The Royal Institution of Chartered Surveyors.
- 4.1.1** Market Value with interpretative commentary.
- 4.1.2** A further valuation subject to a defined marketing constraint / Special Assumptions.
- 4.1.3** Market Value as a full operational entity valued having regard to trading potential.
- 4.2** The valuation(s) will exclude any additional value attributable to personal goodwill, or the value of any fixtures and fittings which are only of value in situ to the present or proposed occupier, except in the case of property which is fully equipped and valued as an operational entity, where only personal goodwill is excluded.
- 4.3** Market Rent with interpretative commentary.



Property Address:

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

5.0 Instructions and Charges

- 5.1 All instructions of the Lender will be made directly by the Lender and confirmed in writing.
- 5.2 The Lender will pay to our Valuer the fee initially agreed between them, or any amendment thereto to be agreed if the instructions are subsequently modified. In addition, the Lender will reimburse the cost of all reasonable out of pocket expenses (unless it is prior agreed that these will not be charged) which may be incurred and pay the amount of any Value Added Tax on the fee and expenses.
- 5.3 The Valuation Report will be released on payment of the Valuer's fees.

6.0 Contracting Entity

- 6.1 None of our employees, directors or consultants individually has a contract with you or owes you a duty of care or personal responsibility. You agree that you will not bring any claim against such individuals personally in connection with our services

7.0 Governing Law and Jurisdiction

- 7.1 Our contract with you for the provision of this valuation is subject to English law. Any dispute in relation to this contract or any aspect of the valuation, shall be subject to the exclusive jurisdiction of the Courts of England and Wales, and shall be determined by the application of English law, regardless of who initiates proceedings in relation to the valuation.

8.0 Complaints Procedure

- 8.1 Any complaints and / or disputes regarding work carried out by Southview Surveyors LLP are taken seriously and managed in an understanding manner with conciliation designed to generate resolution. A copy of our Complaints Procedure is available on request

