



Southview Surveyors  
Chartered Surveyors & Valuers

# DEĞERLEME RAPORU

**AŞAĞIDA ADRESİ VERİLEN BİNAYA İLİŞKİNDİR:**

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

**MÜŞTERİ:**

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

**Değerleme aşağıdaki adreste mukim kuruluş adına yürütülmüştür;**

Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Peker GYO A.S) 99  
Grays Inn Road,  
London,  
WC1X 8TY

**Düzenleyen:** N Ettalini, BSc(Hons) MRICS

**İnceleme Tarihi :** 3 Aralık 2018

**Rapor düzenleme tarihi:** 15 Aralık 2018

**İlgi:** 8814



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

## İÇİNDEKİLER

### YÖNETİCİ ÖZETİ

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

|     |  |
|-----|--|
| EKA | Binanın Yeriyle ilgili harita            |
| EKB | Fotoğraflar                              |
| EKC | Ayrıntılı Plan                           |
| EKD | Görevlendirmeye ilgili Hüküm ve Koşullar |





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

## YÖNETİCİ ÖZETİ



Kullanma şekli: Mülkiyet

Boş durumdaki piyasa değeri £2,750,000

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

Planlı kullanım alanı D1

Toplam Kat Alanı 4,752 m<sup>2</sup> / 51,132 m<sup>2</sup> fit

Menkul Değer Alım Kredisi Binayla ilgili olumlu ve olumsuz özellikler aşağıda belirtilmiştir :

### Olumlu Özellikler

- \* Yeniden Geliştirme Olanağının bulunması
- \* Kent Merkezinde yer alması
- \* Gravesend bölgesinin halen yenilenme sürecinde olması
- \* Bir önceki incelemeden beri çalışmalar devam etmektedir – 9.5 ve 14.6.ıncı maddelere bakınız.

### Olumsuz Özellikler

- \* Alanın Bakımsız olması
- \* Vandalizm riski altında olması





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

|                       |  |
|-----------------------|--|
| <b>Binanın adresi</b> | M Block, Gravesend and North Kent Hospital, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG |
| <b>Müşteri:</b>       | Peker Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.<br>(Peker GYO A.S)                        |
| <b>Sizin ilgi</b>     | N/K  |
| <b>Bizim ilgi</b> :   | 8814   |

#### 1.0 ALINAN TALİMATIN DAYANAĞI

27 Kasım 2018 tarihinde Southview Surveyors LLP kuruluşunun M Blok Gravesend ile North Kent Bath Street, Gravesend Kent, , DA11 0DG adresindeki taşınmazın değerinin incelenmesini talep ettiniz.

#### 1.2 Ayrıca aşağıdaki konulardaki görüşlerimizin belirtilmesi istenmiştir:

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

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

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

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

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

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

1.8 Herhangi bir çıkar çatışmasının mevcut olmadığını teyit edebiliriz.

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





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

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

## 2.0 GÖREVLENDİRME ŞARTLARI

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

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

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

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

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

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

## 3.0 İNCELEME AYRINTISI

3.1 Taşınmaz 3 Aralık 2018 tarihinde incelendi ve bu rapor Harici Ekspert olarak hareket eden N Ettalini, BSc(Hons) MRICS tarafından hazırlandı.

3.2 İnceleme zamanında Ulusal Sağlık Kurumunun bir temsilcisi binada hazır bulundu.

3.3 Hava koşulları inceleme sırasında yağışsızdı.

Binanın bazı bölümlerine erişim sağlayamadık.



Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

#### 4.0 LOKASYON

##### Durum

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

##### Alanın/semtin Özellikleri

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

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

4.4 Lokasyon planı A Ekinde verilmiştir

#### 5.0 GENEL BAKIŞ (AÇIKLAMA / İNŞAAT)

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

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

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

#### 6.0 KONAKLAMA

##### 6.1 DIŞ KISIM

6.1.1 Sahanın yaklaşık 0.35 hektar (0.86 akre) olduğu anlaşılmıştır

##### 6.2 İÇ KISIM

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





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

## 7.0 ÖLÇÜM KAYDI

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

| Zemin         | Taban alanı (GIA) |               |
|---------------|-------------------|---------------|
|               | Metrekare         | Feet Kare     |
| Toplam alan   | 4,752             | 51,132        |
| <b>Toplam</b> | <b>4,752</b>      | <b>51,132</b> |

## 8.0 HİZMETLER

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

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

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

## 9.0 BİNANIN DURUMU

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

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

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





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

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

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

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

#### Enerji Kimlik Belgesi

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

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

#### Yangın Güvenliği

9.8

Yangın güvenliğiyle ilgili yorum yapmamız bizden talep edilmemiştir.

#### Asbest

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

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

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





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

## 10.0 İNŞAAT, PLANLAMA VE YANGIN SERTİFİKALARI

- 10.1 Bina, yerel Planlama Dairesi olan Gravesham Belediye meclis alanında yer almaktadır. Her ne kadar değerlememizi herhangi bir alternatif unsurun ortaya çıkması durumunda buna göre gözden geçirme hakkımızı saklı tutsak da, binanın mevcut kullanımının tamamen yürürlükteki İmar Kanununa tabi olduğunu tahmin etmekteyiz.
- 10.2 Binanın; (değiştirilmiş şekliyle) 1987 sayılı Kullanım Sınıfları Kuralı arasında D1 Sınıfı için onay olduğunu tahmin ediyoruz..
- 10.3 Alanın taslak imar iznine sahip olduğu anlaşılmaktadır – (Gravesham Belediye Meclisinin S106 uygulaması kapsamında - ilgi 20160670 sayılı planlamaya istinaden).
- 10.4 Taslak imar izni tek bir B1/D2/D2 zemin birimi ile 80 adet konut için verilmiştir. Ayrıntılar ve imar izninin yine de mutabık kalınması gerektiği anlaşılmıştır.
- 10.5 2005 sayılı Yangın Düzenleme Reform Emri (Yangın Güvenliği) düzenlemesi 1 Ekim 2006 tarihinde yürürlüğe girmiş ve birçok yangın güvenlik mevzuatına kaim olarak düzenlenmiştir. İtfaiye Teşkilatları artık Yangın Sertifikası düzenlememekte ve daha önce geçerli olan belgelerin artık yasal geçerliliği bulunmamaktadır. Bu mevzuat kapsamında artık 'sorumlu kişinin' 'Yangın Risk Değerlemesini' (veya özellikle bu konuda uygun ve yetkin birisi tarafından) yürütmesi zorunludur. Eski Yangın Sertifikalarından farklı olarak, Yangın Risk Değerlendirmesi binaların kullanım şekline göre yapılmakta ve dolayısıyla binayla birlikte işletilmekte veya binanın yeni sakinine devredilmektedir. Mukrizlere; izleme altında tutulması kaydıyla, bina sakinlerinin Yangın Risk Güvenlik Değerlendirmesi yaptırmış olmasından emin olmaları tavsiye edilmektedir.

## 11.0 ZEMİN ŞARTLARI VE ÇEVRESEL RİSKLER

- 11.1 Kullanımla veya sahayla ilgili olarak kullanımdan doğan potansiyel bir kirlilik mevcut olup olmadığını tespit etmek için Binanın veya komşu arazinin geçmiş veya cari kullanım şartlarıyla ilgili herhangi bir araştırma yapılmamış ve tahminimize göre böyle bir ihtimal mevcut değildir.
- 11.2 Bina üzerinde yürütülmüş ve herhangi bir kirliliğe dikkat çeken bir çevre denetimi veya çevresel araştırma veya zemin etüdü hakkında bilgimiz bulunmamaktadır. Bu değerlemeyi üstlendiğimizde binada kirliletiçi veya potansiyel olarak kirliletiçi bir kullanım yürütülmediğini tahmin etmekteyiz.

### İstilacı Bitki Türleri

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





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

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

Sel ve Taşkınla ilgili Risk Yönetimi

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

Mineral Çalışmaları (Kömür Madenciliği ve Tuzlu Su Çıkarma)

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

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

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

Diğer Maden Çalışmaları ve Taş Ocağı Faaliyetleri

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

Yer Hareketleri Riski

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

Radon Gazı

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

Arkeolojik Kalıntılar

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





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

### Diğer Olumsuz Zemin Şartları veya Çevresel Riskler

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

### Genel

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

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

## **12.0 MÜLKİYET HAKKI VE KİRALAMA**

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

- 12.2 Henüz HMLR mülkiyet planını görmedik ancak bunlardan herhangi birini görebilsek taşınmazın kapsamıyla ilgili görüşümüzü teyit etmekten memnuluk duyarız.

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

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

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

## **13.0 İŞLETME EMLAK VERGİSİ VE BELEDİYE VERGİSİ**

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

### **Açıklama**

### **Vergiye elverişli kıymet**

Kayıt bulunmamaktadır

N/K

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





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

## 14.0 PİYASA HAREKETLERİ VE DEĞERLEMEYE İLİŞKİN AÇIKLAMA

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

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

### Kıyaslanabilir Analiz

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

Ticari Perakende binası, toplam alanı 2,359.08 metrekare / 26,973 fit kare, üst katların konut alanına çevrilme potansiyeli mevcut olup, mülkiyet hakkı 6.12.2016 tarihinde 910.000 İngiliz Sterline satılmış olup 1 fit karesi 108.29 Sterline eşittir.

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

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

- 1 Overcliffe, Gravesend, Kent, DA11 0EF

1,341 metrekare / 14,434 fit kare perakende/ofis alanına sahip bina 2.310.000 Sterline 23.3.2016 tarihinde satılmış olup, 1 fit karesi 160.04 Sterline eşittir;

- London Road, Dartford, Kent, DA2 6AS

### Kıyaslamalı Kanıt/Metodolojinin Karşılığı

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

14.5 Yukarıda çeşitli bina/alanlarla ilgili verilen çeşitli kıyaslamalara dayanarak 1 fit kare fiyatı 42 ila 260 Sterlin aralığındadır.

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





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

## 15.0 SİGORTA YENİLEME MALİYETİ

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

**£5,000,000**

**(Beş milyon Sterlin)**

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

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

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

## 16.0 DEĞERLEME DAYANAĞI

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

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

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

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

Değerlememizi doğrudan kıyaslama metoduyla formüle ettik.



Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

**17.0 ÖZEL TALEPLER VE DİĞER BİLGİLER**

17.1 Yoktur

**18.0 DEĞERLEME**

18.1 Bizim görüşümüze göre taşınmazın mülkiyet hakkıyla ilgili değeri:-

**£2,750,000**

**(iki milyon yedi yüz elli bin Sterlin)**

**Taşınmazın Boş Durumdaki Piyasa Değeri**

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

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

**19.0 TEMİNAT VE TAVSİYELER**

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

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

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

**20.0 SINIRLAMA VE YAYIMLAMA**

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

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

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





Değerlemeye Konu mülkün 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**  
Southview Surveyors LLP  
adına



Rapor tarihi: 14 Aralık 2018

Londra Ofisi adresi: 17 Ensign House, Admirals Way, London, E14 9XQ

Bölge Ofisi adresi: The Old Courthouse, Orsett Road, Grays, Essex, RM17 5DD

Tel: 0844 800 6557

E-mail: info@southviewsurveyors.co.uk



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

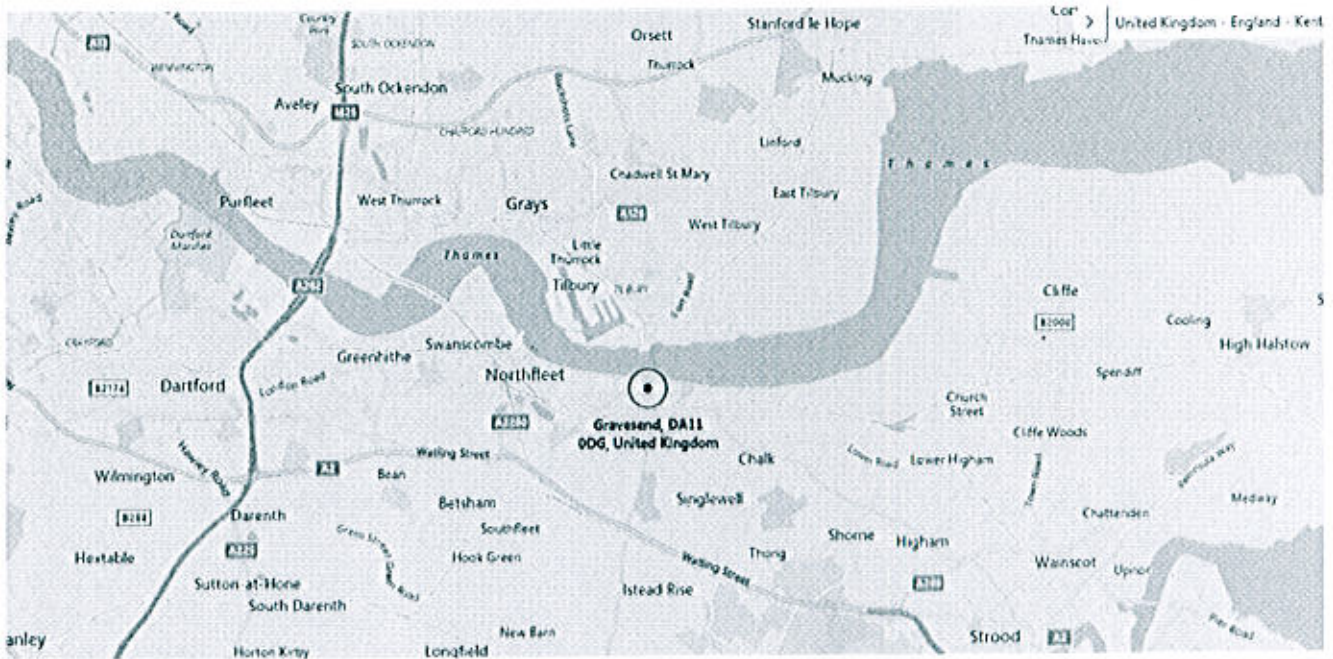
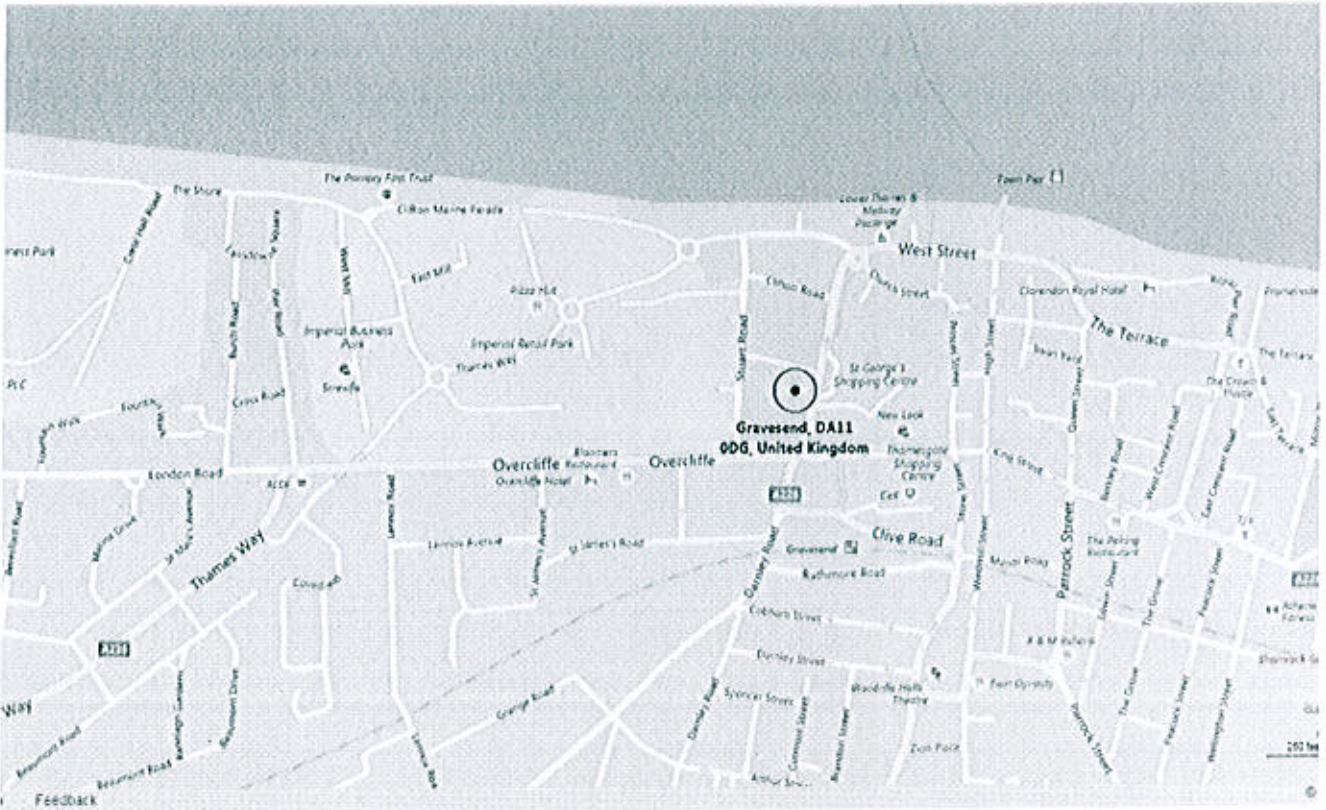
# EK A

## Konum Haritaları





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



Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

# EK B

## Fotoğraflar





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





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





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



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

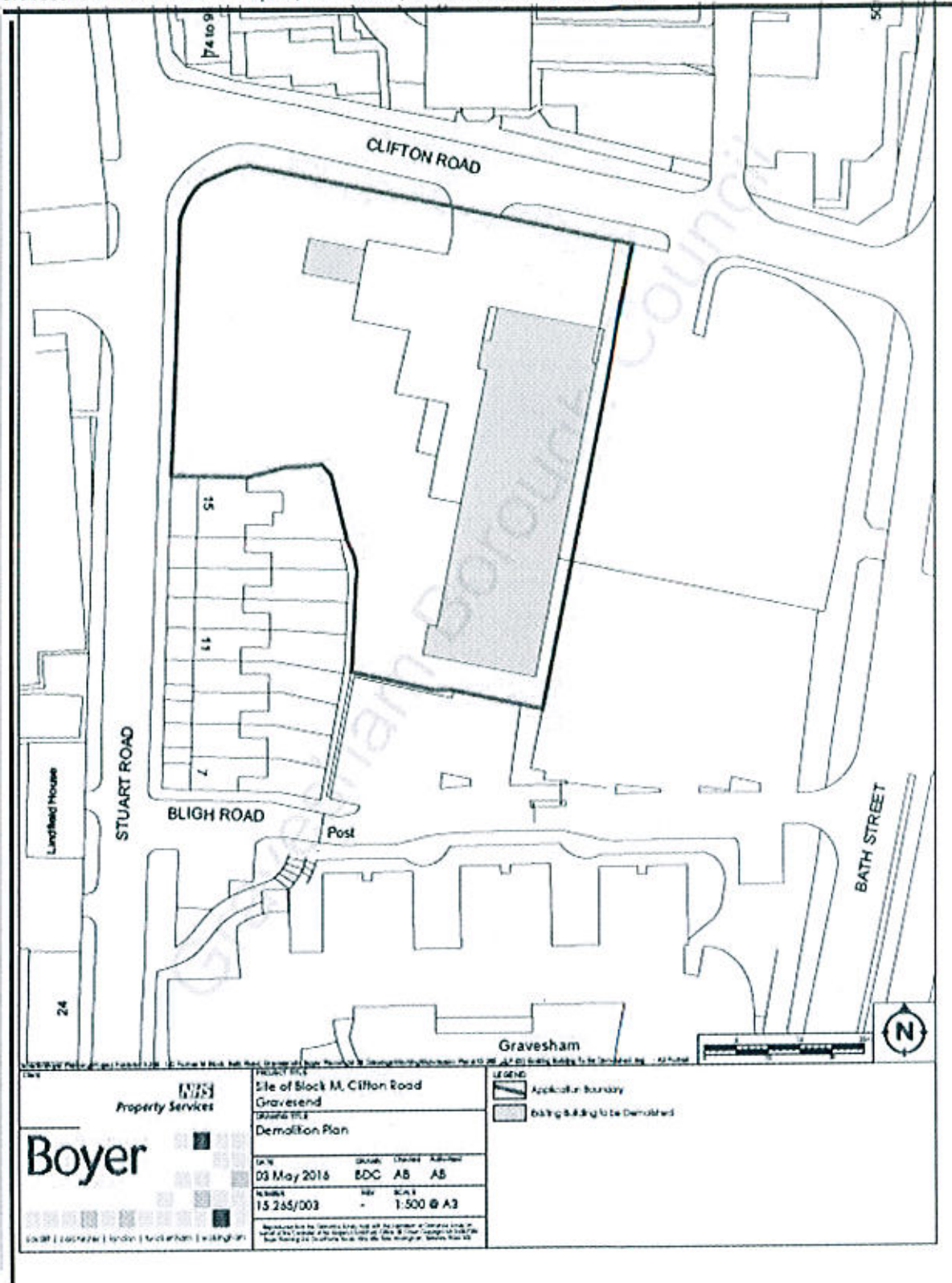
# EK C

## Yerleşim Planı





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



Property Services  
**Boyer**

|   |               |                     |
|---|---------------|---------------------|
| PROJECT TITLE<br>Site of Block M, Clifton Road<br>Gravesend |               |                     |
| DEMOLITION TITLE<br>Demolition Plan                         |               |                     |
| DATE<br>03 May 2016   | STATUS<br>BDC | APPROVAL<br>AS AS   |
| REFERENCE<br>15 265/003                                     | SCALE<br>-    | SCALE<br>1:500 @ A3 |

Gravesham

LEGEND

- Application Boundary
- Building to be Demolished



Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

# EK D

## Arsa ve Binaların Değerleme ve Kıymet Biçme Taahhüt Şartları





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

## 1.0 Hizmet

1.1 Değerleme uzmanımız aşağıda açıklandığı üzere inceleme bazında doğrudan Mukrize bir rapor sunacaktır. Konu taşınmazla ilgili olarak, Değerleme Uzmanımız Kraliyet Enstitüsü Yetkili Ekspertler üyesi olan Harici bir Ekspert olacaktır :-

- (a) Taşınmazın belirli tipine istinaden, ekspertin belirli piyasayla ilgili yeterli, cari, yerel, ulusal ve (geçerliyse) uluslararası bilgiye sahiptir ve değerlendirme işlemini yürütmek amacıyla yetkin birisi olarak olarak yeterli bilgi ve beceriye sahiptir;
- (b) Beher değerlendirme sorumluluk kabul eden uygun ve kalifiye bir Üye tarafından veya bu Üyenin gözlemi altında hazırlanacaktır;
- (c) Ekspertin konu taşınmazla ilgili olarak, yerine getirdiği hizmetle ilgili ücretin dışında ne ortakları, ne yönetici yardımcısı, ne de çalışanlarının muhtemel veya öngörülebilir bir gelir ilişkisi bulunmamaktadır ve Yetkili Ekspertlerle ilgili Kraliyet Enstitüsü tarafından şart koşulduğu üzere ilgili taraflarla mevcut veya geçmişteki ilişkisini veya geçmişteki ilgisini açıkladığı üzere ayrıca borçluluyla alakalı yönetim içerisinde herhangi bir önemli mali menfaati bulunmamaktadır.

1.1.1 Değerleme uzmanımız değerlendirme faaliyetini taahhüt ederken bağımsız, bütünlük içinde ve tarafsız hareket edecektir.

1.1.2 Tarafınızdan ileriye dönük bir borçlu veya bir aracı olarak bir talimat düzenlenmesi halinde bu raporun Mukriz tarafından kabul edilmeyebileceğini bilmelisiniz.

Raporda aşağıdaki noktalar tespit edilecektir:-

1.1.3 Taşınmazla ilgili tam ve ayrıntılı açıklama; Taşınmazın yeri, bariz tamir durumu, ve saha ile zemin alanı gibi diğer ilgili bilgiler

1.1.4 Ekspertimizin değerlendirmeleri):-

- (a) Ekspert ve Mukrizin arasında mutabık kaldığı (aşağıda 4.üncü paragrafa bakın) şekilde ve/veya başka şekilde mutabık kaldıkları bazda yürütülecektir
- (b) Ekspertimiz yukarıdaki temele dayanarak ileriye dönük özel bir alıcının mevcut olduğuna inanması ancak söz konusu özel alıcının teklifini yansıtmaması halinde:-

(i) yukarıda (a) bendine göre raporlanmış değerlemeler olması ve bunların ileriye dönük alıcı tarafından kullanım değişikliği veya diğer geliştirme işlemlerinde imar onayı ile uygulanmamış planlamadan etkilenmiş olması halinde Ekspertimiz değer artışına istinaden bu durumu bildirecek ve raporlayacaktır.





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

- 1.1.5 Taşınmazın bir yatırım olarak tutulması halinde:-
- (a) Raporlama tarihinde taşınmazdan sahibinin tamamen kiralanmış olması halinde elde edeceği cari kira düzeyleri ve gelirleriyle ilgili bir tahmin yapılacaktır
- (b) Varsa, taşınmazın kira veya kiralanmasıyla ilgili kalite değeri üzerindeki etkileri ve kiralama koşulları ve kiralama sözleşmesinin şahsiliği prensibine ilişkin değerlendirme üzerindeki çıkarımlarla ilgili görüşler belirtilecek
- (c) Ekspertimizin konu taşınmazın sınıfıyla ve bulunduğu mahalle ilgili kira sözleşmeleri hakkındaki piyasa görüşleri belirtilecek.
- 1.1.6 Ekspertimizin konu taşınmazın önemli bir kullanım değişikliği beklentisi veya ihtimali veya başka şekilde geliştirilmesi öngörüldüğüne dair bir değerlendirmesi varsa veya aynı koşullar civarda geçerliyse ve konu taşınmazın değerini önemli bir oranda etkileyecekse kendisi bilgilendirilecek
- 1.1.7 Ekspertimizin muhtemelen taşınmazın ipotek açısından durumunu önemli oranda etkileyeceği düşündüğü unsurlarla ilgili olarak bilgilendirilmesi.
- 1.1.8 Ekspertimize bildirilmişse önerilen alım fiyatı üzerinde yorum yapılması.
- 1.1.9 Ekspertimizin yaptığı özel tahminlerle ilgili açıklamalar yapılması
- 1.1.10 Ekspertimizin taşınmazla ilgili olarak teminat sağlayan olarak cari satılabilirlik, uygunluk, beklenen değer kaybı, ve potansiyeli açısından taşınmazla ilgili görüşü. Ancak bu görüşü oluştururken Müşteri Mukriz tarafından öngörülen kredinin kapsam ve koşulları (belirtilecektir) da göz önünde bulundurulacak ve borçlunun taşınmazı tamir edilmiş halde tuttuğu varsayılacaktır.
- 1.1.11 Ekspertimizin herhangi bir yükümlülük almadan bölgedeki taşınmaz tipine ilişkin olarak cari piyasa koşulları ve cari ile beklenen piyasa hareketleriyle ilgili görüşü
- 1.1.12 Uygulanan değerlendirme metoduyla ilgili açıklama ve Ekspertimizin kıyaslanabilir piyasa işlemlerini dikkate aldığı ölçüdeki göstergeler;
- (a) Taşınmazın mevcut kullanım doğrultusunda işletme kuruluşu olarak ticari potansiyeli de dikkate alınarak değerlendirilmişse, Ekspertimizin ileriye dönük ticari potansiyeli üzerine oluşturduğu görüş ile muhtemelen elde edilecek brüt gelir ve karlılığı içerecek ve
- (b) Taşınmazın kılıcı bazda değerlendirilmesi halinde önemli tahminler yapılır ve bunlarla ilgili değişikliklerin sonuç yansıtılır

1.1.13

Mukriz tarafından talep edilmişse sigorta konularıyla ilgili göstergeler (ki bu göstergeler yalnızca yardım amaçlı olarak ve sigorta tahmini olarak sağlanır, resmi sigorta tahminleri yalnızca ölçümleme uzmanı veya yenileme giderleri konusunda yeterli deneyime sahip kişilerce verilebilir) bunlar aşağıdakilerle ilgili yenileme giderleridir:-





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

- (a) Mevcut haliyle binalar (aksi belirtilmemişse); veya
- (b) Binaların önerilen tamamlama planına göre inşa edilmesi kaydıyla her birinin tahliye giderleri ve mesleki ücretleri dahil olup, aşağıdakiler hariçtir;
  - (i) KDV (ücretler hariç);
  - (ii) kira kaybı ve/veya
  - (iii) Yenileme döneminde alternatif konaklama giderleri.

1.1.14 Mutat Yasal soruşturmalar haricinde olan ve eksperimizin görüşüne göre Mukriz tarafından veya Mukriz adına yapılması gereken diğer soruşturmalarla ilgili hususlar.

1.2 Raporun hazırlanması üzerine Eksperimiz raporun içeriğini Mukrizlerin temsilcileriyle görüşmeye hazır olacaktır.

1.3 Eksperimiz aksine mutabık kalınmamışsa, Mukriz ve/veya Müşterilerin yasal veya diğer mesleki danışmanlarının tasarruf hakkı, kiralama ve diğer konularla ilgili olarak sağladığı bilgiye dayanacaktır. Müşteri veya diğer tarafların yasal pozisyonuyla ilgili gerçek yorumlarla ilgili olarak herhangi bir sorumluluk veya yükümlülük kabul edilmez.

1.4 aşağıdaki 2.1.inci paragrafta istinaden, Eksperimiz inceleme ve soruşturmasını uygun ve mümkün olduğu koşullarda kendi mesleki muhakemesine göre yürütecektir. Bu hususlara online şehir planlama araştırmaları dahildir.

1.5 Eksperimizin incelemesinde önemli oranda örtülü kusurların olabileceğini ortaya koyması halinde eksperimiz bu durumla ilgili bilgi verecek ve istisnai koşullarda ileri düzeyde araştırma yapılması mümkünse, sonuçları alınana kadar nihai raporun ibraz edilmesi geciktirilecektir.

1.6 Raporda Mukrizle mutabık kalınmadığı takdirde mevcut kirlilik durumu belirtilemeyecektir, bununla ilgili olarak başkalarının raporları alınmış ve Eksperimizin kullanımına sunulmuştur. Eksperimizin bu konuda yükümlülüğü bulunmayacaktır. Ancak yine de Eksperimiz inceleme sırasında önemli bir kirlilik olabileceğine hükmederse, bunu Mukrizle talimatlarda bir değişikliğe karar vermesi için raporlayacaktır.



Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

- 1.7 Rapor hazırlanırken, Ekspertimiz tarafından başka şekilde belirtilmemişse, aşağıdaki tahminler yapılacak ancak Ekspertimizin bunları doğrulama görevi bulunmayacaktır:-
- (a) Taşınmazın inşaatında veya kuruluşundan bu yana sağlığa zararlı veya sağlık açısından tehlikeli malzeme veya teknik kullanılmadığı;
  - (b) yasal mülkiyetin gösterilebileceği ve taşınmazın olağandışı veya külfetli bir kısıtlamaya veya tazyit ve çıkışa tabi olmadığı;
  - (c) t e f t i ş edilmeyen bölümlerin denetlenmesinin ya önemli kusurları ortaya çıkarması veya Ekspertin önemli oranda değerlemesine değiştirmesine yol açmayacağı ve
  - (d) 1995 sayılı Engelli Ayrımcılığı hakkındaki kanun kapsamında herhangi bir değişiklik yapılmasına gerek bulunmadığı;
  - (e) asbestle ilgili olarak herhangi bir etüt, risk değerlendirmesi veya asbest kaydıyla ilgili ağır bir yükümlülük bulunmadığı;
- 1.8 Ekspertimiz Hizmetini sağlarken değer biçme ve Kraliyet Enstitüsü Yetkili Ekspertler Değerleme standartlarıyla ilgili içeriği (değiştirildiği şekliyle) dikkate alacaktır.
- 1.9 Rapor belirlenen amaca hizmet edecek ve tamamen isimlendirilmiş Mukrizin kullanımı için düzenlenecektir. Sadece Mukrize karşı raporun uzman bir ekspertden beklenen gerekli beceri, dikkat ve titizlikle hazırlanacağı konusunda sorumluluk kabul ediyoruz ancak Mukrize dışında, üçüncü bir taraf ücretimizi kısmen veya tamamen ödemiş olsa bile veya değerlendirme raporunun bir kopyasını görme izni olsa bile, üçüncü taraflara karşı ne ad altında olursa olsun herhangi bir sorumluluk kabul etmiyoruz. Üçüncü taraflar bu rapora riski kendilerine ait olmak üzere güvenebilir.
- 1.10 bizim değerlememize güvenen bir üçüncü tarafa yazılı bir onay verdiğimiz takdirde söz konusu üçüncü taraf bizim taahhüt koşullarımızı kabul etmiş sayılacaktır.
- 1.11 Raporun ne bir bölümü, ne bütünü, ne de rapora yapılan atıflar herhangi bir yayında, yayımlanmış belgede, sirküler veya beyanda yer alamaz veya Ekspertimizin önceden içerik ve şekliyle ilgili yazılı izni olmadan herhangi bir şekilde yayınlanamaz.
- 1.12 Konu taşınmazla ilgili olarak bir kredi verilmesi (konsorsiyumda) teklif edilmesi halinde, müşterinin diğer taraflara karşı sorumluluk almak üzere mutabık kalınması için Eksperti bilgilendirmelidir.





Değerlemeye Konu mülkün adresi:

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

## 2.0 İnceleme

2.1 Ekspirimiz daha çok taşınmazın dış bölümünde görsel inceleme yapacak ve güvenli bir şekilde ve gereksiz bir sıkıntıya yol açmadan erişim sağlanması halinde bina içini de görülebileceği şekilde zemin düzeyinden ve sahanın sınırları içinde inceleyecektir. Ayrıca bitişik kamu ve ortak kullanım alanları çeşitli zemin düzeylerinden amacından sapmadan ve hizmetini sağlamak amacıyla ekspirimizin gerekli gördüğü yerlerde incelenecektir. Ekspirimizin bağlayıcı bir etüt yapma mecburiyeti bulunmayacaktır, veya taşınmazın üzeri kapatılmış, açıkta olmayan veya erişim sağlanamayan kısımları incelemek mecburiyetinde değildir veya panoları kaldırmak, herhangi bir şeyi oynatmak veya nemölçer kullanmak veya elektrik, ısıtma veya diğer tesisatların test edilmesini temin etmek görevi değildir. Tahmin konu taşınmazın özellikle not edilen kusurlar haricinde iyi durumda olup olmadığına dair yapılır. Ayrıca hizmetler ve yazılımlar kontrol edilirken bunların çalışır halde olup olmadığı ve kusursuz olup olmadığına dair varsayımlar yapılır.

## 3.0 Rapor

3.1 Eğer incelemenin önemli bir bölümünün yapılması mümkün değilse (yukarıdaki 2.inci paragrafa bakın) bu durum belirtilecektir.

3.2 Ekspirimizin sağlanan bilgilere güvenmesi halinde bu durum raporda bilgi kaynağı verilerek belirtilecektir.

3.3 Raporda Mukrizin hukuk müşavirlerini uyarmak için gözle görülen önemli değişiklik ve ilavelerin mevcudiyeti belirtilecektir.

## 4.0 Değerleme

4.1 Temin edilen değerlendirme veya değerlemeler konu taşınmazlara ilişkin yukarıda bahsedilen tahminlere veya varsayımlara dayanır veya Ekspirimiz ile Mukriz arasındaki şekilde mutabık kaldığı üzere veya Kraliyet Enstitüsü Yetkili Bilirkişi kurallarına uygun şekilde ve burada belirtildiği gibi uygulanır..

4.1.1 Açıklayıcı yorumla Piyasa Değeri

4.1.2 Belirlenmiş pazarlama kısıtlılığı/özel varsayımlar üzerine ileri düzeyde değerlendirme

4.1.3 Ticari potansiyel dikkate alınarak tam bir işletme kuruluşu olarak elde edilen Piyasa Değeri.

4.2 Değerleme veya değerlemelerde kişisel şerefiyeye atfedilebilecek her türlü ilave değerler veya tesisat ve donatıların değeri hariç tutulacaktır, ki bunlar ait olduğu yerde mevcut veya önerilen sakinle ilgili değerlerdir. Ancak taşınmaz tamamen donatılmışsa ve işletme kuruluşu olarak değerlendirilmişse sadece kişisel şerefiyeler hariç tutulmak üzere değerlemeye alınır.

Açıklayıcı yorumla Piyasa Kira rayıcı



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

## 5.0 Talimat ve Ücretler

- 5.1 Mukrizin bütün talimatları doğrudan mukriz tarafından verilecek ve yazılı olarak teyit edilecektir.
- 5.2 Mukriz eksperimize başlangıçta mutabık kaldıkları ücreti ödeyecek veya talimatlarda önemli bir değişiklik olması halinde ücretler de buna göre düzenlenecektir. Ayrıca Mukriz (önceden bu gibi giderlerin yansıtılmaması konusunda mutabık kalınmamışsa) peşin yapılan bütün masrafları ve ayrıca ücret ve giderlerle ilgili katma değer vergisini ödeyecektir.
- 5.3 Değerleme Raporu Eksperin ücretinin ödenmesi üzerine gönderilir.

## 6.0 Sözleşme kuruluşu

- 6.1 Hiçbir çalışmamız, yöneticimiz veya danışanımızın sizlerle herhangi bir sözleşmesi bulunmamakta veya size karşı herhangi bir kişisel sorumluluğu veya borcu bulunmamaktadır. Hizmetlerimizle ilgili olarak, söz konusu kişilere karşı herhangi bir hak talebinde bulunmayacağınızı kabul etmekteyiz.

## 7.0 Geçerli Kanun ve Yetkili Mercii

- 7.1 Bu değerlemenin sağlanması konusunda sizinle yaptığımız kontrat İngiliz Kanunlarına tabidir. Bu kontratla bağlantılı olarak veya değerlendirme konusunda meydana gelebilecek herhangi bir ihtilaf İngiltere ve Galler'in yetkili mahkemelerince çözümlenecek ve değerlendirmeyle ilgili olarak kimin yasal işlem başlattığına bakılmaksızın İngiliz Kanunlarına başvurularak tespit edilecektir.

## 8.0 Şikayet Prosedürü

- 8.1 Southview Surveyors LLP tarafından yürütülen çalışmayla ilgili her türlü şikayet ve/veya uyuşmazlık ciddi bir şekilde ele alınır ve çözüm üretmek amacıyla uzlaşmacı bir yaklaşımla yönetilir. Şikayet Prosedürümüzün bir kopyası talep üzerine temin edilecektir.



İşbu...  
Tercümenin...  
Yalnızca... uygun olarak  
tarafından tercüme edildiğini  
beyan ederim.  
YEMİNLİ ÇEVİRMEN  
C. S. K. Başar



# 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:** 3<sup>rd</sup> December 2018

**Report Date:** 15<sup>th</sup> December 2018

**Our Ref:** 8814



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** £2,750,000

### Description

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

### Planning Use

D1 use

### Total Floor Area

4,752 sq m / 51,132 sq ft

### Loan Security

The particular positive and negatives of the property are as follows:

#### Positives

- Good redevelopment opportunity
- Good Town Centre location
- Area of Gravesend currently undergoing regeneration
- Works have been carried out since previous inspection – see section 9.6 and 14.6

#### Negatives

- Poorly maintained site
- At risk of further vandalism





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

---

|                           |   |
|---------------------------|---|
| <b>Property Address:</b>  | M Block, Gravesend and North Kent Hospital,<br>Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG |
| <b>Client:</b>            | Peker Gayrimenkul Yatirim Ortakligi A.S<br>(Peker GYO A.S)                            |
| <b>Your Reference No:</b> | N/K   |
| <b>Our Reference No:</b>  | 8814  |

---

## 1.0 BASIS OF INSTRUCTIONS

1.1 On 27<sup>th</sup> November 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 3<sup>rd</sup> December 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 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        |
| <b>Total</b>     | <b>4,752</b>     | <b>51,132</b> |

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

#### Energy Performance Certificates

- 9.7 In undertaking this valuation we have not been provided with a copy of an EPC for the Property. Our valuation assumes that an EPC would be provided on sale in accordance with the aforementioned legislation and we would recommend that this is clarified by your legal advisors.
- 9.7.1 We draw your attention that The Energy Act 2011 includes provisions that will outlaw the letting of residential and commercial property with 'F' and 'G' EPC ratings by no later than 1 April 2018.

#### 9.8 Fire Safety

We have not been asked to comment on fire safety.

#### Asbestos

- 9.9 We have not carried out a survey to determine whether asbestos is present in the property or completed a risk assessment. We did however note various asbestos based products within the premises which are damaged. Please note, asbestos in good condition presents little or no hazard to health but if disturbed can create a health hazard. Future management of asbestos can be very costly due to the need to employ specialist licensed contractors and this factor along with increasing legislative requirements could have a future effect upon the value of the subject premises.
- 9.9.1 We have been unable to identify or inspect an Asbestos Register or Asbestos Management Plan. Any asbestos disclosures in the Asbestos Register requiring work or management may have an adverse effect on the reported valuation.
- 9.9.2 The relevant legislation is contained in the Control of Asbestos Regulations 1987 and the control of Asbestos at Work Regulations 2002. The control of Asbestos at Work Regulations imposes a duty to protect workers from exposure to Asbestos Containing Materials (ACM's). If it is reported that asbestos is known to exist in the premises, a written management plan for the property should be in place.





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](http://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            |

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 £2,750,000 (two million seven hundred and fifty thousand pounds), which equates to £53.78/ft. This is in line with the comparables noted above taking into consideration its current condition and potential. As already stated in section 9.6, works have been carried out to the building, which has been taken into consideration for valuation purposes. .





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:-

**£2,750,000**

**(Two Million Seven Hundred and Fifty Thousand Pounds)**

**Market Value with Vacant Possession**

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

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

**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**  
For and on behalf of  
**Southview Surveyors LLP**



Report Date: 14<sup>th</sup> December 2018  
London Office: 17 Ensign House, Admirals Way, London, E14 9XQ  
Regional Office: The Old Courthouse, Orsett Road, Grays, Essex, RM17 5DD  
Tel: 0844 800 6557  
Email: [info@southviewsurveyors.co.uk](mailto:info@southviewsurveyors.co.uk)



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

# APPENDIX A

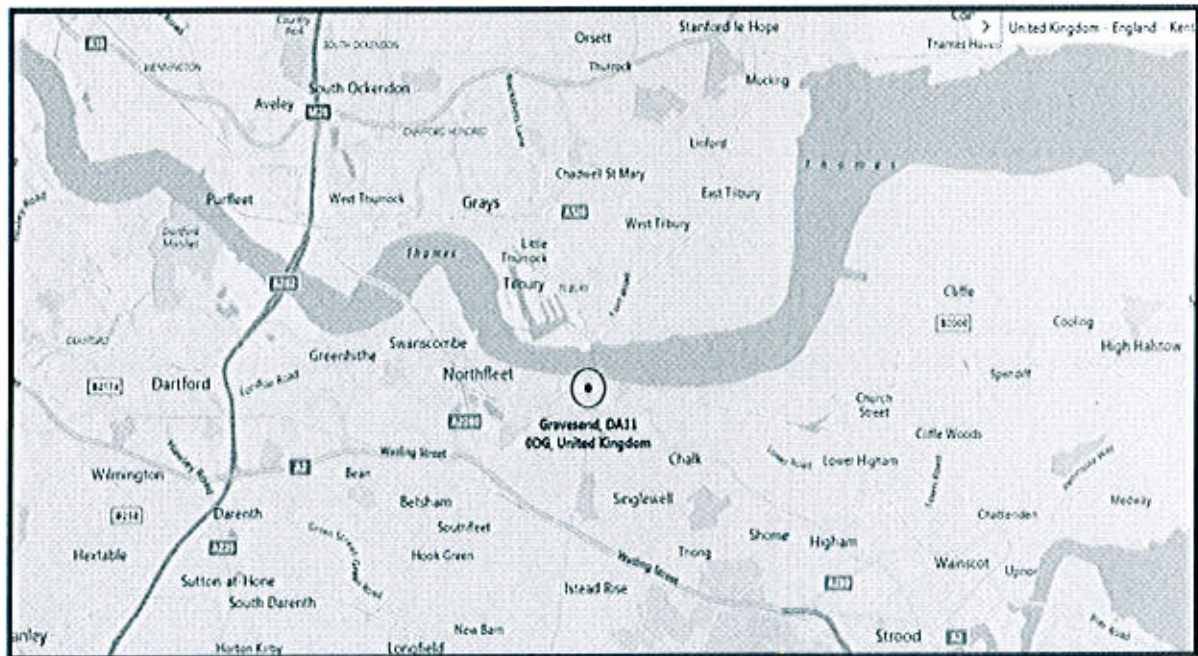
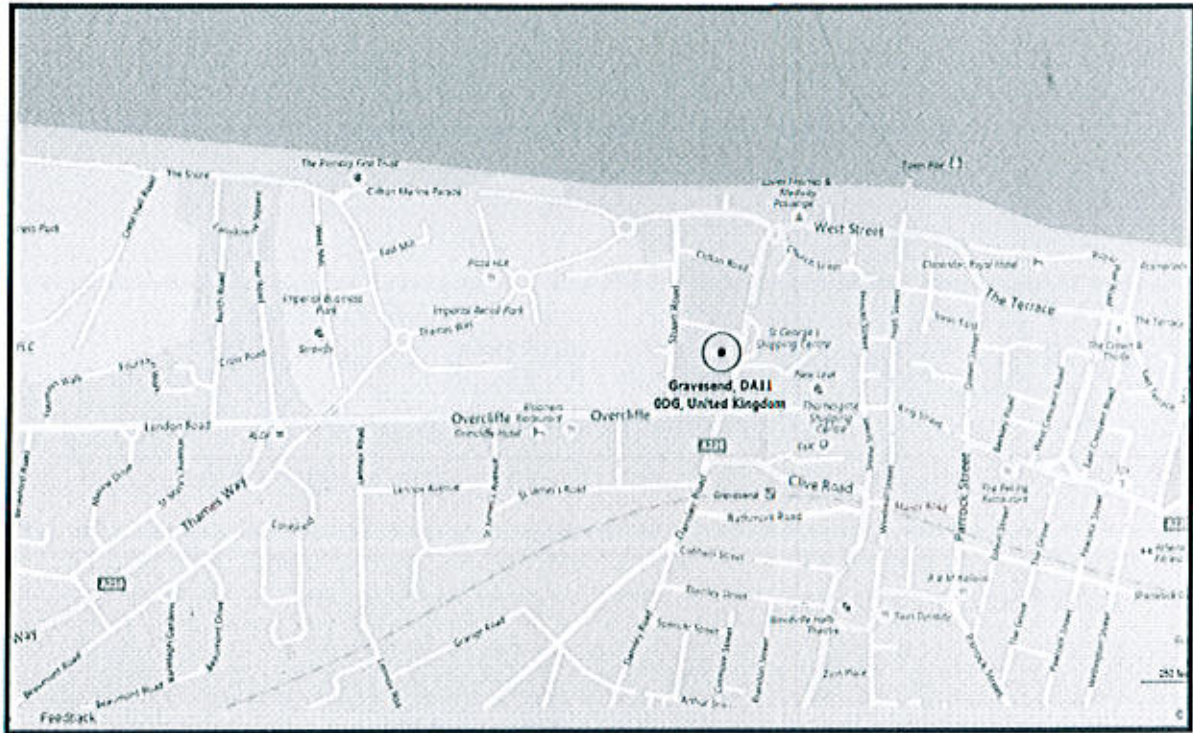
---

## 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

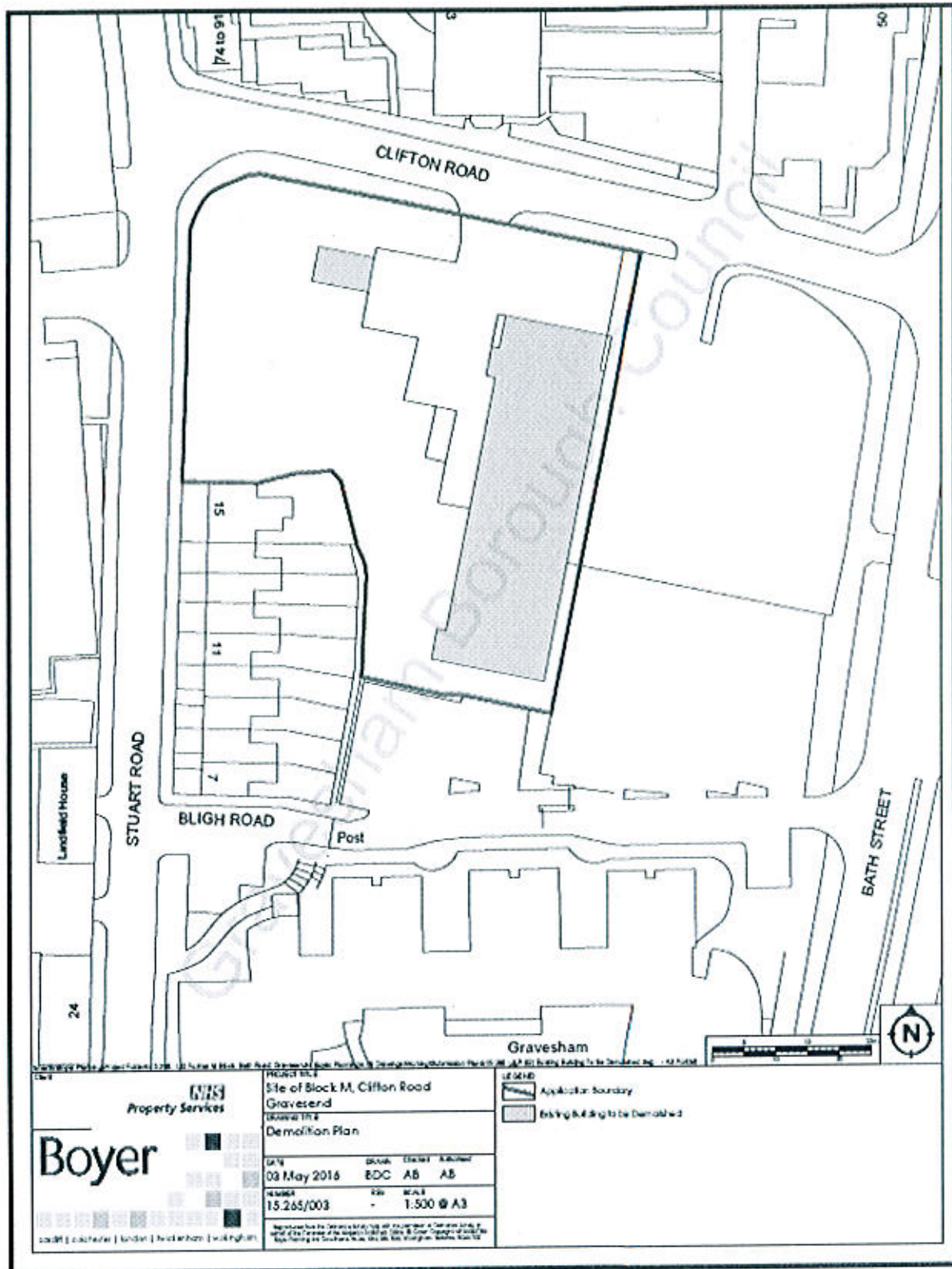
---

## Site Plan





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



|   |   |                                    |  |
|---|---|------------------------------------|--|
| <p><b>Property Services</b></p> <p><b>Boyer</b></p> <p>London   Hertfordshire   Buckinghamshire</p> | <p><b>PROJECT TITLE</b><br/>Site of Block M, Clifton Road<br/>Gravesend</p> <p><b>DRAWING TITLE</b><br/>Demolition Plan</p> |                                    | <p><b>LEGEND</b></p> <p> Application Boundary</p> <p> Existing Building to be Demolished</p> |
|   | <p><b>DATE</b><br/>03 May 2016</p> <p><b>NUMBER</b><br/>15.265/003</p>  | <p><b>SCALE</b><br/>1:500 @ A3</p> |  |



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 insurances 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 insurances 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, Balh 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

