

DEĞERLEME RAPORU

İşbu Değerleme Raporu aşağıda belirtilen binalar için düzenlenmiştir:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi
Bath Street,
Gravesend,
Kent,
DA11 0DG

Değerleme aşağıda belirtilen namına üstlenilmiştir:

Müşteri:

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

Cumhuriyet Mah.
Silahşör Caddesi
Yeniyol Sok. No:Ç 8/1-G
Şişli
İstanbul

Hazırlayan: Sayın Jim Ball

İnceleme tarihi: 16 Aralık 2021

Rapor tarihi: 17 Aralık 2021

Bizim Ref: 10557

RICS



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

İçindekiler

Yönetici Özeti

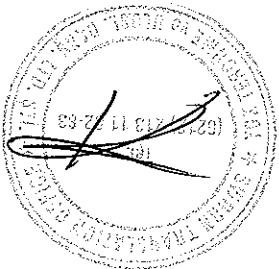
- 1.0. Alınan Talimatın Dayanağı
- 2.0. Görevlendirme Şartları
- 3.0. İnceleme Ayrıntıları
- 4.0. Lokasyon
- 5.0. Genel Değerlendirme (Açıklama / İnşaat)
- 6.0. Oturum Durumu
- 7.0. Ölçüm Kaydı
- 8.0. Hizmetler
- 9.0. Binanın Durumu
- 10.0. Yapı, Planlama ve Yangın Sertifikaları
- 11.0. Binanın Zemin Koşulları ve Çevresel Riskler
- 12.0. Kullanım Süresi ve Kiralama Hakkı
- 13.0. İşletme Emlak Vergileri
- 14.0. Piyasa Eğilimleri ve Değerleme Açıklaması
- 15.0. Sigorta İkame/Yenileme Maliyeti
- 16.0. Değerleme Dayanağı
- 17.0. Özel Talepler / Diğer Bilgiler
- 18.0. Değerleme
- 19.0. Teminat ve Tavsiyeler
- 20.0. Sınırlama ve Yayınlama
- 21.0. Değerleme Uzmanının İmzası

Ek A- Lokasyon Haritası

Ek B- Fotoğraflar

Ek C- Yerleşim Planı

Ek D- Görevlendirmeye ilişkin Hüküm ve Koşullar



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

Yönetici Özeti



Kullanım hakkı: Mülkiyet Hakkı

Boş Durumda iken Piyasa Değeri: 3.250.000.-£

Açıklama:

“M Blok” olarak bilinen boş ve tek edilmiş durumdaki eski bir NHS doğumevi hastanesidir. Bina altı kat üzerinde inşa edilmiştir ve 2004 yılından beridir kullanılmamaktadır ve atıl durumdadır. Bina, yaklaşık 0.35 hektar (0.86 dönüm) olduğunu anladığımız büyük bir yerleşkenin bir parçasını oluşturmaktadır.

Planlanan kullanım: D1 kullanımı

Toplam Kat Alanı: 4.752 m² / 51.132 feet kare

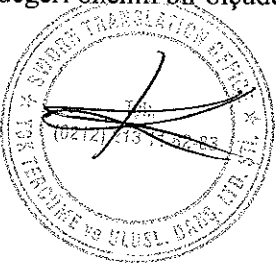
Yerleşkenin Planlama Komitesi tarafından onaylanmış bir planlama iznine sahip olduğunu biliyoruz.

Referans No: 20190504 Düzenleyen Kurum: Gravesham Belediye Meclisi Konseyi:

Binaların/yerleşkenin öne çıkan olumlu tarafları:

Mevcut binanın 11 katlı yan uzantılı ve tek katlı çatı uzantılı olarak dönüştürülmesi, 3-6 katlı yeni konut binası inşaatının 47 tek yataklı, 59 iki yataklı ve 9 üç yataklı olmak üzere değişebilen, 115 adet konut ünitelerine sahip olması, 77 araba, 6 motosiklet ve 212 bisiklet için ilgili park yeri, sosyal aktivitelere ayrılmış alan, özel spor salonu ve çöp alanı ve bir B1, D1 ve D2 esnek kullanım alanı.

Ancak bu konu, S106 belgesinin imzalanmasına tabidir. İmar izni resmi olarak verildiği zaman, bu yerleşkenin değeri önemli bir ölçüde artmış olacaktır.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

1.0. Alınan Talimatın Dayanağı

1.1. 16 Aralık 2021 tarihinde, Strutt & Parker şirketinden M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG adresinde bulunan gayrimenkulün incelenmesi ve değerlemesinin yapılması Şirketiniz tarafından talep edilmiştir.

1.2. Talimatlarınız uyarınca, tarafınıza aşağıda belirtilen konuyla ilgili görüşümüzü sunmamız talep edilmiştir:

Mevcut piyasa koşulları ışığında, inceleme tarihi itibarıyla söz konusu gayrimenkulün mülkiyet hakkına ilişkin olarak;

(a) Boş durumda iken Piyasa Değeri.

1.3. Burada yapılan değerlemenin anlaşıldığı kadarıyla, bu gayrimenkul ile ilgili bir kredi, gayrimenkul ipoteği 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 olan bu gibi üçüncü taraflara ait olacaktır.

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

1.5. Değerlemeyi yürütecek olan bilirkişinin gerekli bilgi ve becerilere ve 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 gayrimenkul ile ilgili herhangi bir ticari işlem yapmadığımızı teyit ederiz.

1.7. Strutt & Parker firmasının bu değerlendirme talimatına ilişkin herhangi bir hak talebi konusunda yeterli düzeyde mesleki sorumluluk sigortası yaptırmış olduğunu teyit ederiz.

1.8. Herhangi bir çıkar çatışmasının mevcut olmadığını teyit edebiliriz.

1.9. Tarafınızdan verilen talimat ile yukarıda belirtilen gayrimenkul ile ilgili bir teminatlı kredinin sağlanması amacıyla gayrimenkulün mevcut piyasa değerinin değerlendirilmesi gerçekleştirilecektir. Bizden herhangi bir şekilde Bina/Durum ile ilgili kapsamlı bir etüt çalışması yapmamız veya gayrimenkule sağlanan hizmetlere yönelik herhangi bir test yapmamız talep edilmemiştir. 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 GAAP/ Tek Düzen Hesap Planına uygundur.

1.10. Strutt & Parker firması, RICS Davranış Kurallarına istinaden Şikâyetleri Ele Alma Prosedürünü uygulamaktadır ve talep üzerine bu belgenin bir kopyası verilecektir.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

2.0. Görevlendirme Şartları

2.1. Talimatınız bizim ilgili kuruluşlarımızla daha önceden mutabık kalınan Heyetiniz veya Hizmet Sözleşmesi bazında veya hizmet sözleşmesi yoksa, Kraliyet Enstitüsü Tescilli Bilirkişi şartları çerçevesinde standart hüküm ve koşullarımıza istinaden kabul edilmiştir. Anılan belgenin 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 yer almaktadır.

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

2.3. Değerleme sürecini başlatmadan önce talimatlarınızda açıkladığımız pazarlama kısıtlamaları dışında, sizlerle yazılı olarak Özel Varsayımlar üzerinde görüşerek, mutabık kalmış bulunuyoruz.

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

2.5. Bu raporun 1986 İnşaat Şirketleri Kanununun Madde 13 hükümlerine herhangi bir aykırılık teşkil etmediği hususunu burada teyit ederiz.

2.6. Birleşik Krallık RICS Kıymet Takdiri Değerleme Standartları EK 3.1 (teminatlı krediler için arazi ve binalar ile ilgili kıymet takdiri ve değerlendirme protokolü) hükümleri kapsamında değerlendirilmesi yapılacak olan gayrimenkul ile ilgili olarak, bu firmanın borçlu veya muhtemel borçlu veya kredinin verildiği işlemle bağlantılı başka herhangi bir kişi ile herhangi bir tahmini veya mevcut veya yakın zamanda herhangi bir ücret kazanç ilişkisinin olmadığı teyit edilmiştir.

3.0. İnceleme Ayrıntıları

3.1. Gayrimenkul, 16 Aralık 2021 tarihinde incelenmiştir ve bu rapor Harici Değerleme Uzmanı olarak görev yapan Sayın Jim Ball tarafından hazırlanmıştır.

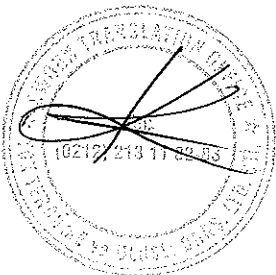
3.2. Hava koşulları inceleme sırasında yağışsızdı.

3.3. Yerleşkenin bazı bölümlerine erişim sağlanması mümkün olmadığından dolayı, binanın içinde bir incelemenin yapılması mümkün olamamıştır.

4.0. Lokasyon

Durum

4.1. Gayrimenkul, Gravesend Şehir Merkezi Hastanesinin bitişiğinde yer almaktadır. Her ne kadar Bath Caddesi üzerinde olsa da, gayrimenkule Stuart Caddesi ve Clifton Caddesinden de bir erişim bulunmaktadır.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

Alanın/Semtin Özellikleri

4.2. Gayrimenkulün 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 bulunmaktadır ve Londra St. Pancras ile Londra Köprüsüne demiryolu bağlantısı bulunmaktadır ve A2 gibi otoyol bağlantısı ise yakın civardadır.

4.4. Lokasyon planları Ek A belgesine eklenmiştir.

5.0. Genel Değerlendirme (Açıklama / İnşaat)

5.1. Gayrimenkul, "M Blok" olarak bilinen boş ve tek edilmiş durumdaki eski bir NHS doğumevi hastanesidir. Bina altı kat üzerinde inşa edilmiştir ve 2004 yılından beridir kullanılmamaktadır ve atıl durumdadır. Bina, yaklaşık 0.35 hektar (0.86 dönüm) olduğunu anladığımız büyük bir yerleşkenin bir parçasını oluşturmaktadır.

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

5.3. Binanın iç ve dış görüntüsüyle ilgili sokak manzara fotoğrafları EK B içinde verilmiştir.

6.0. Oturum Durumu

6.1. Dış Kısım

6.1.1. Yerleşkenin yaklaşık olarak 0.35 hektar (0.86 dönüm) olduğunu tespit etmiş bulunuyoruz.

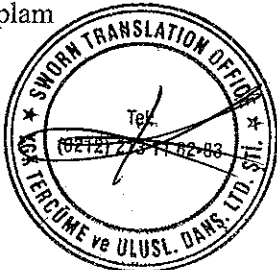
6.2. İç Kısım

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 verilmiştir ve demirbaş ve tesisatlar sökülmüş ve hasar görmüştür ve bu hususların da burada not edilmesi gerekmiştir.

7.0. Ölçüm Kaydı

7.1. Bina RICS Ölçüm Uygulama Kuralı 2.inci Baskısı kuralları uyarınca ölçülmüş ve hesaplanarak aşağıda ifade edilen yaklaşık brüt iç zemin alanına sahip olduğu anlaşılmıştır:

| <u>Zemin</u> | <u>Metrekare</u> | <u>Taban Alanı (GIA)</u> <u>Feet kare</u> |
|---------------------------|------------------|--|
| <u>Toplam taban alanı</u> | <u>4.752</u> | <u>51.132</u> |
| Toplam | 4.752 | 51.132 |



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

8.0. Hizmetler

8.1. Hizmetlerin mevcudiyeti, kapasitesi veya hizmet mahalleri ile ilgili olarak yasal kamu hizmetlerine ilişkin mevcut süre içerisinde belirli araştırmalar yapmamız mümkün olmamıştır. Ancak, gözlemlerimiz taşınmaza tüm şebeke hizmetlerinin verildiğini göstermektedir. Hizmet bağlantıları kesilmiş durumdadır.

8.2. Bu değerlemeye genelde binanın kullanımı için normal olarak bir hizmet servis tesisatı oluşturduğu düşünülenlerin haricinde herhangi bir makine veya ekipman dahil edilmemiştir.

8.3. Bu değerlemenin amacına istinaden binayla ilgili bütün hizmetlerin uygun niteliklere sahip kalifiye kişiler tarafından düzenli olarak denetlenmiş olduğunu ve taleplere tam olarak uyulduğunu varsaydık.

9.0. Binanın Durumu

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

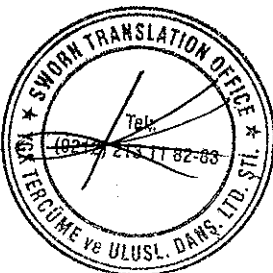
9.2. İnceleme tarihinde bu değerlemeyi hazırlamadan önce görsel olarak ve bina içi, bina dışı incelemelerimizi gerçekleştirdik. Bina dışıyla ilgili inceleme sadece zemin seviyesinden yürütülmüştür. Binanın çatı alanı da dahil olmak üzere, üzeri kapatılmış, açıkta olmayan veya erişilemeyen bölümlerini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

9.3. Binanın tamamı boş ve genel olarak kötü bir durumdadır. Ayrıca 2004 yılında terk edildiğinden beri tahrip edilmiştir. Hizmet tesisatlarının bağlantıları kesilmiş, demirbaş ve donatılar sökülmüş durumdadır. Madde 9.9 hükümleri içinde de bahsedildiği üzere, bina içinde asbest gözlemlenmiştir, bu yüzden bu konudaki tavsiyelerimizi dikkate almanızı rica ederiz.

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

9.5. Bizden herhangi bir yapısal veya bina etüdü yapmamız veya kamu hizmetlerini test etmemiz veya binanın inşasında veya sonradan yapılan ek binalarda sağlığa zararlı herhangi bir malzemenin kullanılıp kullanılmadığının tespiti için araştırma yapmamız tarafınızdan talep edilmemiştir. Bundan sonra yapılacak bir etüt çalışmasında söz konusu binalarda kusurların ortaya çıkması halinde, yaptığımız değerlemeyi ortaya çıkan unsurların ışığında yeniden gözden geçirme hakkımızı saklı tutarız.

9.6. 23 Şubat 2018 tarihinde gerçekleştirilen ilk incelememizden bu yana, bina çevresindeki alan dahilinde ağaçların ve bitki örtülerinin sökülmesi, bina içindeki çöplerin kaldırılması ve çalışmaların güvenliğinin sağlanması gibi bazı temizlik işlerinin yapıldığı gözlemlenmiştir. Bugüne kadar yapılan bu işlerin maliyetinin 150.000.-£ civarında olduğu anlaşılmıştır.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

Enerji Kimlik Belgeleri

9.7. Bu değerlendirme görevini üstlendiğimizde binayla ilgili olarak bize Enerji Kimlik Belgesi (EPC) kopyası verilmemiştir. Değerlememizde EPC belgesinin yukarıda bahsedilen mevzuat uyarınca satış sırasında verileceğini tahmin etmekteyiz. Bu konunun hukuk müşavirleriniz tarafından açıklığa kavuşturulmasını tavsiye ederiz.

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

9.8. Yangın Güvenliği

Yangın güvenliğiyle ilgili yorum yapmamız bizden talep edilmemiştir.

Asbest

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

9.9.1. Herhangi bir Asbest Kaydı Yönetim Planı tespit veya denetleme imkânımız olmamıştır. Asbest Tescilinde çalışma veya yönetim gerektiren asbestle ilgili herhangi bir açıklama raporlanan değerlendirme üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecektir.

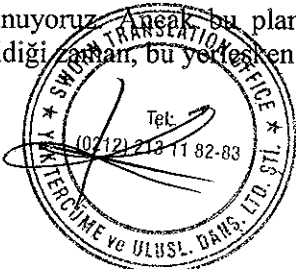
9.9.2. İlgili mevzuat 1987 sayılı Asbest Kontrol Düzenlemelerinde ve 2002 tarihli İşyerinde Asbest Kontrol Düzenlemelerinde yer almaktadır. İşyerinde Asbest kontrolü işçilerin asbest içeren malzemelere maruz kalmalarının (ACM) önlenmesini ve korunmasını şart koşmaktadır. Binalarda asbest mevcudiyetinin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

10.0. Yapı, Planlama ve Yangın Sertifikaları

10.1. Gayrimenkul, yerel Planlama Dairesi olan Gravesham belediye meclisi konseyinin yetki alanı içinde yer almaktadır. Her ne kadar değerlememizi herhangi bir alternatif unsurun ortaya çıkması durumunda buna göre gözden geçirme hakkımızı saklı tutsak da, buranın mevcut kullanımının tamamen yürürlükte bulunan İmar Kanununa tabi olduğunu tahmin etmekteyiz.

10.2. Gayrimenkulün (tadil edilmiş haliyle) 1987 tarihli Kullanım Sınıfları Talimatları kapsamında D1 Sınıfı için onaya sahip olduğunu varsayıyoruz.

10.3. Yerleşkenin Gravesham belediye meclisi konseyi tarafından 20190504 referans numarası altında verilmiş olan ve Planlama Komitesi tarafından da onaylanmış bulunan bir planlama iznine sahip olduğunu tespit etmiş bulunuyoruz. Ancak bu planlama izni, S106 belgesinin imzalanması koşuluna tabidir. İmar izni resmi olarak verildiği zaman, bu yerleşkenin değeri önemli bir ölçüde artmış olacaktır.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

10.4. **Açıklama/Revize Edilmiş Planlar-** Mevcut binanın 11 katlı yan uzantılı ve tek katlı çatı uzantılı olarak dönüştürülmesi, 3-6 katlı yeni konut binası inşaatının 47 tek yataklı, 59 iki yataklı ve 9 üç yataklı olmak üzere değişebilen, 115 adet konut ünitelerine sahip olması, 77 araba, 6 motosiklet ve 212 bisiklet için ilgili park yeri, sosyal aktivitelere ayrılmış alan, özel spor salonu ve çöp alanı ve bir B1, D1 ve D2 esnek kullanım alanı.

10.5. 2005 tarihli Yangın Düzenleme Reform Emri (Yangın Güvenliği) düzenlemesi, 1 Ekim 2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir ve çoğu yangın güvenliği mevzuatının yerini almıştır. İtfaiye Teşkilatları artık Yangın Sertifikası düzenlememekte ve daha önce geçerli olan belgelerin artık yasal geçerliliği bulunmamaktadır. Bu mevzuat kapsamında artık "sorumlu kişinin" bir "Yangın Risk Değerlemesi" (veya özellikle bu konuda uygun niteliklere sahip ve yetkin bir kişi tarafından) yürütmesi zorunludur. Eski Yangın Sertifikalarından farklı olarak, Yangın Risk Değerlendirmesi binaların kullanım şekline göre yapılmaktadır ve dolayısıyla da binayla birlikte işletilmekte veya binanın yeni sakinine devredilmektedir. Borç verenlere, izleme altında tutulması kaydıyla, bina sakinlerinin Yangın Risk Güvenlik Değerlendirmesi yaptırmış olmasından emin olmaları tavsiye edilmektedir.

11.0. Binanın Zemin Koşulları ve Çevresel Riskler

11.1. Gayrimenkulün geçmiş kullanımları veya araziyle ilgili olarak kullanımdan doğan potansiyel bir kirlilik mevcut olup olmadığını tespit etmek için Binanın veya komşu arazilerin geçmiş veya halihazırdaki kullanım şartlarıyla ilgili herhangi bir araştırma yapılmamıştır ve tahminimize göre böyle bir ihtimal de mevcut değildir.

11.2. Gayrimenkul üzerinde yürütülmüş ve herhangi bir kirliliğe dikkat çekebilecek herhangi bir çevre denetiminin veya diğer çevresel araştırma veya zemin etüdünün içeriği hakkında herhangi bir bilgimiz bulunmamaktadır. Bu değerlemeyi üstlendiğimizde binada kirlletici veya potansiyel olarak kirlletici kullanımların gerçekleştirilmediğini tahmin etmekteyiz.

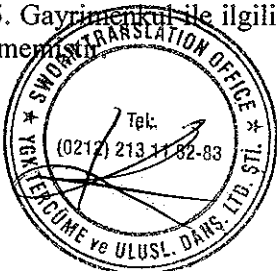
İstilaç Bitki Türleri

11.3. Çok fazla büyümüş olan bitkiler göz önüne alındığında, Japon kökü gibi bir bitki riskinin mevcudiyetini tamamen dışlayamayız. Bu bitkinin kaldırılması pahalı ve zordur ve ayrıca tehlikeli olarak değerlendirilmektedir ve gayrimenkullerin ipotek edilebilirlikleri ve satılabilirlikleri bakımından bir kısıtlama olarak kabul edilen bir bitkidir. Bu nedenle bitkiyi kategori olarak teyit etmenin tek yolu, tavsiye edildiği şekilde bu konuda uzman bir kuruluşa spesifik ve detaylı bir analiz yaptırılması olacaktır. Bütün bahçe bitkilerinin üzerinde tam bir analiz yapılmamıştır ve dolayısıyla da gayrimenkulün çevresindeki bitki örtüsüyle ilgili ne bir garanti veriyoruz ve ne de herhangi bir inceleme yaptık.

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

Seller ve Taşkın ile ilgili Risk Yönetimi

11.5. Gayrimenkul ile ilgili olarak bize herhangi bir Sel Risk Değerlendirmesi veya Taşkın İnceleme raporu temin edilmediği için...



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

Maden İşleri (Kömür Madenciliği ve Tuzlu Su Çıkarma)

11.6. Gayrimenkul, İngiltere ve Galler Enerji ve İklim Değişikliği Bakanlığının Resmi Gazetesi içinde belirttiği üzere, Maden aramasını (kömür ve tuzlu su) gerektiren bir bölge üzerinde yer almamaktadır.

11.7. Bu değerlemeyi üstlendiğimiz zaman, gayrimenkul üzerinde etkisi olabilecek herhangi bir madencilik faaliyetinin mevcut olmadığı varsayılmıştır. Sığ derinliklerde yapılan çalışmalara atfedilebilecek bütün hareketlerin halen kesilmiş olması gerektiği de burada not edilmelidir.

11.8. Daha sonraki aşamada sahada madencilik faaliyetinin mevcut olduğunun tespit edilmesi halinde, burada raporlanan değerlendirme üzerinde önemli bir etkisinin olup olmadığını değerlendirmemiz açısından bize de bilgi verilmesi gerekmektedir.

Diğer Madencilik Çalışmaları ve Taş Ocakçılığı Faaliyetleri

11.9. Kömür dışı maden işletmelerinin veya taş ocağı faaliyetlerinin mevcudiyetiyle ilgili herhangi bir araştırma tarafımızdan yürütülmemiştir. Müşteriye tavsiyemiz, Müşterinin söz konusu iş veya faaliyetlerin mevcudiyetiyle ilgili bir 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 bulunmamaktadır veya hiçbirinin yakın zamanlarda kaldırılmadığı gözlenmiştir. Gayrimenkul, 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. Değerlemeye konu gayrimenkul ile ilgili olarak Müşterinin hukuk danışmanlarından veya uygun bir uzmandan Tarihi Çevre Kayıtlarının (HER) içeriğini doğrulanmasını talep etmesini tavsiye etmekteyiz. Dolayısıyla bu değerlemenin amacına istinaden burada değerlendirme yapılan gayrimenkul üzerinde olumsuz bir etki edecek nitelikte arazi üzerinde veya altında herhangi bir arkeolojik kalıntının bulunmadığını tahmin ediyoruz.

Diğer Olumsuz Zemin Koşulları veya Çevresel Riskler

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

Genel

11.14. Değerleme üstlenildiğinde yukarıda açıklananlar da dahil, ancak bunlarla sınırlı olmamak üzere, ne gayrimenkulün bulunduğu sınırlar içinde ne de yakın civardaki arazide herhangi bir olumsuz çevre sorununun bulunmadığı veya bu gibi çevre sorunlarının gayrimenkülü etkilemediği varsayıp, tahmin edilmiştir.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

11.5. Bu varsayımımızın daha sonradan doğru olmadığını tespit edilmesi halinde, bu konunun rapor edilen değerler üzerinde bir etkisi olup olmayacağını değerlendirmemiz açısından bize bilgi verilmelidir. Ayrıca gerektiğinde değerlemeyi yeniden düzenleme hakkımızı da saklı tutarız.

12.0. Kullanım Süresi ve Kiralama Hakkı

12.1. Bizden mülkiyet hakkına ilişkin menfaatlerin ne olduğunun araştırılması talep edilmiştir. Bu nedenle de, gayrimenkulün satışı halinde, binaların tamamen boş olarak satışı sunulacağını tahmin etmekteyiz.

12.2. Henüz bir HMLR Tapu Planını görmedik ancak bunlardan herhangi birini görebilsek gayrimenkulün kapsamına ilişkin görüşümüzü teyit etmekten de memnuniyet duyacağız.

12.3. Ancak bununla birlikte, değerlemeye konu binalara/araziye ilişkin EK C belgesi içinde bir yerleşim planı da verilmiştir.

12.4. Tapu ile ilgili olarak herhangi bir rapor tarafımıza temin edilmemiştir. Buna göre yasal mülkiyet / tapunun bize gösterileceğini varsayarak, herhangi bir olumsuz konu tespit edildiği takdirde, raporumuzu ve değerlememizi değiştirme hakkımızı saklı tutuyoruz. Gayrimenkulün tapusuyla/mülkiyetiyle ilgili olarak Borç Verenlerin kendi avukatlarına araştırma yaptırarak, bu konudan emin olmaları gerekmektedir.

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

13.0. İşletme Emlak Vergileri

13.1. Değerleme Dairesi internet sitesi adresi (www.voa.gov.uk) üzerinden Konut Dışı İşletme Vergisi Veri Tabanını inceledik ve bize gayrimenkulün herhangi bir kaydı olmadığı bildirilmiştir. Taşınmaz halen aşağıda belirtildiği gibi tarif edilmektedir:-

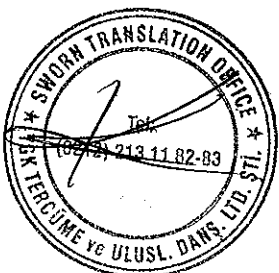
Açıklama

Kayıt bulunmamaktadır

Vergiye elverişli kıymet

N/K

13.2. Gayrimenkulün boş ve terk edilmiş olmasından dolayı herhangi bir işletme vergisinin mevcut bulunmaması mümkündür. Bu durumun hukuk müşaviri tarafından da teyit edilmesi gerekmektedir.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

14.0. Piyasa Eğilimleri ve Değerleme Açıklaması

14.1. Değerleme, karşılaştırılabilir veriler ve mevcut piyasa koşulları dikkate alınarak, normal uygulamalara göre hazırlanmıştır. Piyasa değeri hakkındaki görüşümüzü belirlerken, değerlemeyle ilgili karşılaştırma yöntemi göz önünde bulundurulmuştur.

14.2. Yerel emlakçılarla görüşülmesi de dahil olmak üzere, genelde yürüttüğümüz olağan araştırmalarımızı yürütüp, gerçekleştirdik. Değerlemeye konu gayrimenkulün piyasa değeri ve kira değeriyle ilgili görüşümüzü oluştururken, mevcut piyasa yorumlarını ve verilerini analiz ettik. Ayrıca dahili kayıtlardan da bilgi edinilmiştir.

Karşılaştırılabilir Analiz

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

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

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

2,711 metrekare / 29,182 feet kare endüstriyel alanın uzun vadeli kira getirisi 1.220.000 İngiliz Sterline 19.05.2016 tarihinde satılmış olup, 1 feet karesi 41.82 Sterline eşittir.

* 1 Overcliffe, Gravesend, Kent, DA11 0EF

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

* London Road, Dartford, Kent, DA2 6AS

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

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

Toplam endüstriyel alanı 31,066 feet kare olup, 18.10.2018 tarihinde 3.149.000 İngiliz Sterline satılmış olup, 1 feet karesi 101 Sterline eşittir.

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

Toplam endüstriyel bina alanı/geliştirme alanı 6,326 feet kare olup, 27.03.2019 tarihinde 1.480.000 İngiliz Sterline satılmış olup, 1 feet karesi 233,96 Sterline eşittir.

* Crete Hall Road, Gravesend, Kent, DA11 9 BU

Yaklaşık olarak 1,320 feet kare konut geliştirme alanına sahip olan bu gayrimenkulün uzun vadeli mülkiyet hakkı, 29.11.2019 tarihinde 93,320.000 İngiliz Sterline satılmış olup, 1 feet karesi 93,43 Sterline eşittir.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

Karşılaştırılabilir Kanıtların/Metodolojinin Değerlendirilmesi

14.3. Gayrimenkul, özellikle taslak planlama (imar) iznine sahip olduğu için yeniden geliştirmek açısından iyi bir fırsat sunmaktadır. Verilen taslak imar iznine istinaden satışın iyi bir satın alma olacağı kanaatindeyiz.

14.4. Yukarıda çeşitli gayrimenkuller/araziler ile ilgili olarak verilen çeşitli kıyaslamalara dayanarak 1 feet kare başına fiyat, 41,82 ila 257,14 Sterlin aralığında değişmektedir.

14.5. Bizim görüşümüze göre, değerlemeye konu gayrimenkul/arazi ilgili piyasa değeri 2.975.000 (iki milyon dokuz yüz yetmiş beş bin) Sterlindir ve dolayısıyla da 1 feet kare 58.18 Sterline eşittir. Bu değer, binanın şimdiki mevcut durumu ve potansiyeli dikkate alınarak, yukarıda karşılaştırmaları yapılan emsal gayrimenkul değerlerine de uygundur.

15.0. Sigorta İkame/Yenileme Maliyeti

15.1. Gayrimenkulü eski haline getirme sigortası kapsamında ilgili olarak mevcut seviyeler hakkında bir bilgimiz bulunmamaktadır ve dolayısıyla da bu konunun yeterliliği hakkında herhangi bir yorum yapmamız mümkün değildir. Ancak bununla birlikte, değerlemeye konu gayrimenkulün mevcut şartlar altında asgari olarak aşağıda belirtilen tutar üzerinden sigortalanması tavsiye edilmektedir:

5.000.000.-£
(Beş milyon Sterlin)

15.2. Bu tutar yıkım işlerinin, saha temizliğinin ve tam bir yenileme/ eski haline döndürme işlemlerinin yapılmasına olanak verecektir. Ayrıca ücretler ve mesleki ücretler dışında, bu tutardan KDV hariçtir, ancak kira kaybı karşılıkları ve enflasyon karşılıklarını hariç tutmuştur ve dolayısıyla da artan maliyetleri yakalamak için yıllık olarak güncellenmesi gerekmektedir.

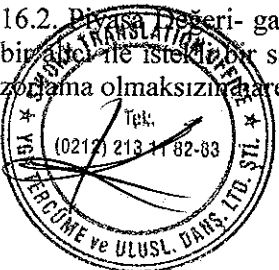
15.3. Bu sigorta yenileme işlemiyle ilgili kıymet takdiri sadece yardımcı olması amaçları için verilmiştir. Bu kıymet takdirinde yeniden inşa sırasında yerel makamların ilave talepleri göz önünde bulundurulmamıştır ve temel sorunları veya anormal zemin temellerinin veya yeniden inşa sorunlarının mevcut olmadığı varsayımı üzerine tahmin edilmiştir, dolayısıyla da uzman bir ticari bina sigorta eksper tarafından doğrulanması gerekmektedir.

15.4. Yukarıda ayrıntıları verilen tutarın binanın yeniden inşa edilmesi için gerekli olan maliyet olduğunun altını çizerek, mevcut piyasa değeriyle ilgili doğrudan bir ilişkisinin bulunmadığını da burada tekrar belirtmek isteriz.

16.0. Değerleme Dayanağı

16.1. (a) Mevcut piyasa koşulları ışığında, inceleme tarihi itibarıyla söz konusu gayrimenkulün mülkiyet hakkına ilişkin olarak, boş durumda iken Piyasa Değeri.

16.2. Piyasa Değeri- gayrimenkulün pazarlamasından sonra, bir varlığın veya borcun, değerlendirme tarihinde, istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında emsallerine uygun şekilde olarak ve tarafların her birinin bilgili, ihtiyatlı ve zorlama olmaksızın hareket ettiği karşılıklı bir pazarlık ortamında el değiştirmesi gereken tahmini bir tutardır.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

16.3. Değerlememiz tadil edildiği haliyle, RICS Değerleme- Mesleki standartlara uygun olarak hazırlanmış olup, yapılan belirli varsayımlar bu rapor içinde dikkatlerinize sunulmuştur.

16.4. Gayrimenkul, belirtildiği gibi, takyidsız olarak değerlendirilmiştir ve değerlendirilme tarihinde normalde mal sahibinin demirbaş ve tesisatı olarak belirlenenler haricinde, değerlendirme sırasında herhangi bir tesisat veya demirbaş, ödenmemiş ipotek borcu veya krediler mevcut olmadığından, bu hususlar hesaba katılmamıştır. Gayrimenkulün satışıyla ilgili giderlerde herhangi bir kesinti yapılmamıştır veya KDV ile diğer vergiler ile ilgili herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.

16.5. Değerlememizi doğrudan karşılaştırma değerlendirme yöntemine dayalı olarak formüle etmiş bulunuyoruz.

17.0. Özel Talepler / Diğer Bilgiler

17.1. Yoktur.

18.0. Değerleme

18.1. Kanaatimizce, bu gayrimenkulün mülkiyet hakkının Piyasa Değeri aşağıdaki gibidir:-

3,250.000.-£ (Üç Milyon İki Yüz Elli Bin Sterlindir)

Gayrimenkulün Boş Durumdaki Piyasa Değeri

Yukarıda belirtilen bu fiyat, işbu rapor içinde açıklandığı üzere varsayımlara, beyanlara veya gerçeklere dayanılarak belirlenmiştir.

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

19.0. Teminat ve Tavsiyeler

19.1. Düzenli bakım ve dekorasyona izin verilerek, binanın en azından 25 yıllık ekonomik kullanım ömrüne sahip olacağı öngörülmektedir.

19.2. Yukarıdaki yorumlara istinaden, bu tip ve yaşta bir gayrimenkul için ilgili tipik piyasa parametreleri üzerinden ipotek kredisi veren bir kişi veya kurum tarafından uygun bir teminat avansı sağlayacağı düşünülmektedir.

19.3. Bu rapor ve burada belirtilen varsayımlar ile çelişki yaratabilecek hususların veya değerlemeyi etkilemesi muhtemel olan herhangi bir hususun, yeniden değerlendirilmek üzere tarafımıza iletilmesi gerekmektedir.



Gayrimenkulün adresi:

M Blok, Gravesend ve North Kent Hastanesi, Bath Street, Gravesend, Kent, DA11 0DG

20.0. Sınırlama ve Yayınlama

20.1. Bu değerlendirme yalnızca muhatabının kullanımı için hazırlanmış olup, içeriğinin herhangi bir kısmı veya tamamıyla ilgili olarak başka taraflara karşı herhangi bir sorumluluk kabul edilmez. İşbu değerlendirme raporunun hazırlanma amacına ilişkin olarak, işbu rapor diğer mesleki danışmanlara yardımcı olunması için açıklanıp, ifşa edilebilecektir.

20.2. İşbu değerlendirme raporunun tamamı veya herhangi bir kısmı veya bunlara yapılan herhangi bir referans, yayınlanmış herhangi bir belgeye, sirkülere veya beyan içine dahil edilemez veya yayınlanacağı içerik ve şekil ile ilgili olarak tarafımızın onayı olmadan hiçbir şekilde yayınlanamaz.

20.3. Standartlar uyarınca, işbu değerlemenin Enstitünün uygulaması ve disiplin düzenlemeleriyle ilgili idari amaçlar bakımından RICS tarafından soruşturulma ve incelenme ihtimalinin de bulunduğunu dikkatinize sunma zorunluluğumuz bulunmaktadır.

21.0. Değerleme Uzmanının İmzası

Strutt & Parker
Nam ve hesabına,

Hazırlayan: [İmza]
Jim Ball

RICS Kurumuna kayıtlı Değerleme Uzmanı

Rapor tarihi: 17 Aralık 2021

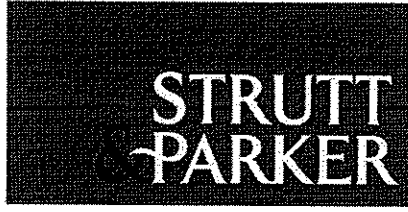
Strutt & Parker, 15 Bank Street, Sevenoaks, Kent, TN13 1UW

E-posta: jim.ball@struttandparker.com

Tel: 01732466948



Tercüme edilmek üzere bana verilen İngilizce dilindeki (fotokopi asıl) belgeyi Türkçe diline tam ve doğru olarak çevirdiğimi beyan ederim.
Tercüman : Burak Ö. Kurt
T.C. No: 305 451 81018



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:

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

Prepared By: Mr. Jim Ball

Inspection Date: 16th December 2021

Report Date: 17th December 2021

Our Ref: 10557



Property Address:

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

CONTENTS

EXECUTIVE SUMMARY

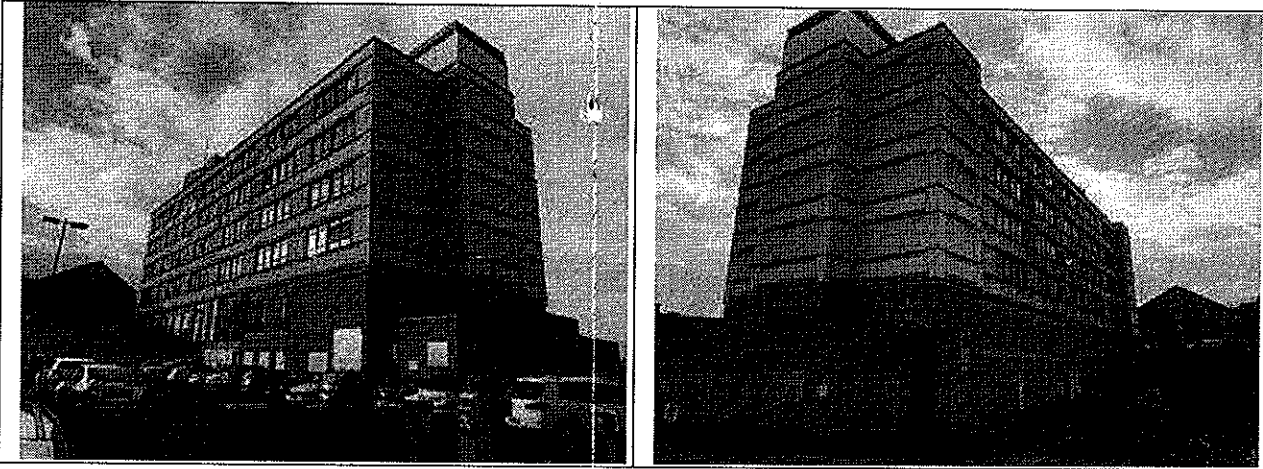
- 1.0 Basis of Instructions
- 2.0 Conditions of Engagement
- 3.0 Inspection Details
- 4.0 Location
- 5.0 General Overview (Description / Construction)
- 6.0 Accommodation
- 7.0 Measurement Record
- 8.0 Services
- 9.0 Condition
- 10.0 Building, Planning and Fire Certificates
- 11.0 Ground Conditions and Environmental Risks
- 12.0 Tenure and Occupational Leases
- 13.0 Business Rates
- 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 £3,250,000

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

We understand the site has planning permission approved by the Planning Committee, Ref no: 20190504 by Gravesham Borough Council:

The particular positives of the premises/site are:

Conversion of existing building with an 11 storey side extension and a single storey roof extension, the construction of a new residential building ranging from 3-6 storeys to provide 115 residential units consisting of 47 one bed units, 59 two bed units and 9 three bed units, together with associated parking for 77 cars, 6 motorcycles and 212 cycles, amenity space, private gymnasium and waste and a B1, D1 and D2 flexi use space.

However, this is subject to the execution of S106. When the planning permission is officially granted, the value of the site will increase substantially.



Property Address:

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



1.0 BASIS OF INSTRUCTIONS

1.1 On 16th December 2021 you requested Strutt & Parker 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.

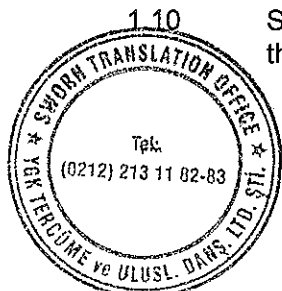
1.6 We confirm we have no financial interest in this transaction and that we have had no dealings with this property within the last twelve months.

1.7 We would confirm that Strutt & Parker 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.

1.10 Strutt & Parker operates a Complaints Handling Procedure in accordance with the RICS Rules of Conduct and a copy is available on request.



Property Address:

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

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.

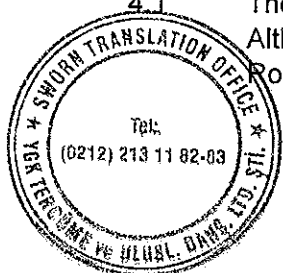
3.0 DETAILS OF INSPECTION

- 3.1 The property was inspected on 16th December 2021 and the report prepared by Jim Ball who is acting as an External Valuer.
- 3.2 Weather conditions at the time of inspection were dry.
- 3.3 An internal inspection was not possible due to restrictions on site.

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.



Property Address:

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

Character of Area/Locality

- 4.2 The surrounding properties are a mixture of residential and commercial premises. Imperial Business and Retail Park is within close proximity.
- 4.3 Gravesend Town Centre has numerous shopping facilities, including rail link into London St Pancras and London Bridge. Road links such as the A2 is within close proximity.
- 4.4 Location plans are attached at Appendix A.

5.0 GENERAL OVERVIEW (DESCRIPTION / CONSTRUCTION)

- 5.1 The premises comprises a vacant and derelict former NHS maternity ward hospital known as 'M Block'. The building is arranged over six floors and has been redundant since 2004. The premises forms part of a large site which we understand is circa 0.35 hectares (0.86 acres).
- 5.2 The building is of reinforced concrete structure under a flat roof (coverings unseen). Internally, the floors are of reinforced concrete. The windows are a mixture of aluminum and timber with many boarded up.
- 5.3 External and street scene photographs are attached at Appendix B.

6.0 ACCOMMODATION

6.1 EXTERNAL

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

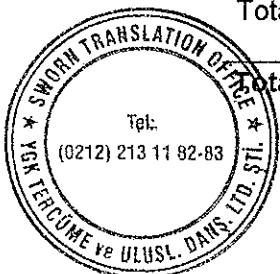
6.2 INTERNAL

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

7.0 MEASUREMENT RECORD

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

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



Property Address:

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

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.
- 9.4 In order to reinstate the building, major works of refurbishment will need to be carried out. The building could be converted into flats subject to local authority planning permission. However, we do recommend that a full building survey and feasibility study survey is carried out prior to any works.
- 9.5 We have not been instructed to undertake any structural or building survey, test the services or arrange for investigations to be carried out to determine whether any deleterious materials have been used in the construction of the subject premises or subsequent additions. In the event that a subsequent survey reveals defects in the subject premises, we reserve the right to reconsider our valuation in the light of the revised facts.
- 9.6 Since our original inspection dated 23rd February 2018, clearing works have been carried out to the premises which include removal of trees and vegetation from the external areas within the site boundary, removal of internal rubbish and making safe works. We understand the cost of works to date has amounted to in the region of £150,000.





Property Address:

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

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.

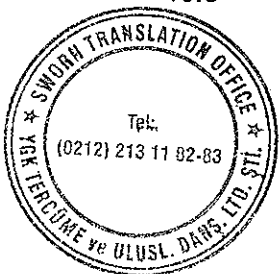
9.9.2 The relevant legislation is contained in the Control of Asbestos Regulations 1987 and the control of Asbestos at Work Regulations 2002. The control of Asbestos at Work Regulations imposes a duty to protect workers from exposure to Asbestos Containing Materials (ACM's). If it is reported that asbestos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

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 planning permission approved by the Planning Committee, Ref no: 20190504 by Gravesham Borough Council. However, this is subject to the execution of S106. When the planning permission is officially granted, the value of the site will increase substantially.





Property Address:

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

10.4 **DESCRIPTION/REVISED PLANS** - Conversion of existing building with an 11 storey side extension and a single storey roof extension, the construction of a new residential building ranging from 3-6 storeys to provide 115 residential units consisting of 47 one bed units, 59 two bed units and 9 three bed units, together with associated parking for 77 cars, 6 motorcycles and 212 cycles, amenity space, private gymnasium and waste and a B1, D1 and D2 flexi use space.

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.

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.



Property Address:

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

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

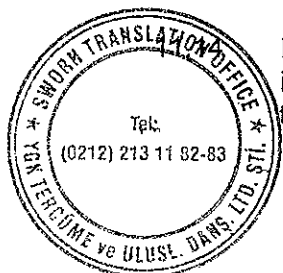
- 11.12 We recommend that the Client's solicitors or a suitable expert be asked to verify the contents of the Historic Environmental Records (HER) with respect to the subject property. For the purpose of this valuation we have therefore assumed there are no archaeological remains on or under the land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

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

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.



Property Address:

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

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 have been requested the Freehold interest. It is therefore assumed that the freehold premises would be available with full vacant possession, in the event of a sale.

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

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

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

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

13.0 BUSINESS RATES

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

| Description | Rateable Value |
|----------------|----------------|
| No entry noted | N/K |

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



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

Freehold industrial units, total floor area 31,066 sq ft, sold for £3,149,000, dated 18/10/2018, equates to £101/sq ft;
- Aercon House, Alfred Road, Gravesend, Kent, DA11 7QF

Freehold industrial premises/development site, total floor area 6,326 sq ft. sold for £1,480,000, dated 27/03/2019, equates to £233.96/sq ft;
- Crete Hall Road, Gravesend, Kent, DA11 9BU

Long Leasehold residential development site approximately 14,130 sq ft, sold for £1,320,000, dated 29/11/2019, equates to £93.43/sq ft.



Property Address:

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

Consideration of Comparable Evidence/Methodology

- 14.3 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.
- 14.4 Based on the comparables noted above of various premises/sites, the price per sq foot is ranging between £41.82/sq ft - £257.14/sq ft.
- 14.5 We are of the opinion the Market Value for the subject premises/site is £2,975,000 (two million nine hundred and seventy five thousand pounds), which equates to £58.18/ft. This is in line with the comparables noted above taking into consideration its current condition and potential.

15.0 INSURANCE REINSTATEMENT COST

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

£5,000,000

(Five Million Pounds)

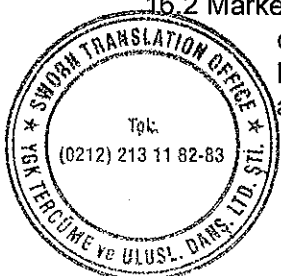
- 15.2 This sum allows for demolition, site clearance, full reinstatement, excludes VAT except on fees, professional fees, but excludes loss of rent provision and any allowance for inflation, and should accordingly be updated on an annual basis to keep pace with rising costs.
- 15.3 This insurance reinstatement appraisal is provided for guidance only. It does not take into account any additional Local Authority requirements, which may be involved in the rebuilding and assumes that there are no foundation problems or need for abnormal foundations or rebuilding. It should therefore be verified by a specialist commercial buildings insurance assessor.
- 15.4 We emphasise that the figure detailed above is our estimate of the cost of rebuilding the premises and bears no direct relationship to current Market Value.

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.



Property Address:

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

- 16.3 Our valuation has been prepared in accordance with the RICS Valuation – Professional Standards, as amended, and any particular assumptions, which have been made, have been drawn to your attention in this report.
- 16.4 The premises have been valued on the unencumbered interest as stated, no account being taken of any fixtures and fittings other than those normally designated as landlord’s fixtures and fittings, outstanding mortgages or loans that may have existed at the time of valuation. No deductions have been made for any costs involved in the sale of the property and no allowances have been made for VAT or any other taxes.
- 16.5 We have formulated our valuation based on direct comparison method of valuation.

17.0 SPECIAL REQUESTS AND OTHER INFORMATION

- 17.1 None

18.0 VALUATION

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

£3,250,000

(Three Million Two 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.



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

20.0 LIMITATION & PUBLICATION

- 20.1 This valuation is prepared solely for the use of the addressee and no responsibility is accepted to any other party for the whole or any part of its contents. It may be disclosed to other professional advisors assisting in respect of the purpose for which the valuation is prepared.
- 20.2 Neither the whole nor any part of this valuation certificate nor any reference thereto may be included in any published document, circular or statement nor published in any way without our approval of the form and context in which it may appear.
- 20.3 In accordance with the Standards we are also required to draw your attention to the possibility that this valuation may be investigated by the RICS for the purposes of the administration of the Institution's conduct and disciplinary regulations.

21.0 SIGNATURE OF VALUER



Prepared by _____

Jim Ball

For and on behalf of
Strutt & Parker



Report Date: 17th December 2021

Strutt & Parker, 15 Bank Street, Sevenoaks, Kent, TN13 1UW

Email: jim.ball@struttandparker.com

Tel: 01732466948

