



## YÖNETİCİ ÖZETİ

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ  
(İFRAZ ÖNCESİ ESKİ 953 ADA 35 PARSEL NUMARALI)  
953 ADA 52 NUMARALI PARSELDE "ARSA" NİTELİKLİ ANA  
TAŞINMAZ ÜZERİNDE KONUMLU  
"ARSALI 6 ADET KARGIR LOJMAN BINASI,2 ADET SOSYAL  
TESİS BINASI ,KAZAN DAİRESİ ,KARGIR İDARE  
BINASI,FABRIKA BINASI VE ARSASI"

24\_400\_53

19.02.2024



OPYÖ-01 rev no: 0

**YÖNETİCİ ÖZETİ****RAPOR BİLGİLERİ**

|                            |                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Müşteri Adı                | BORUSAN BİRLEŞİK BORU FABRİKALARI SANAYİ VE TİCARET A.Ş.                                                                                                                                    |
| Raporu Hazırlayan Kurum    | Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.                                                                                                                                                   |
| Sözleşme Tarihi / Numarası | 14.02.2024                                                                                                                                                                                  |
| Değerleme Tarihi           | 15.02.2024                                                                                                                                                                                  |
| Rapor Tazim Tarihi         | 19.02.2024                                                                                                                                                                                  |
| Rapor No                   | 24_400_53                                                                                                                                                                                   |
| Rapor Konusu               | Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, 953 ada, 52 parsel kayıtlı tarafımıza ibraz edilen kroki üzerinde belirtilmiş olan taşınmazın güncel tarihli Pazar değerinin takdir edilmesidir. |

**GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER**

|                                |                                                                             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Posta Adresi                   | Ata Mahallesi, 125 No.lu Sokak, No:54 Gemlik/Bursa<br>(UAVT No: 5210278247) |
| İl / İlçe                      | Bursa / Gemlik                                                              |
| Mahalle / Köy Adı / Mevkii     | Hisar//                                                                     |
| Ada / Parsel                   | 953 / 52 (eski 953 ada 35 parsel'den ifraz)                                 |
| Arsa Yüzölçümü, m <sup>2</sup> | 125.038,91                                                                  |
| Ana Taşınmaz Nitelik           | "Arsa"                                                                      |
| Malik- Hisse Pay/ Payda        | BORUSAN BİRLEŞİK BORU FABRİKALARI SANAYİ VE TİCARET ANONİM<br>ŞİRKETİ 1/1   |
| Tarih / Yevmiye                | 19-12-2023 / 31714                                                          |

**İMAR DURUMU**

Gemlik Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu parsel; "09.05.2002/36 tasdik tarihli, GEMLİK 1/1000 ÖLÇEKLİ 1. ETAP REVİZYON İMAR PLANI" kapsamında E=0,50 yapılaşma koşullarında "Sanayi" alanında kalmaktadır.

**TAKDİR EDİLEN DEĞER**

|                     |                                     |
|---------------------|-------------------------------------|
| Kullanılan Yaklaşım | Pazar Yaklaşımı – Maliyet Yaklaşımı |
|---------------------|-------------------------------------|

**Pazar Değeri****1.938.000.000.-TL****RAPORU HAZIRLAYANLAR**

|                     |                                                                     |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Raporu Hazırlayan   | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR / Spk Lisans No: 411022 |
| Raporu Kontrol Eden | Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Erkan Sümer / Spk Lisans No: 404726    |
| Kurum Yetkilisi     | Sorumlu Değerleme Uzmanı Aysel Aktan / Spk Lisans No: 400241        |

## 1)- RAPOR BİLGİLERİ

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA</b> | : Bu rapor; 31.08.2019 Tarih, 30874 sayılı Resmî Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) 1. Madde, 2. Fıkrası uyarınca ve tebliğ eki olan “Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur. |
| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI</b>                                                | : Konu rapor; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 953 ada, 52 parselde (İfraz öncesi eski 953 ada 35 parsel) kayıtlı tarafımıza ibraz edilen kroki üzerinde belirtilmiş olan kısmının güncel tarihli Pazar değerinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.                                                                                                 |
| <b>DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER</b>                                    | : Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                                                                                    | : Kubilay ATALAR<br>Şehir Plancısı<br>Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans No: 411022<br>Aysel AKTAN<br>Şehir Plancısı – Harita Mühendisi<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı<br>S.P.K. Lisans No: 400241                                                                                                                                                                                                         |

## 2)- ŞİRKET-MÜŞTERİ BİLGİLERİ

|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ŞİRKETİN UNVANI</b>                                     | : HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.                                                                                                                                                                                                        |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                                     | : İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841<br>Maltepe / İSTANBUL<br>Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84<br>www.harmonigd.com.tr-e-mail: info@harmonigd.com.tr                                                         |
| <b>MÜŞTERİ UNVANI</b>                                      | : Borusan Birleşik Boru Fabrikaları Sanayi Ve Ticaret A.Ş.                                                                                                                                                                                                 |
| <b>MÜŞTERİ ADRESİ</b>                                      | : Ata Mahallesi, 125 No.lu Sokak, No:54 Gemlik/BURSA                                                                                                                                                                                                       |
| <b>MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR</b> | : Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 953 ada, 52 parselde (İfraz öncesi eski 953 ada 35 parsel) kayıtlı tarafımıza ibraz edilen kroki üzerinde belirtilmiş olan kısmının pazar değerinin takdir edilmesidir. |

## 3)- DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

|                                                               |                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RAPOR NUMARASI</b>                                         | : 24_400_53                                                                                                                   |
| <b>SÖZLEŞMETARİHİ</b>                                         | : 14.02.2024                                                                                                                  |
| <b>DEĞERLEME TARİHİ</b>                                       | : 15.02.2024                                                                                                                  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                           | : 19.02.2024                                                                                                                  |
| <b>GAYRİMENKULÜN TANIMI</b>                                   | : Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, 953 ada, 52 parselde (İfraz öncesi eski 953 ada 35 parsel) kayıtlı taşınmazların |
| <b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ MEVCUT DURUM (K.D.V. HARIÇ)</b> | : <b>1.938.000.000,00-TL</b>                                                                                                  |

Değerleme konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, (İfraz öncesi eski 953 ada 35 parsel) 953 ada 52 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu "Arsa" nitelikli gayrimenkullerin tarafımıza ibraz edilen kroki üzerinde belirtilmiş olan ve Borusan Birleşik Boru Fabrikaları Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından kullanılan kısmı için bulunduğu bölgede yapılan pazar analizleri sonucu ilgili başlıklarda ayrıntısı verilen Maliyet Yöntemi ile nihai değer takdirinde bulunulmuştur.

Değerleme konusu taşınmazın arsa değeri takdiri için yapılan Pazar araştırmaları sonucu, parsel lehine ve aleyhine kurulan geçit ve intifa haklarının yola cepheleri bulunmadığından ve kullanımı kısıtlayacak haklar olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu hakların, taşınmazın el değiştirme durumunda terkin edilebilecek haklar olması sebebi ile takdir edilen nihai değere etki etmeyeceği görüşüne varılmıştır.

#### Nihai Değer Tablosu

| KONU GAYRİMENKUL                                                                                   | PAZAR DEĞERİ,<br>TL  | PAZAR DEĞERİ,<br>USD |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, (İfraz öncesi eski 953 ada 35 parsel) 953 ada 52 parsel | <b>1.938.000.000</b> | <b>63.133.616,53</b> |

Değerleme tarihi olan 15.02.2024 alış kuru olan 1 USD = 30,6968 olarak kabul edilmiştir.  
Raporda belirtilen değerlerin tamamı **KDV Hariç** değerlerdir.

Sonuç olarak; değerleme konusu Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, (İfraz öncesi eski 953 ada 35 parsel) 953 ada 52 parsel numaralı ana taşınmazda konumlu "Arsa" nitelikli taşınmazın tarafımıza ibraz edilen kroki üzerinde belirtilmiş olan ve Borusan Birleşik Boru Fabrikaları Sanayi ve Ticaret A.Ş tarafından kullanılan kısmının rapor tarihi itibarıyla pazar değeri **1.938.000.000-TL (Birmilyardokuzyüzotuzsekizmilyon Türk lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

**Kubilay ATALAR**  
**Şehir Plancısı**  
SPK LİSANS NO: 411022  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Erkan SÜMER**  
**Şehir Plancısı**  
SPK LİSANS NO: 404726  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**Aysel AKTAN**  
**Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**  
SPK LİSANS NO: 400241  
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI