



The insight you need. The independence you trust.

Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.

Two Building Industrial Manufacturing Facility
5315 18th Street & 1700 East Avenue
Panama City, Florida 32401

BBG File #0123119160

Prepared For

Mr. Eric Diehl
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
363 North Sam Houston Parkway East, Suite 500
Houston, TX 77060-2404

Report Date

June 6, 2024

Prepared By

BBG, Inc., Atlanta Office
1349 West Peachtree Street, Suite 900
Atlanta, GA 30309
770-777-6133

Client Manager: Robert Ryan, MAI
rryan@bbgres.com

BBG Website

bbgres.com



June 6, 2024

Mr. Eric Diehl
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
363 North Sam Houston Parkway East, Suite 500
Houston, TX 77060-2404

Re: Appraisal of Real Property
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
5315 18th Street & 1700 East Avenue
Panama City, Florida 32401
BBG File #0123119160

Dear Mr. Diehl:

In accordance with your authorization (per the engagement letter found in the *Addenda* of this report), an Appraisal Report of the above-referenced property has been prepared. The subject property consists of the leasehold interest in an industrial manufacturing facility located within the Port Panama City within Panama City, Bay County, Florida. The subject is currently owned by the Panama City Port Authority (Lessee) with Borusan Berg Pipe (Lessor) leasing the property being appraised in this report. The interest being appraised in this analysis consists of the interest held by the Lessor Borusan Berg Pipe.

The leased property is referred to as the Pipe Mill and Coating Mill sites. The facilities improvements consist of two buildings totaling 305,640 square feet that were built in 1980 on 29.84 total acres. The Piping Mill is 221,240 square feet on approximately 11.0 acres with the Coating Mill being 84,400 square feet on approximately 4.99 acres with the remaining 13.85 acres being a laydown yard (outside storage). The improvements feature approximately 5% of total office finish, 95% of warehouse/manufacturing area, 19' to 43' clear ceiling heights, rail spur with rail loading/unloading at the Piping Mill, drive-in and dock-high doors. The site includes access to the docks for boat/barge transportation. The site is 100% owner occupied by Borusan Berg Pipe, which is now part of Borusan Mannesmann.

According to the Master Lease between the Panama City Port Authority and Borusan Berg Pipe provided by the client executed on August 10, 1979, the initial lease began in 1979 with an expiration of December 31, 2003 (25-year lease). The lease has three 25-year options with the first option being the current term plus two remaining options. The subject has 4 years and 3 months remaining on the current term with 50-years of total option periods remaining if all of the options were executed. The lease is absolute net with the lessor responsible for all maintenance and expenses. Furthermore, the lessor leases the yard storage area, which is broken down into three areas N, N-1 and O as well as two sites called D and 16. This is discussed further in the Leasehold Section of this report.

As shown in the Leasehold Section of this report, the present value of the rent payments to the landlord is \$5,230,000. This is the leased fee value to the landlord. Our concluded land value is \$5,220,000, which is effectively almost identical to the leased fee value of the landlord. Based on this information, the leasehold does not have any contributory value. Therefore, no land value is included in the Cost Approach and Sales comparison Approach values.

As noted, as of the valuation date of this report, the owner of record is Panama City Port Authority who has owned the subject for well over 10 years. The subject is not known to be currently listed for sale, nor is it reported to be under a sales contract.

This Appraisal Report was prepared to conform with the requirements of the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). This report has been written in accordance with the Code of Ethics and the Standards of Professional Practice of the Appraisal Institute. In addition, this report is intended to be in compliance with additional requirements of Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc. (client) as applicable. This report is intended to be used by the intended user(s) named herein; no other party may rely upon the opinions presented in this report.

EXTRAORDINARY ASSUMPTION(S) AND HYPOTHETICAL CONDITION(S)

The values presented within this appraisal report are subject to the extraordinary assumptions and hypothetical conditions listed below. Pursuant to the requirement within Uniform Standards of Professional Appraisal Practice Standards, it is stated here that the use of any extraordinary assumptions and/or hypothetical conditions might have affected the assignment results.

Extraordinary Assumption(s) - We are appraising the subject under the extraordinary assumption that information provided by the Client and from public resources is accurate. We have not been provided a survey of the subject property. If the actual size of the land or building is significantly different than that utilized within this report, the value conclusions could be impacted.

Hypothetical Condition(s) This appraisal employs no hypothetical conditions.

Based on the analysis undertaken, the following value opinion(s) have been developed.

MARKET VALUE CONCLUSION(S)			
Appraisal Premise	Interest Appraised	Date of Value	Value Conclusion
Market Value - As Is	Leasehold	September 8, 2023	\$10,700,000

The value above is allocated between 5315 18th Street (Pipe Mill) and 1700 East Avenue (Coating Mill) as follows:

5315 18 th Street	\$7,745,000
1700 East Avenue	\$2,955,000

This letter must remain attached to the report, which should be transmitted in its entirety, in order for the value opinion(s) set forth above to be relied upon by the intended user(s).

BBG, Inc. appreciates the opportunity to have performed this appraisal assignment on your behalf. If we may be of further service, please contact the Client Manager.

Sincerely,



Robert Ryan, MAI
State-Certified General Real Estate Appraiser
RZ3435
770-777-6133
rryan@bbgres.com



Christopher Farrell, MAI
State-Certified General Real Estate Appraiser
RZ4389
770-777-6133
cfarrell@bbgres.com



The insight you need. The independence you trust.

Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.

Industrial Warehouse Storage Building
707 West 13th Street
Panama City, Florida 32401-2211

BBG File #0123119161

Prepared For

Mr. Eric Diehl
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
363 North Sam Houston Parkway East, Suite 500
Houston, TX 77060-2404

Report Date

June 6, 2024

Prepared By

BBG, Inc., Atlanta Office
1349 West Peachtree Street NE, Suite 900
Atlanta, GA 30309
770-777-6133

Client Manager: Robert Ryan, MAI
rryan@bbgres.com

BBG Website

bbgres.com



June 6, 2024

Mr. Eric Diehl
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
363 North Sam Houston Parkway East, Suite 500
Houston, TX 77060-2404

Re: Appraisal of Real Property
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
707 West 13th Street
Panama City, Florida 32401-2211
BBG File #0123119161

Dear Mr. Diehl:

In accordance with your authorization (per the engagement letter found in the *Addenda* of this report), an Appraisal Report of the above-referenced property has been prepared.

The subject property is a storage warehouse located in Panama City within Bay County, Florida. The improvements consist of one building with 11,200 square feet that were built in 1977 on a 0.94-acre site. The building is 100% warehouse with no office finish and 14' clear ceiling heights. The site is 100% owner occupied by Borusan Berg Pipe, which is now part of Borusan Mannesmann.

As of the valuation date of this report, the owner of record is Berg Spiral Pipe Corporation. The subject is not currently listed for sale, nor is it under a sales contract. The current owner has owned the subject since 2008.

This Appraisal Report was prepared to conform with the requirements of the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). This report has been written in accordance with the Code of Ethics and the Standards of Professional Practice of the Appraisal Institute. In addition, this report is intended to be in compliance with additional requirements of Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc. (client) as applicable. This report is intended to be used by the intended user(s) named herein; no other party may rely upon the opinions presented in this report.

EXTRAORDINARY ASSUMPTION(S) AND HYPOTHETICAL CONDITION(S)

The values presented within this appraisal report are subject to the extraordinary assumptions and hypothetical conditions listed below. Pursuant to the requirement within Uniform Standards of Professional Appraisal Practice Standards, it is stated here that the use of any extraordinary assumptions and/or hypothetical conditions might have affected the assignment results.

Extraordinary Assumption(s)	- We are appraising the subject under the extraordinary assumption that information provided by the Client and from public resources is accurate. We have not been provided a survey of the subject property. If the actual size of the land or building is significantly different than that utilized within this report, the value conclusions could be impacted.
------------------------------------	---

Hypothetical Condition(s)	This appraisal employs no hypothetical conditions.
----------------------------------	--

Based on the analysis undertaken, the following value opinion(s) have been developed.

MARKET VALUE CONCLUSION(S)			
Appraisal Premise	Interest Appraised	Date of Value	Value Conclusion
Market Value - As Is	Fee Simple	September 8, 2023	\$560,000

The value above is allocated based on the land and improvements, which is shown below:

Land Value	\$130,000
Improvement Value	\$430,000
Total	\$560,000

This letter must remain attached to the report, which should be transmitted in its entirety, in order for the value opinion(s) set forth above to be relied upon by the intended user(s).

BBG, Inc. appreciates the opportunity to have performed this appraisal assignment on your behalf. If we may be of further service, please contact the Client Manager.

Sincerely,



Robert Ryan, MAI
State-Certified General Real Estate Appraiser
RZ3435
678-690-1048
rryan@bbgres.com



Christopher Farrell, MAI
State-Certified General Real Estate Appraiser
RZ4389
770-605-5508
cfarrell@bbgres.com



The insight you need. The independence you trust.

Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.

Two Building Industrial Manufacturing Facility
900 Papermill Road
Mobile, Alabama 36610-2516

BBG File #0123119165

Prepared For

Mr. Eric Diehl
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
363 North Sam Houston Parkway East, Suite 500
Houston, TX 77060-2404

Report Date

June 6, 2024

Prepared By

BBG, Inc., Atlanta Office
1349 West Peachtree Street, Suite 900
Atlanta, GA 30309
770-777-6133

Client Manager: Robert Ryan, MAI
rryan@bbgres.com

BBG Website

bbgres.com



June 6, 2024

Mr. Eric Diehl
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
363 North Sam Houston Parkway East, Suite 500
Houston, TX 77060-2404

Re: Appraisal of Real Property
Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc.
900 Papermill Road
Mobile, Alabama 36610-2516
BBG File #0123119165

Dear Mr. Diehl:

In accordance with your authorization (per the engagement letter found in the *Addenda* of this report), an Appraisal Report of the above-referenced property has been prepared.

The subject property is an industrial manufacturing facility located in Mobile within Mobile County, Alabama. The improvements consist of two buildings with a total of 343,502 square feet that were built in 2008 on a 86.08-acre site. The Piping Mill consists of 248,767 square feet while the Coating Mill contains 94,735 square feet. The improvements feature approximately 5% of total office finish, 95% of warehouse/manufacturing area, 16' to 37' clear ceiling heights, rail spur with rail loading/unloading at each building, drive-in and dock-high doors. The site has significant outside storage (approximately 40 acres) and includes a barge landing located on the northern side of the site. The site is 100% owner occupied by Borusan Berg Pipe, which is now part of Borusan Mannesmann.

As of the valuation date of this report, the owner of record is Berg Spiral Pipe Corporation. The subject is not currently listed for sale, nor is it under a sales contract. The current owner has owned the subject since 2005.

This Appraisal Report was prepared to conform with the requirements of the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP). This report has been written in accordance with the Code of Ethics and the Standards of Professional Practice of the Appraisal Institute. In addition, this report is intended to be in compliance with additional requirements of Borusan Mannesmann Pipe U.S., Inc. (client) as applicable. This report is intended to be used by the intended user(s) named herein; no other party may rely upon the opinions presented in this report.

EXTRAORDINARY ASSUMPTION(S) AND HYPOTHETICAL CONDITION(S)

The values presented within this appraisal report are subject to the extraordinary assumptions and hypothetical conditions listed below. Pursuant to the requirement within Uniform Standards of Professional Appraisal Practice Standards, it is stated here that the use of any extraordinary assumptions and/or hypothetical conditions might have affected the assignment results.

Extraordinary Assumption(s)	- We are appraising the subject under the extraordinary assumption that information provided by the Client and from public resources is accurate. We have not been provided building plans of the subject property. If the actual size of the building is significantly different than that utilized within this report, the value conclusions could be impacted.
------------------------------------	---

Hypothetical Condition(s)	This appraisal employs no hypothetical conditions.
----------------------------------	--

Based on the analysis undertaken, the following value opinion(s) have been developed.

MARKET VALUE CONCLUSION(S)			
Appraisal Premise	Interest Appraised	Date of Value	Value Conclusion
Market Value - As Is	Fee Simple	September 8, 2023	\$34,350,000

The value above is allocated based on the land and improvements, which is shown below:

Land Value	\$12,910,000
Improvement Value	\$21,440,000
Total	\$34,350,000

This letter must remain attached to the report, which should be transmitted in its entirety, in order for the value opinion(s) set forth above to be relied upon by the intended user(s).

BBG, Inc. appreciates the opportunity to have performed this appraisal assignment on your behalf. If we may be of further service, please contact the Client Manager.

Sincerely,



Robert Ryan, MAI
AL Certified General Appraiser
License #: G01486
678-690-1048
rryan@bbgres.com



Christopher Farrell, MAI
AL Certified General Appraiser
License #: G01499
770-605-5508
cfarrell@bbgres.com



NATIONAL APPRAISAL PARTNERS, LLP

COMMERCIAL REAL ESTATE APPRAISAL
AND CONSULTING SERVICES

HOUSTON

3203 Edloe Street
Houston, Texas 77027
713.463.8761

AUSTIN

108 Wild Basin Road South, Suite 250
Austin, Texas 78746
512.650.6598

DALLAS/FORT WORTH

1910 Pacific Avenue, Suite 13750
Dallas, Texas 75201
214.205.3622

SAN ANTONIO

7272 Wurzbach Road, Suite 1001
San Antonio, Texas 78240
210.488.1735

TEMPLE/KILLEEN

3 Holly Crossing
Belton, Texas 76513
254.233.9839

WWW.NAPLLP.COM

APPRAISAL OF
A SINGLE TENANT INDUSTRIAL PROPERTY AND AN EXCESS TRACT OF LAND

LOCATED AT

4949 BORUSAN ROAD
BAYTOWN, CHAMBERS COUNTY, TEXAS 77523

(FILE #: 22-003329-01-01)

DATE OF VALUE
AUGUST 8, 2022

DATE OF REPORT
AUGUST 22, 2022

DATE OF INSPECTION
AUGUST 8, 2022

PREPARED FOR

PROSPERITY BANK
5501 BISSONNET STREET
HOUSTON, TEXAS 77081

PREPARED BY

NATIONAL APPRAISAL PARTNERS, LLP

NAP LLP FILE #: 22-1191



NATIONAL APPRAISAL PARTNERS, LLP

August 22, 2022

Mr. Robert Ely
Prosperity Bank
5501 Bissonnet Street
Houston, Texas 77081

Re: Appraisal of a single tenant industrial property and an excess tract of land located at 4949 Borusan Road, Baytown, Chambers County, Texas 77523 - (File #: 22-003329-01-01)

Dear Mr. Ely,

At your request we have appraised the above referenced property. The purpose of this appraisal is to provide an estimate of the market value of the fee simple interest of the above referenced property "As Is" (primary tract and improvements, excess tract and rail spur) as of the date of inspection, or August 8, 2022. **During the First Quarter of 2020, a global pandemic, COVID-19, spread to the United States of America and the State of Texas. The pandemic and the response to the pandemic by federal, state and local governments have affected the real estate market. After various closures, the Governor began reopening the Texas economy in phases during the Third Quarter of 2020, which appears to have had positive effect on some portions of the real estate market. During the Fourth Quarter of 2020, the first two COVID-19 vaccines were granted emergency use authorization in the United States and all adults in Texas are currently eligible to receive a vaccine. As vaccine distribution becomes more widespread, the economy is expected to continue to reopen and stabilize. We have attempted to reflect current market conditions in light of these recent events.**

The subject of this appraisal is a single tenant industrial property with a total of 409,562 square feet of gross building area in nine buildings on 3,669,462 square feet or 84.239 acres of land (primary tract). The property also includes 1,482,879 square feet or 34,042 acres of excess land and an additional 425,953 square feet or 9.779 acres of unusable land area (detention pond and City of Baytown substation). A detailed description of the property is included in the Site and Improvements Analysis sections of this report.

The intended use of this appraisal is for determining loan and credit underwriting decisions that will be made by Prosperity Bank and any additional noted participants for a federally related loan transaction. We have performed services, as an appraiser or in any other capacity, regarding the property that is the subject of this report within the three-year period immediately preceding the agreement to perform this assignment.

Our valuation was prepared in conformance with the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice ("USPAP") of The Appraisal Foundation, and with regulations adopted by the Department of the Treasury, Office of the Comptroller of the Currency, required under Title XI of the Financial Institution Reform, Recovery, and Enforcement Act of 1989. This appraisal was also prepared in conformance with the Appraisal Requirements of Prosperity Bank. This Appraisal Report is the written result of our findings and analysis. These opinions are to be used solely for the purposes stated above and are subject to the accompanying definition of market value and Statement of General Assumptions and Limiting Conditions.

Extraordinary Assumptions (the use of which might have affected the assignment results herein):

1. During our inspection we noticed several chemical drums located on the property that are used for the owner's business. We assume that the drums are not hazardous to the site. We are not environmental experts and assume that the subject property is free and clear of any environmental contamination.

Hypothetical Conditions (the use of which might have affected the assignment results herein):

1. There are no Hypothetical Conditions for this appraisal.

Based on the investigation described in this report, the allocated market value of the fee simple interest of the rail spur as of the date of inspection, or August 8, 2022, is as follows:

FOUR HUNDRED THOUSAND DOLLARS⁽¹⁾
\$400,000

⁽¹⁾Allocation calculated as 1% of the improvements value in the Sales Comparison Approach value, rounded.

Mr. Robert Ely
August 22, 2022
Page iii

Based on the investigation described in this report, the market value of the fee simple interest of the subject property "As Is" (primary tract and improvements) as of the date of inspection, or August 8, 2022, is as follows:

FIFTY SIX MILLION TWO HUNDRED THIRTY THOUSAND DOLLARS⁽²⁾⁽³⁾
\$56,230,000

⁽²⁾Includes \$1,610,000 in cranes (calculated as 4% of the improvements value in the Sales Comparison Approach value, rounded).

⁽³⁾Includes \$400,000 in rail spur (allocation calculated as 1% of the improvements value in the Sales Comparison Approach value, rounded).

Based on the investigation described in this report, the market value of the fee simple interest of the subject property "As Is" (excess tract) as of the date of inspection, or August 8, 2022, is as follows:

SIX MILLION FOUR HUNDRED TWENTY THOUSAND DOLLARS
\$6,420,000

We appreciate the opportunity to perform this service for Prosperity Bank.

Sincerely,

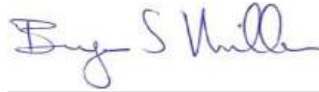
NATIONAL APPRAISAL PARTNERS, LLP



Thomas A. Stark, MAI, Partner
State Certified General Real Estate Appraiser
TX-1325319-G



Jolee G. Aylesworth
State Certified General Real Estate Appraiser
TX-1324211-G



Bryan S. Miller, MAI, CCIM, Partner
State Certified General Real Estate Appraiser
TX-1328184-G



Ali M. Moses
State Certified General Real Estate Appraiser
TX-1380926-G

Attachments

EXECUTIVE SUMMARY

Property Identification

Property Appraised:	Single Tenant Industrial Property and an Excess Tract of Land
Address:	4949 Borusan Road Baytown, Chambers County, Texas 77523
Location:	N/S Borusan Road, 1,571 feet east of FM 1405
Date of Inspection:	August 8, 2022
Date of Value:	August 8, 2022
Interest Appraised:	Fee Simple

Property Data

Year Completed:	Building 1:	2014
	Building 2:	2014
	Building 3:	2018
	Building 4:	2014
	Building 5:	2018
	Building 6:	2014
	Building 7:	2014
	Building 8:	2014
	Building 9:	2014
	Wtd. Avg.:	2014
Year Renovated:	N/A	
Effective Age:	7 Years (weighted average)	
Remaining Economic Life:	29 Years (weighted average)	
Number of Buildings:	Nine	
Gross Building Area (GBA):	Building 1:	58,984 SF
	Building 2:	31,760 SF
	Building 3:	860 SF
	Building 4:	39,260 SF
	Building 5:	21,580 SF
	Building 6:	2,310 SF
	Building 7:	1,530 SF
	Building 8:	232,357 SF
	Building 9:	20,921 SF
	Total:	409,562 SF
Construction Type:	Concrete Tiltwall And Metal	
Percentage Office:	12.2%	
Percentage HVAC:	12.2%	

EXECUTIVE SUMMARY

Clear Height:	34 Feet (weighted average)
Land Area:	Primary Tract: 3,669,462 Square Feet 84.239 Acres
	Excess Tract: 1,482,879 Square Feet 34.042 Acres
	Unusable Land Area: 425,953 Square Feet 9.779 Acres
Land-to-Building Ratio:	9.36 to 1 (based on primary tract and building footprint)
Highest and Best Use	
Site As If Vacant - Primary Tract and Improvements:	Industrial development
Site As If Vacant - Excess Tract:	Industrial development
Property As Improved - Primary Tract and Improvements:	Continued use as an industrial facility
Marketing/Exposure Time:	12 months or less

Income Approach Assumptions

Overall Capitalization Rate:	4.50%
Estimated Market Rent/SF:	\$0.60 PSF per month NNN
Current Vacancy Rate:	0.0%
Stabilized Vacancy Rate:	6.0%
Collection Loss:	1.0%

Value Indications

	<u>Aggregate</u>	<u>Per Square Foot</u>
"As Is" (Primary Tract and Improvements):		
Cost Approach:	\$56,230,000	\$137.29
Sales Comparison Approach:	\$56,230,000	\$137.29
Income Capitalization Approach:	\$55,570,000	\$135.68
Excess Tract:		
Cost Approach:	N/A	N/A
Sales Comparison Approach:	\$6,420,000	\$4.33
Income Capitalization Approach:	N/A	N/A
Final Value Estimates		
"As Is" (Primary Tract and Improvements):	\$56,230,000	\$137.29
Excess Tract:	\$6,420,000	\$4.33
Rail Spur:⁽¹⁾	\$400,000	
Insurable Replacement Cost Estimate:	\$48,604,697	\$118.67

⁽¹⁾ Allocation calculated as 1% of the improvements value in the Sales Comparison Approach value, rounded.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

ANKARA İLİ, ALTINDAĞ İLÇESİ, FEVZİPAŞA MAHALLESİ,
9321 ADA 20 PARSEL NUMARALI, ANA TAŞINMAZDA KONUMLU
BİNADA BULUNAN 38 B.B. NOLU 1 ADET BÜRO VE
1 B.B. NOLU 1 ADET MAĞAZA

21_400_346

23.01.2023



SPKF-01 / rev no:0

**OGULCAN
AYDOĞAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
OGULCAN
AYDOĞAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/01/2023
11:40

**KUBILAY
ATALAR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
KUBILAY ATALAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/01/2023
14:48

**AYSEL
AKTAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/01/2023
11:08

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	11
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	12
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	14
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	14
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	15
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	16
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	17
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	17
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	17
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	18
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	22
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	22
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	23
RAPOR EKLERİ	25

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Oğulcan AYDOĞAN tarafından 03.11.2022 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Oğulcan AYDOĞAN tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: 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.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 9321 Ada 20 Parsel numaralı, tapu kayıtlarında “Arsa” nitelikli mahalinde Bodrum Kat+Zemin Kat+Asma Kat + 1 Normal Katlı bina olan ana gayrimenkulde konumlu, “Mağaza” nitelikli 38 bağımsız bölüm numaralı asma katlı mağaza, ve 1 bağımsız bölüm nolu Büro vasıflı taşınmazın 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önceden rapor hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Oğulcan AYDOĞAN Mimar Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 409041 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Pürtelaş Hasan Efendi, Meclis-i Mebusan Cd. No: 37, 34427 Salıpazarı/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 23.01.2023 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 21_400_346
SÖZLEŞME TARİHİ	: 17.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.12.2022
RAPOR TARİHİ	: 23.01.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Ankara İli, Altındağ İlçesi, Fevzipaşa Mahallesi, 9321 Ada 20 Parsel numaralı, tapu kayıtlarında “Arsa” nitelikli mahalinde Bodrum Kat+Zemin Kat+Asma Kat + 1 Normal Katlı bina olan ana gayrimenkulde konumlu, “Mağaza” nitelikli 38 bağımsız bölüm numaralı asma katlı mağaza, ve 1 bağımsız bölüm nolu Büro vasıflı taşınmazın
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ	: 21.100.000.-TL

MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
(GEMLİK ŞUBE)

20_400_376

24.01.2023



OPKF – 01, rev no: 0

İÇİNDEKİLER

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR	1
RAPOR FORMATININ TANIMI	2
1)- RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2)- DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ.....	2
3)- DEĞERLEME KONUSU VARLIKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	5
4)- VARLIKLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	6
5)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	6
6)- RAPOR EKLERİ	8
7)- FOTOĞRAFLAR.....	60

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR

- ❖ Raporda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ❖ Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
- ❖ Rapor konusu makine-ekipman ve teçhizatlar ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ❖ Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ❖ Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
- ❖ Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ❖ Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreslerde bulunduğu tespit edilmiştir.
- ❖ Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar, izinler, vs gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
- ❖ Duran varlıklar ile ilgili firmadan mizan kaydı temin edilmiştir. Mülkiyetin temin edilen bu bilgilerin doğru olduğu varsayımı ile "Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Tic. A.Ş." üzerinde olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- ❖ Makine-ekipman ve teçhizatların bulunduğu ve işletmenin mevcut koşullarının olumlu oluşu nedeni ile makine parkının koruma altında olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Makine-ekipman ve teçhizatların bulunduğu tesislerde bir bütün olarak, yerinde ve işletmenin faaliyetlerinin devam ettiği düşünülerek işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- ❖ Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde Makine-ekipman, demirbaş ve cihazların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.
- ❖ Değerleme konusu Makine-ekipman, araç ve teçhizatların faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorte etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- ❖ Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu varlıkların tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- ❖ İkame bedelleri tespit edilen varlıkların 2.el piyasası dikkate alınarak eskime yıpranma payı düşülerek varlıkların bugünkü değeri bulunmaktadır. Eskime yıpranma payı sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenir. Bulunan eskime ve yıpranma payı düşülmüş değerler varlıkların ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılmaktadır.
- ❖ Global krizin varlıkların fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- ❖ Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Tesiste teşvik ile alınmış bir varlık tespit edilmemiştir.
- ❖ Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

RAPOR FORMATININ TANIMI

Değerleme raporu; Bursa ili, Gemlik ilçesi, Ata Mahallesi, Sanayi Caddesi, No:54/68 adresinde konumlu "Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Gemlik Şube)" mülkiyetinde olan makine-ekipmanlarının 30.12.2022 tarihi itibarıyla Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme Raporu Sermaye Piyasaları Kurulu formatında hazırlanmamış olup bağımsız denetim raporuna konu olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1)- RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2022	RAPOR TANZİM TARİHİ	24.01.2023
RAPOR NO	22_400_376	SÖZLEŞME TARİHİ	05.10.2022
MÜŞTERİ ADI	Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Tic. A.Ş. (Gemlik Şube)		
MÜŞTERİ ADRESİ	Ata Mahallesi, Sanayi Caddesi, No:54/68, Gemlik/BURSA		

2)- DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

2.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi

kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

2.2. Değerleme Teknikleri

Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları

maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3)- DEĞERLEME KONUSU VARLIKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu makine ve ekipmanların içerisinde bulunduğu fabrika Ata Mahallesi, Sanayi Caddesi, No:54/68, Gemlik/BURSA adresinde konumlanmaktadır.



2018 yılında 60. kuruluş yılını kutlayan Borusan Mannesmann, Türkiye'nin öncü güçlerinden biri olan Borusan Grubu'nun ilk sanayi girişimidir. Kurulduğu ilk günden bu yana global bir vizyona sahip olan şirket, bu doğrultuda 1998 yılında Avrupa'nın lider çelik ve teknoloji kuruluşu Salzgitter Mannesmann GMBH ile faaliyetlerini birleştirdi. Bugün Borusan Mannesmann, yaklaşık 2000'den fazla çalışanı ve 4.000'den fazla ürün çeşidi ile güvenilir bir dünya markası olarak faaliyetlerini sürdürüyor. 3 kıtadaki 7 tesisi ve yüksek satış hacmi ile çelik boru sektöründe Avrupa'nın ve dünyanın önde gelen üreticileri arasında yer alıyor.

2011 yılında devreye alınan, teknolojisi bakımından dünyanın önde gelen tesislerinden biri olan Gemlik Spiral Kaynaklı Boru Fabrikası, uluslararası altyapı ve enerji projelerine petrol ve gaz borusu tedarik etmektedir. Ayrıca Avrupa'nın 24,5m boyunda hat borusu üretebilen tek tesisidir.

2019 yılında üretime başlayan Gemlik Soğuk Çekme Boru Fabrikası, Avrupa'nın tek tem otomatik üretim ve yüzey hazırlama hatlarına sahiptir. Türkiye ve Avrupa otomotiv pazarına yönelik OEM ve otomotiv yan sanayi tedarikçilerinin taleplerine uygun olacak şekilde soğuk çekilmiş özel çelik borular üretilmektedir.

4)- VARLIKLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Tesis içerisinde yer alan tüm makine-ekipman, liman vinçleri ve diğer ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılması.
- Tesis içerisinde teknik arıza vb durumlara ani müdahale edebilecek ekiplerin var olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Makine ve ekipmanların Türkiye ve Dünya piyasalarında 2.el satış kabiliyetlerinin orta ve uzun vadede satılabilir olması
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipman ve cihazlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman ve cihaz alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.
- Makine ve ekipmanların demonte halde ve bakımsız olması

5)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Duran varlık listesi saha çalışması doğrultusunda temin edilen bilgilerle irdelenip mevcut durumu yansıtacak şekilde hazırlanmıştır. Firmaya kayıtlı duran varlık listeleri temin edilmiş olup değerlendirme çalışması bu belgeler üzerinden firma bünyesinde var olan makine-ekipman ve teçhizatlar baz alınarak tamamlanmıştır.

Değerleme raporunda "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Buna göre makine ve ekipmanlar mahallen görülmüş, fotoğraflanmış ve rapor ekinde fotoğrafları sunulmuştur.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Tares Sisteminden, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Gemlik Şube)' ne ait 01800023814000027 Mersis numarası ile yapılan sorguda herhangi bir rehin kaydına rastlanmamış olup görseller eklenmiştir.

Tarafımızca ticari işletme rehin kaydı, teşvik belgeleri ve leasing ile alınan makine ve ekipmanların listesi şirket yetkilisinden istenmiş olup tarafımıza herhangi bir belge iletilmemiştir. Yapılan değerlemede şirket üzerinde herhangi bir kısıtlama olmadığı varsayımı dikkate alınmıştır.

Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Gemlik Şube) bünyesinde yer alan makine-ekipman ve teçhizatlarla ilişkin toplam değer aşağıdaki tabloda verilmiştir. Değerleme konusu varlıkların listesine ekte yer verilmiştir.

Makine-Ekipman ve Teçhizatların Toplam Pazar Değeri (TL)	
Kur Bilgisi (Efektif Alış): 30.12.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro=19,9349 TL, 1 USD=18,6983 TL'dir.	
Makine-Ekipman ve Teçhizatların Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	₺2.712.610.000
Makine-Ekipman ve Teçhizatların Pazar Değeri (EURO) KDV Hariç	145.072.547-USD
*Raporda belirtilen tüm değerler Katma Değer Vergisi (KDV) hariç olarak hesaplanmıştır.	

Sonuç olarak; Ata Mahallesi, Sanayi Caddesi, No:54/68, Gemlik/BURSA adresinde Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Gemlik Şube)'ya ait olan varlıkların **30.12.2022** tarihi itibari ile güncel Pazar değeri **₺2.712.610.000 (İKİMİLYARYEDİYÜZONİKİMİLYONALTİYÜZONBİNTÜRKLİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Senan TEMİMOĞULLARI
Makine Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402451
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**RAPORU KONTROL EDEN**

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

**KURUM YETKİLİSİ**

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ
953 ADA 35 PARSEL NUMARALI

“Arsalı 6 Adet Kargir Lojman Binası, 2 Adet Sosyal Tesis Binası
,Kazan Dairesi ,Kargir İdare Binası,Fabrika Binası Ve Arsası”
953 ADA 37 PARSEL NUMARALI
“Arsa”

22_400_350_1



**OSMAN
ÖZSU**

Bu belge
***** kimlik
numaralı OSMAN
ÖZSU tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 25/01/2023
17:21

**KUBILAY
ATALAR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
KUBILAY ATALAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 25/01/2023
16:26

**AYSEL
AKTAN**

25.01.2023
Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 25/01/2023
16:25

SPKF-01 / rev no:0

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	13
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	24
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	24
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	25
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	26
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	27
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	27
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	27
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	28
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	32
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	32
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	33
9. RAPOR EKLERİ	34
10. SERTİFİKASYONLAR	51

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Osman ÖZSU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Osman ÖZSU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA

: 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 hazırlanmamış olup uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI

: Konu rapor; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 953 ada 35 parsel numaralı, “Arsalı 6 Adet Kargir Lojman Binası, 2 Adet Sosyal Tesis Binası ,Kazan Dairesi ,Kargir İdare Binası,Fabrika Binası Ve Arsası” ve 953 ada 37 parsel numaralı, “Arsa” nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindeki Arsa ve Yapıların 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce rapor hazırlanmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: Osman ÖZSU
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 408999
Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita
Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İdealtepe Mah. Rıfkı Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / BURSA
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www.harmoniigd.com.tr-e-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Pürtelaş Hasan Efendi, Meclis-i Mebusan Cd. No: 37, 34427 Salıpazarı/İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI

: 22_400_350

SÖZLEŞME TARİHİ

: 05.10.2022

DEĞERLEME TARİHİ

: 30.12.2022

RAPOR TARİHİ

: 25.01.2023

GAYRİMENKULÜN TANIMI

: Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, 953 ada 35 parsel, numaralı ana taşınmazda konumlu Arsalı 6 Adet Kargir Lojman Binası, 2 Adet Sosyal Tesis Binası, Kazan Dairesi, Kargir İdare Binası, Fabrika Binası ve Arsası ve 953 ada 37 parsel numaralı Arsa.

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)

: 2.675.700.000.-TL



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE
TİCARET A.Ş.**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ
953 ADA 34 PARSEL NUMARALI
“Makina Fabrikası,Müştemilatı Ve Arsası”

22_400_350_2

25.01.2023



SPKF-01 / rev no:0

**OSMAN
ÖZSU**

Bu belge
***** kimlik
numaralı OSMAN
ÖZSU tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
17:20

**KUBILAY
ATALAR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
KUBILAY ATALAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
16:25

**AYSEL
AKTAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
16:24

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	6
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	7
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	13
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	13
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	14
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	15
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	17
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	17
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	17
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	17
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	21
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	21
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	22
9. RAPOR EKLERİ	23
10. SERTİFİKASYONLAR	28

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Osman ÖZSU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Osman ÖZSU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: 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 Aşgari Hususlar” çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerleme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 953 ada 34 parsel numaralı, “Makina Fabrikası,Müştemilatı Ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindeki Arsa ve Yapıların 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce rapor hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Osman ÖZSU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408999 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / BURSA Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr -mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Pürtelaş Hasan Efendi, Meclis-i Mebusan Cd. No: 37, 34427 Salıpazarı/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün güncel pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_350_2
SÖZLEŞME TARİHİ	: 05.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.12.2022
RAPOR TARİHİ	: 25.01.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, 953 ada 34 parsel, numaralı ana taşınmazda konumlu Makine Fabrikası, Müstemilatı Ve Arsası.
GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 200.000.000.-TL



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
BORÇELİK ÇELİK SANAYİİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
BORUSAN LOJİSTİK DAĞITIM DEPOLAMA TAŞIMACILIK VE
TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ
519 ADA 2 PARSEL NUMARALI
“4 Katlı Betonarme Misafirhane Binası Ve Arsası”

22_400_350_4
25.01.2023



SPKF-01 / rev nolu

**OSMAN
ÖZSU**

Bu belge
***** kimlik
numaralı OSMAN
ÖZSU tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/01/2023
13:49

**KUBILAY
ATALAR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
KUBILAY ATALAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 26/01/2023
17:55

**AYSEL
AKTAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 26/01/2023
17:54

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	9
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	11
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	11
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	12
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	13
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	15
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	15
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	15
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	15
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	18
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	18
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	18
9. RAPOR EKLERİ	19
10. SERTİFİKASYONLAR	32

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Osman ÖZSU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Osman ÖZSU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ**RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

: 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.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI

: Konu rapor; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 519 ada 2 parsel numaralı, “4 Katlı Betonarme Misafirhane Binası Ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, BORUSAN LOJİSTİK DAĞITIM DEPOLAMA TAŞIMACILIK VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ, BORÇELİK ÇELİK SANAYİİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ mülkiyetindeki Misafirhane yapısı ve arsasının 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce rapor hazırlanmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: Osman ÖZSU
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 408999

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita
Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**ŞİRKETİN UNVANI**

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / BURSA
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Pürtelaş Hasan Efendi, Meclis-i Mebusan Cd. No: 37, 34427 Salıpazarı/İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**RAPOR NUMARASI**

: 22_400_350_3

SÖZLEŞME TARİHİ

: 05.10.2022

DEĞERLEME TARİHİ

: 30.12.2022

RAPOR TARİHİ

: 25.01.2023

GAYRİMENKULÜN TANIMI

: Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, 519 ada 2 parsel, numaralı ana taşınmazda konumlu 4 Katlı Betonarme Misafirhane Binası ve Arsası.

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)

: **40.200.000.-TL**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ
617 ADA 40 PARSEL NUMARALI "TARLA"
617 ADA 42 PARSEL NUMARALI "TARLA"
953 ADA 16 PARSEL NUMARALI "TARLA"

22_400_350_3

25.01.2023



SPKF-01 / rev nolu

**OSMAN
ÖZSU**

Bu belge
***** kimlik
numaralı OSMAN
ÖZSU tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 27/01/2023
13:48

**KUBILAY
ATALAR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
KUBILAY ATALAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 26/01/2023
17:50

**AYSEL
AKTAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 26/01/2023
17:47

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	10
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	13
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	13
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	14
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	15
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	16
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	16
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	17
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	19
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	19
9. RAPOR EKLERİ	21
10. SERTİFİKASYONLAR	32

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Osman ÖZSU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Osman ÖZSU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: 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 hazırlanmamış olup uluslararası değerlendirme standartlarına göre tanzim edilmiştir.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 617 ada 40 parsel numaralı, “TARLA”, 617 ada 42 parsel numaralı, “TARLA”, 953 ada 16 parsel numaralı, “TARLA” nitelikli ana gayrimenkullerin 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce rapor hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Osman ÖZSU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408999 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / BURSA Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr -email: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Pürtelaş Hasan Efendi, Meclis-i Mebusan Cd. No: 37, 34427 Salıpaazarı/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 17.10.2022 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_350_3
SÖZLEŞME TARİHİ	: 05.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.12.2022
RAPOR TARİHİ	: 25.01.2023
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, 617 ada 40 parsel numaralı, “TARLA”, 617 ada 42 parsel numaralı, “TARLA”, 953 ada 16 parsel numaralı, “TARLA”
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 66.405.000.-TL



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**BORUSAN MANNESMANN BORU
SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, GENÇALİ MAHALLESİ
139 ADA 1 PARSEL NUMARALI "TARLA"
138 ADA 61 PARSEL NUMARALI
"İÇİNDE OTUZ ZEYTİN AĞACI BULUNAN TARLA"
144 ADA 1 PARSEL NUMARALI "TARLA"

22_400_349

25.01.2023



SPKF-01 / rev no:0

**OSMAN
ÖZSU**

Bu belge
***** kimlik
numaralı OSMAN
ÖZSU tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
17:25

**KUBILAY
ATALAR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
KUBILAY ATALAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
17:19

**AYSEL
AKTAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
17:17

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	10
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	13
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	13
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	14
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	15
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	16
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	16
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	16
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	17
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	19
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	19
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	20
9. RAPOR EKLERİ	21
10. SERTİFİKASYONLAR	29

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Osman ÖZSU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Osman ÖZSU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: 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.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Gençali Mahallesi, 139 ada 1 parsel numaralı, “TARLA”, 138 ada 61 parsel numaralı, “İçinde Otuz Zeytin Ağacı Bulunan Tarla”, 144 ada 1 parsel numaralı, “TARLA”, nitelikli ana gayrimenkullerin 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce rapor hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Osman ÖZSU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 408999 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / BURSA Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Pürtelaş Hasan Efendi, Meclis-i Mebusan Cd. No: 37, 34427 Salıpazarı/İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 17.10.2022 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_349
SÖZLEŞME TARİHİ	: 05.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.12.2022
RAPOR TARİHİ	: 25.01.2023
GAYRİMENKULLERİN TANIMI	: Bursa İli, Gemlik İlçesi, Gençali Mahallesi, 139 ada 1 parsel numaralı, “TARLA”, 138 ada 61 parsel numaralı, “İçinde Otuz Zeytin Ağacı Bulunan Tarla”, 144 ada 1 parsel numaralı, “TARLA”
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: 89.920.000.-TL

MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
(HALKALI ŞUBE)

22_400_409

24.01.2023



OPKF – 01, rev no: 0

İÇİNDEKİLER

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR	1
RAPOR FORMATININ TANIMI	2
1)- RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2)- DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ.....	2
3)- DEĞERLEME KONUSU VARLIKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	5
4)- VARLIKLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER.....	6
5)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	6
6)- RAPOR EKLERİ	8
7)- FOTOĞRAFLAR.....	32

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR

- ❖ Raporda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ❖ Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
- ❖ Rapor konusu makine-ekipman ve teçhizatlar ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ❖ Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ❖ Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
- ❖ Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ❖ Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreslerde bulunduğu tespit edilmiştir.
- ❖ Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar, izinler, vs gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
- ❖ Duran varlıklar ile ilgili firmadan mizan kaydı temin edilmiştir. Mülkiyetin temin edilen bu bilgilerin doğru olduğu varsayımı ile "Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Tic. A.Ş." üzerinde olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Tic. A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- ❖ Makine-ekipman ve teçhizatların bulunduğu ve işletmenin mevcut koşullarının olumlu oluşu nedeni ile makine parkının koruma altında olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Makine-ekipman ve teçhizatların bulunduğu tesislerde bir bütün olarak, yerinde ve işletmenin faaliyetlerinin devam ettiği düşünülerek işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- ❖ Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde Makine-ekipman, demirbaş ve cihazların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.
- ❖ Değerleme konusu Makine-ekipman, araç ve teçhizatların faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorte etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- ❖ Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu varlıkların tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- ❖ İkame bedelleri tespit edilen varlıkların 2.el piyasası dikkate alınarak eskime yıpranma payı düşülerek varlıkların bugünkü değeri bulunmaktadır. Eskime yıpranma payı sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenir. Bulunan eskime ve yıpranma payı düşülmüş değerler varlıkların ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılmaktadır.
- ❖ Global krizin varlıkların fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- ❖ Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Tesiste teşvik ile alınmış bir varlık tespit edilmemiştir.
- ❖ Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

RAPOR FORMATININ TANIMI

Değerleme raporu; İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Tevfik Bey Mahallesi, Halkalı Caddesi, No:154 adresinde konumlu "Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Halkalı Şube)" mülkiyetinde olan makine-ekipmanlarının 30.12.2022 tarihi itibarıyla Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme Raporu Sermaye Piyasaları Kurulu formatında hazırlanmamış olup bağımsız denetim raporuna konu olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1)- RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2022	RAPOR TANZİM TARİHİ	24.01.2023
RAPOR NO	22_400_409	SÖZLEŞME TARİHİ	05.10.2022
MÜŞTERİ ADI	Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Tic. A.Ş. (Gemlik Şube)		
MÜŞTERİ ADRESİ	Tevfik Bey Mahallesi, Halkalı Cad. No:154 Küçükçekmece/İstanbul		

2)- DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

2.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerleme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdirdir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi

kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satış gerçekleştirilememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

2.2. Değerleme Teknikleri

Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirilmesi yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları

maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınır, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

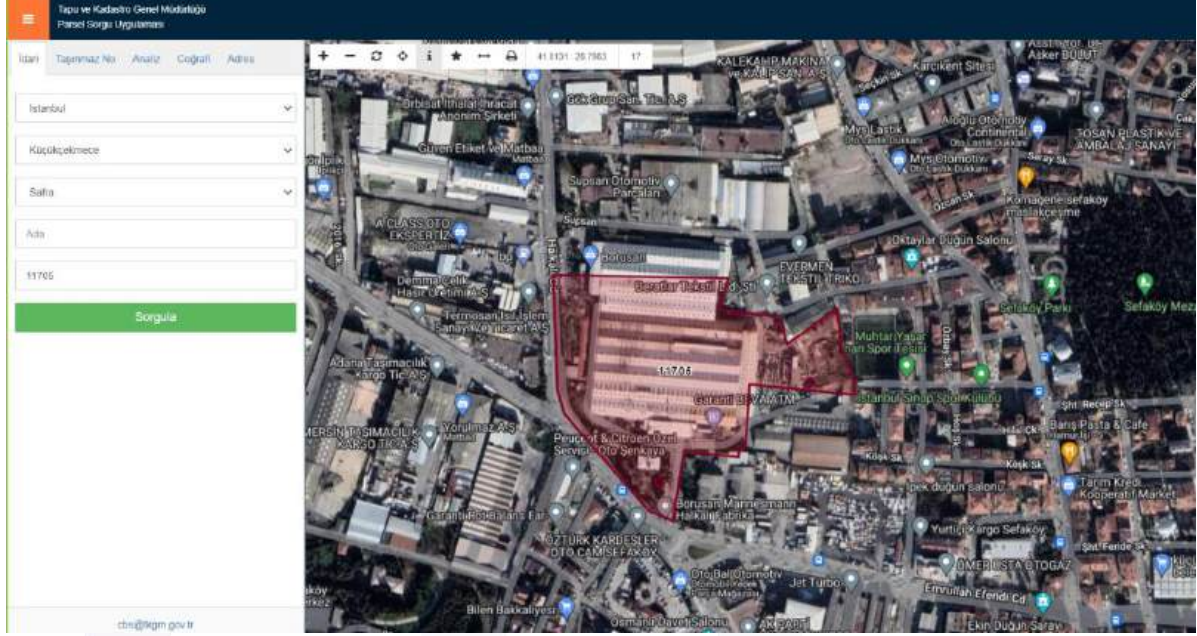
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3)- DEĞERLEME KONUSU VARLIKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu makine ve ekipmanların içerisinde bulunduğu fabrika Tevfik Bey Mahallesi, Halkalı Cad. No:154 Küçükçekmece/İSTANBUL adresinde konumlanmaktadır.



2018 yılında 60. kuruluş yılını kutlayan Borusan Mannesmann, Türkiye'nin öncü güçlerinden biri olan Borusan Grubu'nun ilk sanayi girişimidir. Kurulduğu ilk günden bu yana global bir vizyona sahip olan şirket, bu doğrultuda 1998 yılında Avrupa'nın lider çelik ve teknoloji kuruluşu Salzgitter Mannesmann GMBH ile faaliyetlerini birleştirdi. Bugün Borusan Mannesmann, yaklaşık 2000'den fazla çalışanı ve 4.000'den fazla ürün çeşidi ile güvenilir bir dünya markası olarak faaliyetlerini sürdürüyor. 3 kıtadaki 7 tesisi ve yüksek satış hacmi ile çelik boru sektöründe Avrupa'nın ve dünyanın önde gelen üreticileri arasında yer alıyor.

2011 yılında devreye alınan, teknolojisi bakımından dünyanın önde gelen tesislerinden biri olan Gemlik Spiral Kaynaklı Boru Fabrikası, uluslararası altyapı ve enerji projelerine petrol ve gaz borusu tedarik etmektedir. Ayrıca Avrupa'nın 24,5m boyunda hat borusu üretebilen tek tesisidir.

2019 yılında üretime başlayan Gemlik Soğuk Çekme Boru Fabrikası, Avrupa'nın tek tem otomatik üretim ve yüzey hazırlama hatlarına sahiptir. Türkiye ve Avrupa otomotiv pazarına yönelik OEM ve otomotiv yan sanayi tedarikçilerinin taleplerine uygun olacak şekilde soğuk çekilmiş özel çelik borular üretilmektedir.

Borusan Mannesmann Halkalı Fabrikası Sanayi boru ve profilleri üreten otomotivden beyaz eşyaya, mobilyadan bisiklete kadar pek çok sektöre ürün sunmaktadır.

4)- VARLIKLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Tesis içerisinde yer alan tüm makine-ekipman ve diğer ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılması.
- Tesis içerisinde teknik arıza vb durumlara ani müdahale edebilecek ekiplerin var olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Makine ve ekipmanların Türkiye ve Dünya piyasalarında 2.el satış kabiliyetlerinin orta ve uzun vadede satılabilir olması
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipman ve cihazlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman ve cihaz alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.

5)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Duran varlık listesi saha çalışması doğrultusunda temin edilen bilgilerle irdelenip mevcut durumu yansıtabilecek şekilde hazırlanmıştır. Firmaya kayıtlı duran varlık listeleri temin edilmiş olup değerlendirme çalışması bu belgeler üzerinden firma bünyesinde var olan makine-ekipman ve teçhizatlar baz alınarak tamamlanmıştır.

Değerleme raporunda “**Maliyet Yaklaşımı**” yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Buna göre makine ve ekipmanlar mahallen görülmüş, fotoğraflanmış ve rapor ekinde fotoğrafları sunulmuştur.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Tares Sisteminden, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Halkalı Şube)’ ne ait 0180003814000094 Mersis numarası ile yapılan sorguda herhangi bir rehin kaydına rastlanmamış olup görseller eklenmiştir.

Tarafımızca ticari işletme rehin kaydı, teşvik belgeleri ve leasing ile alınan makine ve ekipmanların listesi şirket yetkilisinden istenmiş olup tarafımıza herhangi bir belge iletilmemiştir. Yapılan değerlemede şirket üzerinde herhangi bir kısıtlama olmadığı varsayımı dikkate alınmıştır.

Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Halkalı Şube) bünyesinde yer alan makine-ekipman ve teçhizatlarla ilişkin toplam değer aşağıdaki tabloda verilmiştir. Değerleme konusu varlıkların listesine ekte yer verilmiştir.

Makine-Ekipman ve Teçhizatların Toplam Pazar Değeri (TL)	
Kur Bilgisi (Efektif Alış): 30.12.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro=19,9349 TL, 1 USD=18.,6983 TL'dir.	
Makine-Ekipman ve Teçhizatların Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	737.395.000-TL
Makine-Ekipman ve Teçhizatların Pazar Değeri (EURO) KDV Hariç	39.436.473 USD
*Raporda belirtilen tüm değerler Katma Değer Vergisi (KDV) hariç olarak hesaplanmıştır.	

Sonuç olarak; Tevfik Bey Mahallesi, Halkalı Cad. No:154 Küçükçekmece/İstanbul adresinde Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Halkalı Şube)'ya ait olan varlıkların **30.12.2022** tarihi itibari ile güncel Pazar değeri **737.395.000-TL (YEDİYÜZOTUZYEDİMİLYONÜÇYÜZDOKSANBEŞBİN TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Senan TEMİMOĞULLARI
Makine Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402451
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

İSTANBUL İLİ, KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, SAFRA MAHALLESİ
11705, PARSEL NUMARALI "TARLASI OLAN KARGİR FABRİKAVE
MUHAVVİLE MERKEZİ", 7349 PARSEL NUMARALI "TARLASI OLAN
KARGİR FABRİKA", 3724 VE 5131 PARSEL NUMARALI "TARLA" NİTELİKLİ
TAŞINMAZLAR
(Borusan Mannesmann Halkalı Fabrika)

22_400_408

23.01.2023



SPKF-01 / rev no:0

GÜLNUR
YAZICIOĞLU



Bu belge *****
kimlik numaralı
GÜLNUR
YAZICIOĞLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/01/2023
11:02

AYSEL
AKTAN



Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 24/01/2023
11:22

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	10
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	11
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	14
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	14
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	15
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	16
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	17
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	17
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	17
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	18
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	29
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	29
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	30
9. RAPOR EKLERİ	31
10. SERTİFİKASYONLAR	46

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Gülnur YAZICIOĞLU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Gülnur YAZICIOĞLU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: 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.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul İli, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safera Mahallesi 11705, Parsel Numaralı “Tarlası Olan Kargir Fabrika ve Muhavvile Merkezi”, 7349 parsel numaralı “Tarlası Olan Kargir Fabrika”, 3724 ve 5131 parsel numaralı “Tarla” nitelikli taşınmazların 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce herhangi bir gayrimenkul değerleme raporu hazırlanmamıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Gülnur YAZICIOĞLU Şehir Plancısı Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402861 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ
MÜŞTERİ ADRESİ	: Meclisi Mebusan Cad. No: 37 34427 Salıpazarı / İstanbul
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 22_400_408
SÖZLEŞME TARİHİ	: 24.10.2022
DEĞERLEME TARİHİ	: 30.12.2022
RAPOR TARİHİ	: 23.01.2023
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Safera Mahallesi 11705 Parsel Numaralı “Tarlası Olan Kargir Fabrika ve Muhavvile Merkezi”, 7349 parsel numaralı “Tarlası Olan Kargir Fabrika”, 3724 ve 5131 parsel numaralı “Tarla” nitelikli taşınmazlar.

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİ
(K.D.V. HARİÇ) : **1.010.300.000.-TL**

MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
(NİLÜFER ŞUBESİ)

22_400_531

24.01.2023



OPKF – 01, rev no: 0

İÇİNDEKİLER

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR	1
RAPOR FORMATININ TANIMI	2
1)- RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2)- DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	2
3)- DEĞERLEME KONUSU VARLIKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	5
4)- VARLIKLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	6
5)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	6
6)- RAPOR EKLERİ	8
7)- FOTOĞRAFLAR.....	10

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR

- ❖ Raporda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ❖ Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
- ❖ Rapor konusu makine-ekipman ve teçhizatlar ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ❖ Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ❖ Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
- ❖ Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ❖ Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreslerde bulunduğu tespit edilmiştir.
- ❖ Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar, izinler, vs gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
- ❖ Duran varlıklar ile ilgili firmadan mizan kaydı temin edilmiştir. Mülkiyetin temin edilen bu bilgilerin doğru olduğu varsayımı ile "Park Denizcilik ve Hopa Liman İşletmeleri A.Ş." üzerinde olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Park Denizcilik ve Hopa Liman İşletmeleri A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- ❖ Makine-ekipman ve teçhizatların bulunduğu ve işletmenin mevcut koşullarının olumlu oluşu nedeni ile makine parkının koruma altında olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Makine-ekipman ve teçhizatların bulunduğu tesislerde bir bütün olarak, yerinde ve işletmenin faaliyetlerinin devam ettiği düşünülerek işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- ❖ Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde Makine-ekipman, demirbaş ve cihazların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.
- ❖ Değerleme konusu Makine-ekipman, araç ve teçhizatların faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorte etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- ❖ Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu varlıkların tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- ❖ İkame bedelleri tespit edilen varlıkların 2.el piyasası dikkate alınarak eskime yıpranma payı düşülerek varlıkların bugünkü değeri bulunmaktadır. Eskime yıpranma payı sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenir. Bulunan eskime ve yıpranma payı düşülmüş değerler varlıkların ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılmaktadır.
- ❖ Global krizin varlıkların fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- ❖ Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Tesiste teşvik ile alınmış bir varlık tespit edilmemiştir.
- ❖ Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

RAPOR FORMATININ TANIMI

Değerleme raporu; Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Gri Cd. No: 8/A, Organize Sanayi Bölgesi, Gri Cd. No: 8/A, Organize Sanayi Bölgesi, konumlu "Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Nilüfer Şubesi)" mülkiyetinde olan makine-ekipmanlarının 30.12.2022 tarihi itibarıyla Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme Raporu Sermaye Piyasaları Kurulu formatında hazırlanmamış olup bağımsız denetim raporuna konu olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1)- RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2022	RAPOR TANZİM TARİHİ	24.01.2023
RAPOR NO	22_400_531	SÖZLEŞME TARİHİ	05.10.2022
MÜŞTERİ ADI	Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Nilüfer Şubesi)		
MÜŞTERİ ADRESİ	Gri Cd. No: 8/A, Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer/Bursa		

2)- DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

2.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarırken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

2.2. Değerleme Teknikleri

Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk

seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

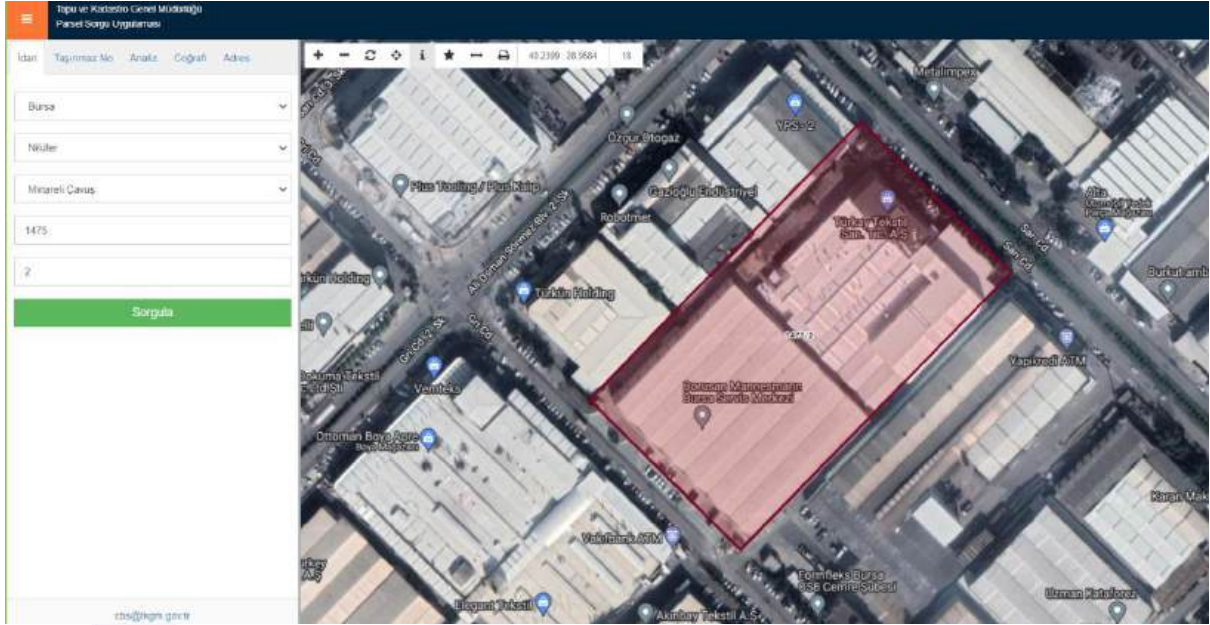
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3)- DEĞERLEME KONUSU VARLIKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu makine ve ekipmanların içerisinde bulunduğu fabrika, Gri Cd. No: 8/A, Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer/Bursa adresinde konumlandır.



Değerleme konusu makine ve ekipmanlar Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Nilüfer Şubesi)'ye ait kiralık fabrikada bulunmaktadır.



4)- VARLIKLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Tesis içerisinde yer alan tüm makine-ekipman, liman vinçleri ve diğer ekipmanların periyodik bakım ve onarımlarının yapılması.
- Tesis içerisinde teknik arıza vb durumlara ani müdahale edebilecek ekiplerin var olması

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Makine ve ekipmanların Türkiye ve Dünya piyasalarında 2.el satış kabiliyetlerinin orta ve uzun vadede satılabilir olması
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipman ve cihazlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman ve cihaz alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.

5)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Duran varlık listesi saha çalışması doğrultusunda temin edilen bilgilerle irdelenip mevcut durumu yansıtacak şekilde hazırlanmıştır. Firmaya kayıtlı duran varlık listeleri temin edilmiş olup değerlendirme çalışması bu belgeler üzerinden firma bünyesinde var olan makine-ekipman ve teçhizatlar baz alınarak tamamlanmıştır.

Değerleme raporunda "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Buna göre makine ve ekipmanlar mahallen görülmüş, fotoğraflanmış ve rapor ekinde fotoğrafları sunulmuştur.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Tares Sisteminden, Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Nilüfer Şube)' ne ait 0180003814000061 Mersis numarası ile yapılan sorguda herhangi bir rehin kaydına rastlanmamış olup görseller eklenmiştir.

Tarafımızca ticari işletme rehin kaydı, teşvik belgeleri ve leasing ile alınan makine ve ekipmanların listesi şirket yetkilisinden istenmiş olup tarafımıza herhangi bir belge iletilmemiştir. Yapılan değerlemede şirket üzerinde herhangi bir kısıtlama olmadığı varsayımı dikkate alınmıştır.

Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Nilüfer Şubesi) bünyesinde yer alan makine-ekipman ve teçhizatlarla ilişkin toplam değer aşağıdaki tabloda verilmiştir. Değerleme konusu varlıkların listesine ekte yer verilmiştir.

Makine-Ekipman ve Teçhizatların Toplam Pazar Değeri (TL)

Kur Bilgisi (Efektif Alış): 30.12.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro=19,9349 TL, 1 USD=18,6983 TL'dir.

Makine-Ekipman ve Teçhizatların Pazar Değeri (TL) KDV Hariç	83.758.000-TL
--	----------------------

Makine-Ekipman ve Teçhizatların Pazar Değeri (DOLAR) KDV Hariç	4.479.445-USD
---	----------------------

*Raporda belirtilen tüm değerler Katma Değer Vergisi (KDV) hariç olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak; Gri Cd. No: 8/A, Organize Sanayi Bölgesi, Nilüfer/Bursa adresinde Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Nilüfer Şubesi)'ya ait olan varlıkların **30.12.2022** tarihi itibari ile güncel Pazar değeri **83.758.000 TL (SEKSENÜÇMİLYONEDİYÜZELLİSEKİZBİN TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN

Senan TEMİMOĞULLARI
Makine Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402451
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN

Erkan SÜMER

Şehir Plancısı

SPK LİSANS NO: 404726
GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ

Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

MAKİNE TEÇHİZAT DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
(KOCAELİ DEPO)

22_400_382

24.01.2023



OPKF – 01, rev no: 0

İÇİNDEKİLER

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR	1
RAPOR FORMATININ TANIMI	2
1)- RAPOR BİLGİLERİ.....	2
2)- DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ	2
3)- DEĞERLEME KONUSU VARLIKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	5
4)- VARLIKLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER	6
5)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	6
6)- RAPOR EKLERİ	8
7)- FOTOĞRAFLAR.....	9

ÖNGÖRÜLER, KISITLAYICI KOŞULLAR, VARSAYIMLAR

- ❖ Raporda belirtilen analizler, bilgiler, araştırmalar ve sonuçlar sadece belirtilen öngörüler, kısıtlayıcı koşullar ve varsayımlarla sınırlıdır.
- ❖ Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
- ❖ Rapor konusu makine-ekipman ve teçhizatlar ile ilgili herhangi bir önyargımız yoktur ve varlıklarla herhangi bir ilişkimiz bulunmamaktadır. Çalışmalar ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- ❖ Ücretimiz raporumuzun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- ❖ Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir.
- ❖ Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- ❖ Varlıkların değerlendirme gününde belirtilen adreslerde bulunduğu tespit edilmiştir.
- ❖ Maddi olmayan varlıklar (modeller, şirket kazançları, patentler, maden hakları ve işletme gelirleri, yazılımlar, izinler, vs gibi) değerle çalışmasına dahil edilmemiştir.
- ❖ Duran varlıklar ile ilgili firmadan mizan kaydı temin edilmiştir. Mülkiyetin temin edilen bu bilgilerin doğru olduğu varsayımı ile "Park Denizcilik ve Hopa Liman İşletmeleri A.Ş." üzerinde olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Değerleme konusu varlıkların aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Park Denizcilik ve Hopa Liman İşletmeleri A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır.
- ❖ Makine-ekipman ve teçhizatların bulunduğu ve işletmenin mevcut koşullarının olumlu oluşu nedeni ile makine parkının koruma altında olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Makine-ekipman ve teçhizatların bulunduğu tesislerde bir bütün olarak, yerinde ve işletmenin faaliyetlerinin devam ettiği düşünülerek işletmenin bir parçası olarak değerlendirilmiştir.
- ❖ Değerleme listelerinde gösterilen değer takdirlerinde Makine-ekipman, demirbaş ve cihazların hizmete sokma bedellerinin dahil olduğu varsayılmıştır.
- ❖ Değerleme konusu Makine-ekipman, araç ve teçhizatların faydalı ömürlerinin varsayılan kendini amorte etme süresinden daha uzun olduğu tespit edilmiş ve bu varsayımla çalışmalar yürütülmüştür.
- ❖ Rayiç değer tesisin bulunduğu yerdeki, tesis bazında ve çalışır durumdaki değeri ihtiva etmekte olup konu varlıkların tasfiyesi veya başka yere taşınması durumu olduğunda rayiç değerinden daha düşük bir değer söz konusu olabileceği açıktır. Ayrıca tesiste çalışır durum değerini ortaya koyan bazı tesisat ve yardımcı donanımlarda, tasfiye ve ayrı ayrı satış durumunda değer ihtiva etmeyebilecektir.
- ❖ İkame bedelleri tespit edilen varlıkların 2.el piyasası dikkate alınarak eskime yıpranma payı düşülerek varlıkların bugünkü değeri bulunmaktadır. Eskime yıpranma payı sektör, teknoloji, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak belirlenir. Bulunan eskime ve yıpranma payı düşülmüş değerler varlıkların ikinci el piyasa değeri ile karşılaştırılmaktadır.
- ❖ Global krizin varlıkların fiyatlarına olumsuzluk etkisi de düşünülerek değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- ❖ Tesis için yapılmış olan tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu kabul edilmiştir.
- ❖ Teşvik mevzuatına tabi makinelerin teminat olarak alınması hususunun "Yatırımda Devlet Yardımları Hakkında Kanun" ve ilgili tebliğleri açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir. Tesiste teşvik ile alınmış bir varlık tespit edilmemiştir.
- ❖ Müşteriden ve resmi kurumlardan edinilen bilgi ve belgelerin usulüne uygun, doğru ve güvenilir olduğu kabul edilmiştir.

RAPOR FORMATININ TANIMI

Değerleme raporu; Kocaeli ili, Başiskele ilçesi, Karakaldırım Cd. No:3 D:3A-3B-3C, konumlu "Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kocaeli Depo)" mülkiyetinde olan makine-ekipmanlarının 30.12.2022 tarihi itibarıyla Pazar Değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Değerleme Raporu Sermaye Piyasaları Kurulu formatında hazırlanmamış olup bağımsız denetim raporuna konu olması nedeniyle hazırlanmıştır.

1)- RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEME TARİHİ	30.12.2022	RAPOR TANZİM TARİHİ	24.01.2023
RAPOR NO	22_400_382	SÖZLEŞME TARİHİ	05.10.2022
MÜŞTERİ ADI	Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kocaeli Depo)		
MÜŞTERİ ADRESİ	Karakaldırım Cd. No:3 D:3A-3B-3C, Başiskele/Kocaeli		

2)- DEĞER TANIMLARI VE DEĞERLEME TEKNİKLERİ

2.1. Değer Tanımları

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.

Değer, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

Varlık sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı varlıklara farklı değerler atfedebilirler.

Pazar Değeri

En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

- Pazar Değeri, varlığın uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

- Pazar Değeri, varlığın satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.

- Bir varlığın pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi

kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

- Değerlemesi yapılan varlık için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi gerekir. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması gerekli görülmektedir.

Pazar değeri bir varlığın, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir varlığın fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili olabilir. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

Tasfiye Değeri ve Zorunlu Satış

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değerinin varlıkların satılabilir duruma getirilmesine ve elden çıkarma işlemine ilişkin maliyetler dikkate alınarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.

“Zorunlu satış” terimi sıklıkla, bir satıcıyı satışa zorlayan koşullar içinde bulunduğunu ve bunun sonucunda uygun pazarlama süresinin mümkün olmadığını göstermek için kullanılır. Bu koşullarda elde edilebilecek fiyat, satıcı üzerinde nasıl bir baskı uygulandığına ve uygun pazarlama süresinin neden gerçekleştirilemediğine bağlıdır. Bu durum diğer yandan satıcının, geriye kalan süre içinde satışı gerçekleştirememesi halinde katlanacağı sonuçları da yansıtır. Zorunlu satışta, bir satıcının kabul edeceği fiyat, pazar değeri tanımındaki haliyle varsayımsal istekli bir satıcının durumundan ziyade, bu satıcının içinde bulunduğu kendisine özgü koşulları yansıtır. “Zorunlu satış” belirli bir değer esasının değil, el değiştirmenin gerçekleştiği durumun tanımıdır.

2.2. Değerleme Teknikleri

Pazar Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan varlık, açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu yaklaşım genel olarak;

- Değerleme konusu varlıkların değer esasına uygun olarak güncel piyasada satış işleminin gerçekleşmiş olması,
- Değerleme konusu varlıkların veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların piyasada aktif olarak işlem görmesi ve/veya benzer varlıklar ile ilgili güncel gözlemlenebilir satış veya kiralama vb. işlemlerin olması durumunda uygulanabilir.

Gelir Yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlendirme yapılan varlıkların oluşturduğu işletmeye ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemde, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılacağı kabul edilir. Ancak, bazı nakit akışları

maddi olmayan varlıklara atfedilebilir ve bunları tesis ve ekipmanın nakit akışına katkısından ayırmak zor olabilir. Genelde tesis ve ekipmanın ayrı ayrı kalemleri için gelir yaklaşımı kullanımı pratik bir uygulama değildir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

Maliyet yaklaşımı, tesis ve ekipman değerlemesinde, özellikle de teknik uzmanlık gerektiren veya özel kullanıma yönelik olarak kurulmuş veya üretilmiş varlıklar için yaygın olarak kullanılmaktadır. Değerlemeye konu varlıkların bir pazar katılımcısına göre yeniden üretim veya ikame maliyetinin düşük olanının dikkate alınarak tahmin edilmesi ilk adımını oluşturur.

İkame maliyeti, eşdeğer kullanıma sahip alternatif bir varlığı elde etmenin maliyeti olup, bu ya aynı işlevselliği sağlayan modern bir eşdeğeri ya da değerlendirme konusu varlığın aynısını yeniden üretmenin maliyeti olabilir.

Bir varlığın satın alınmasında veya yapımında işletme tarafından katlanılan maliyetlerin varlığın ikame maliyeti olarak kullanılması durumunda Pazar fiyatlarındaki değişiklikler, enflasyon/deflasyon veya diğer etkenler nedeniyle son dönemde katlanılmamışsa değerlendirme tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmeleri/bir eşdeğere endekslenmeleri gerekmektedir.

Uygulamada, tahmin edilen değer, ekonomik, fiziksel ve teknolojik tüm yıpranma paylarını dikkate alarak düzeltmeye tabi tutulur.

Sonuç olarak;

Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir Pazar Değeri tanımını oluştururlar.

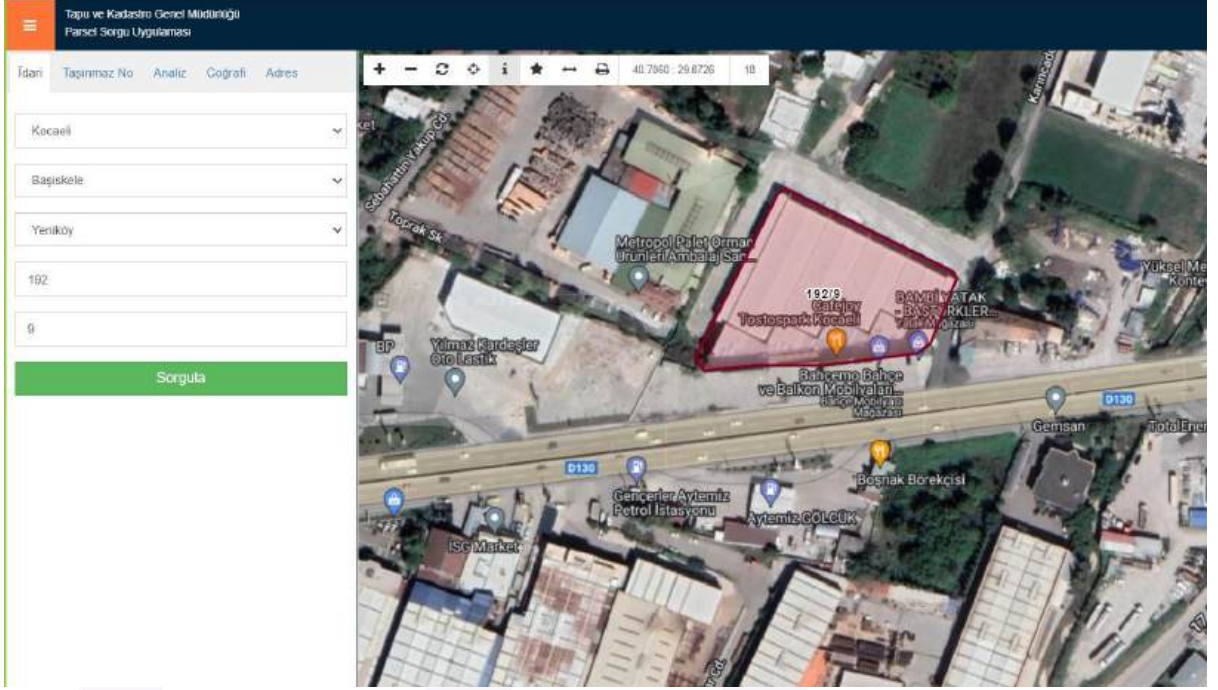
- Pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.

Varlığın, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir.

Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

3)- DEĞERLEME KONUSU VARLIKLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Değerleme konusu makine ve ekipmanların içerisinde bulunduğu depo Karakaldırım Cd. No:3 D:3A-3B-3C, Başiskele/Kocaeli adresinde konumlandır.



Değerleme konusu makine ve ekipmanlar Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş.^ye ait kiralık depoda demonte halde bulunmaktadır.



4)- VARLIKLARIN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

OLUMLU FAKTÖRLER

- Depoda bulunan makine ve ekipmanların kullanılabilir durumda olmaları

OLUMSUZ FAKTÖRLER

- Makine ve ekipmanların Türkiye ve Dünya piyasalarında 2.el satış kabiliyetlerinin orta ve uzun vadede satılabilir olması
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipman ve cihazlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman ve cihaz alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemesi.
- Makine ve ekipmanların demonte halde ve bakımsız olması

5)- NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Duran varlık listesi saha çalışması doğrultusunda temin edilen bilgilerle irdelenip mevcut durumu yansıtacak şekilde hazırlanmıştır. Firmaya kayıtlı duran varlık listeleri temin edilmiş olup değerlendirme çalışması bu belgeler üzerinden firma bünyesinde var olan makine-ekipman ve teçhizatlar baz alınarak tamamlanmıştır.

Değerleme raporunda "**Maliyet Yaklaşımı**" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Buna göre makine ve ekipmanlar mahallen görülmüş, fotoğraflanmış ve rapor ekinde fotoğrafları sunulmuştur.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir. Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Tarafımızca ticari işletme rehin kaydı, teşvik belgeleri ve leasing ile alınan makine ve ekipmanların listesi şirket yetkilisinden istenmiş olup tarafımıza herhangi bir belge ileilmemiştir. Yapılan değerlemede şirket üzerinde herhangi bir kısıtlama olmadığı varsayımı dikkate alınmıştır.

Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kocaeli Depo) bünyesinde yer alan makine-ekipman ve teçhizatlarla ilişkin toplam değer aşağıdaki tabloda verilmiştir. Değerleme konusu varlıkların listesine ekte yer verilmiştir.

Makine-Ekipman ve Teçhizatların Toplam Pazar Değeri (TL)

Kur Bilgisi (Efektif Alış): 30.12.2022 TCMB verilerine göre 1 Euro=19,9349 TL, 1 USD=18,6983 TL'dir.

Makine-Ekipman ve Teçhizatların Pazar Değeri (TL) KDV Hariç **7.529.000,00-TL**

Makine-Ekipman ve Teçhizatların Pazar Değeri (DOLAR) KDV Hariç **402.657-USD**

*Raporda belirtilen tüm değerler Katma Değer Vergisi (KDV) hariç olarak hesaplanmıştır.

Sonuç olarak; Karakaldırım Cd. No:3 D:3A-3B-3C, Başiskele/Kocaeli adresinde Borusan Mannesmann Boru Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kocaeli Depo)'ya ait olan varlıkların **30.12.2022** tarihi itibari ile güncel Pazar değeri **7.529.000.-TL (YEDİMİLYONBEŞYÜZYİRMİDOKUZBİN TÜRK LİRASI)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

RAPORU HAZIRLAYAN**Senan TEMİMOĞULLARI****Makine Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 402451

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

RAPORU KONTROL EDEN**Erkan SÜMER****Şehir Plancısı**

SPK LİSANS NO: 404726

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI

KURUM YETKİLİSİ**Aysel AKTAN****Şehir Plancısı-Harita Mühendisi**

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE
TİCARET A.Ş.**

BURSA İLİ, GEMLİK İLÇESİ, HİSAR MAHALLESİ
568 ADA 28 PARSEL NUMARALI "ARSA"

22_400_350_3_1

25.01.2023



OPKF-01 / rev no:0

**OSMAN
ÖZSU**

Bu belge
***** kimlik
numaralı OSMAN
ÖZSU tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
17:23

**KUBILAY
ATALAR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
KUBILAY ATALAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
17:31

**AYSEL
AKTAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 25/01/2023
17:18

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	7
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	8
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	10
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	10
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	11
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	12
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	13
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	13
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	13
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	14
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	16
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	16
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	17
9. RAPOR EKLERİ	18
10. SERTİFİKASYONLAR	20

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmamaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Osman ÖZSU tarafından incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Osman ÖZSU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ**RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

: 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.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI

: Konu rapor; Bursa İli, Gemlik İlçesi, Hisar Mahallesi, 568 ada 28 parsel numaralı, “ARSA” nitelikli ana gayrimenkullerin pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önce rapor hazırlanmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: Osman ÖZSU
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 408999

Aysel AKTAN
Şehir Plancısı – Harita
Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**ŞİRKETİN UNVANI**

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / BURSA
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

MÜŞTERİ ADRESİ

: Pürtelaş Hasan Efendi, Meclis-i Mebusan Cd. No: 37, 34427 Salıpazarı/İstanbul

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 17.10.2022 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**RAPOR NUMARASI**

: 22_400_350_3

SÖZLEŞME TARİHİ

: 05.10.2022

DEĞERLEME TARİHİ

: 30.12.2022

RAPOR TARİHİ

: 25.01.2023

GAYRİMENKULLERİN TANIMI

: Bursa ili, Gemlik ilçesi, Hisar Mahallesi, 568 ada 28 parsel numaralı, “ARSA”.

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)

: **435.200.000.-TL**



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.
BORUSAN HOLDİNG A.Ş.
İSTİKBAL TİCARET T.A.Ş.

İSTANBUL İLİ, BEYOĞLU İLÇESİ, PÜRTELAŞHASAN MAHALLESİ
40 ADA 52 PARSEL NUMARALI "KARGİR İŞ HANI"
7 ADET "BÜRO" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM VE
40 ADA 54 PARSEL NUMARALI "KARGİR İŞHANI"
5 ADET "BÜRO" NİTELİKLİ BAĞIMSIZ BÖLÜM

22_400_347_1

25.01.2023



SPKF-01 / rev no 0

**ULAS
AKSOYLU**

Bu belge *****
kimlik numaralı
ULAS AKSOYLU
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 31/01/2023
10:02

**KUBILAY
ATALAR**

Bu belge *****
kimlik numaralı
KUBILAY ATALAR
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 31/01/2023
14:01

**AYSEL
AKTAN**

Bu belge *****
kimlik numaralı
AYSEL AKTAN
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.
Tarih: 31/01/2023
10:20

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
4.2. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	9
4.3. GAYRİMENKULÜN TANIMI	10
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	15
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER	15
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	16
5.3. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	17
6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	18
6.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (S.W.O.T. ANALİZİ)	18
6.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	18
6.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	19
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	23
7.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI	23
8. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	26
9. RAPOR EKLERİ	27
10. SERTİFİKASYONLAR	58

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz Ulaş AKSOYLU tarafından 03.11.2022 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde, Değerleme Uzmanı Kubilay ATALAR kontrolünde Değerleme Uzmanı Ulaş AKSOYLU tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ**RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA**

: 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 hazırlanmamış, uluslararası değerlendirme standartları uyarınca düzenlenmiştir.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI

: Konu rapor; İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Pürtelaş Hasan Mahallesi, 40 ada 52 parsel numaralı, "Kargir İş Hanı" nitelikli ana taşınmazda "Büro" nitelikli 7 adet bağımsız bölümün, 40 ada 54 parsel numaralı "Kargir İşhanı" nitelikli ana taşınmazda 5 adet bağımsız bölümün 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.

DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

: Değerleme konusu taşınmazlar için şirketimizce daha önceden rapor hazırlanmamıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: Ulaş AKSOYLU
Mimar
Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 406498
Aysel AKTAN
Şehir Plancısı - Harita Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ**ŞİRKETİN UNVANI**

: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

ŞİRKETİN ADRESİ

: İdealtepe Mah. Rıfki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 - 34841 Maltepe / İSTANBUL
Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84
www.harmonigd.com.tr e-mail: info@harmonigd.com.tr

MÜŞTERİ UNVANI

: **BORUSAN MANNESMANN BORU SANAYİ VE TİCARET A.Ş.**
BORUSAN HOLDİNG A.Ş.

MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR

: Müşterinin talebi; konu gayrimenkulün 30.12.2022 tarihli pazar değerinin takdir edilmesi olup değerlemede herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ**RAPOR NUMARASI**

: 21_400_347_1

SÖZLEŞME TARİHİ

: 05.10.2022

DEĞERLEME TARİHİ

: 30.12.2022

RAPOR TARİHİ

: 25.01.2023

GAYRİMENKULÜN TANIMI

: İstanbul İli, Beyoğlu İlçesi, Pürtelaş Hasan Mahallesi, 40 ada 52 parsel numaralı, "Kargir İş Hanı" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, "Büro" nitelikli 7 adet bağımsız bölüm ve 40 ada 54 parsel numaralı, "Kargir İşhanı" nitelikli ana gayrimenkulde konumlu, "Büro" nitelikli 5 adet bağımsız bölüm

GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)

: **378.070.000.-TL**

Tangible Asset
Restricted Appraisal Report

Berg Pipe Mobile Corp. & Berg
Pipe Panama City Corp.



Effective Date of Valuation:
May 26th, 2023

Transmittal Date:
July 17th, 2023

Prepared For:
Borusan Mannesmann Pipe US, Inc.
363 N. Sam Houston
Parkway East, Ste. 500
Houston, Texas 77060

Prepared By:
Scott McClain, ASA
Machinery & Technical Specialties
VP Tangible Asset Valuation



May 26th, 2023
Borusan Mannesmann Pipe US, Inc.

Berg Pipe Mobile Corp. & Berg Pipe Panama City Corp.



July 17, 2023

Borusan Mannesmann Pipe US, Inc.
363 N. Sam Houston Parkway East, Ste. 500
Houston, Texas 77060
Attn: Mr. Eric Diehl, CFO

Dear Mr. Diehl,

Enclosed is a Restricted Appraisal Report of property reportedly owned by Berg Pipe Mobile Corp. and Berg Pipe Panama City Corp., located at 900 Paper Mill Road in Mobile, Alabama and 5315 W. 19th Street in Panama City, Florida. You have requested a Restricted Appraisal Report. A Restricted Appraisal Report presents only summary discussions of the data, reasoning, and analyses that were used to ascertain value for the subject property.

In accordance with USPAP, all three approaches to value were considered in determining value for this report: the cost approach, the market approach, and the income approach.

Fee absolute (simple) interest has been reported on the property. The definition of value rendered is Fair Market Value (FMV), as of the effective date: May 26th, 2023. It is my independent and unbiased professional opinion, using accepted valuation approaches and methodologies, which are subject to the assumptions and limiting conditions described in this report, that the FMV is:

FMV Mobile: \$38,875,000.00

FMV Panama City: \$41,450,000.00

We have retained a copy of this report, the inventories and original notes from which it was prepared. This information is confidential and should not be disclosed to anyone other than the intended user without the written consent of Third Coast Appraisal, LLC.

Thank you for the opportunity to work with you and your client. Should you have any questions regarding the content of this appraisal report or if we can be of further assistance, please contact us at (512) 413-4363.

Scott McClain, ASA
Machinery & Technical Specialties (MTS)
TDLR #16218



Table of Contents

Cover Page	1
Letter of Transmittal	2
Table of Contents.....	3
Factual Summary	4
Scope of Work	5
Definition of Value	5
Approaches to Value.....	6
Obsolescence.....	7
Assumptions and Limiting Conditions	8
Certification	9
Qualifications.....	10
Exhibit A - Photographs.....	E1
Attachment A - Asset List.....	A1

Factual Summary

Client:	Borusan Mannesmann Pipe US, Inc.
Purpose of Appraisal:	Value Determination of Tangible Plant Properties & Equipment
Intended User:	Borusan Mannesmann Pipe US, Inc.
Intended Use:	Purchase Valuation Due Diligence
Property Interest Appraised:	Fee Absolute (Simple)
Inspection:	Yes – Both Locations
Class of Property:	Metalworking Equipment: Mills, Welding, Quench, Conveyance, NDT, etc.
Use of Property When Appraised:	Highest and Best
Overall Condition of Subject Property:	Good
Effective Date of Appraisal:	May 26th, 2023
Definitions of Value:	Fair Market Value (FMV)
Estimate of Value:	FMV Mobile: \$38,875,000.00 FMV Panama City: \$41,450,000.00
Title of Subject Property:	Reported to be held by Berg Pipe Mobile Corp. and Berg Pipe Panama City Corp.

This is not the appraisal report. The appraisal report must be read in its entirety for logic of determination of value and full details of opinion of value.

Tangible Asset Appraisal Report

Borusan Mannesmann Pipe US, Inc.



Effective Date of Valuation:
August 5th, 2022

Date of Transmittal:
August 24th, 2022

Prepared For:
Prosperity Bank
1301 N. Mechanic Street
El Campo, Texas 77437

Prepared By:
Scott McClain, ASA
Machinery & Technical Specialties, MTS



Third Coast Appraisal, LLC
2368A Rice Boulevard, Ste. 115 | Houston, TX 77005
www.3rdcoastappraisal.com | P (512) 413-4363

Client: Prosperity Bank



Machinery – Equipment - Inventory

August 24, 2022

Client:
Prosperity Bank
1301 N. Mechanic Street
El Campo, Texas 77437
Attn: Mr. Linc Lutrick – Regional President

Dear Mr. Lutrick,

Enclosed is an appraisal report of tangible assets represented to us as owned by Borusan Mannesmann Pipe US, Inc., found located at their production facility at 4949 Borusan Road in Baytown, Texas – 77523.

The opinion rendered in this report is the result of a thorough professional analysis of a large amount of data. In accordance with USPAP, all three approaches to value were considered in determining value for this report; the market approach, the cost approach, and the income approach.

Fee absolute (simple) interest has been reported on the property. The definitions of value rendered are Fair Market Value (FMV) and Orderly Liquidation Value (OLV), as of the effective date: August 5th, 2022. It is my independent and unbiased professional opinion, using accepted valuation approaches and methodologies, which are subject to the assumptions and limiting conditions described in this report, that the Fair Market Value (FMV) and Orderly Liquidation Value (OLV) are:

FMV: \$81,505,000.00

OLV: \$61,170,000.00

We have retained a copy of this report, the inventories and original notes from which it was prepared. This information is confidential and should not be disclosed to anyone other than the intended user without the written consent of Third Coast Appraisal, LLC.

Thank you for the opportunity to work with you and your client. Should you have any questions regarding the content of this appraisal report or if we can be of further assistance, please contact us at (512) 413-4363.

A handwritten signature in black ink that reads 'Scott McClain'.

Scott McClain, ASA
Machinery & Technical Specialties (MTS)
TDLR # 16218



Table of Contents

Cover Page.....1

Letter of Transmittal2

Table of Contents.....3

Summary.....4

Overview5

Purpose of Appraisal5

Scope of Work5

Prior Service5

Valuation Types.....6

Approaches to Value6

Definiton of Terms.....8

Factors in Determining Value.....9

Obsolescence10

Environmental, Safety & Legal Disclaimers.....10

Assumptions and Limiting Conditions.....12

Contributing Resources13

Qualifications.....14

Certification15

Exhibit A (Photographs)..... EA

Attachment A (Asset List)..... A1

Client: Prosperity Bank

Summary Report and Opinion of Value:

This report contains two (2) definitions of value as defined by the Uniform Standards of Professional Appraisal Practices (USPAP): 1) Fair Market Value (FMV) and 2) Orderly Liquidation Value (OLV). These valuation definitions were sourced directly from “*Valuing Machinery & Equipment: The Fundamentals of Appraising Machinery and Technical Assets*, 4th Edition (Reston, VA: American Society of Appraisers, 2020), 545”.

Summary of Value

Fair Market Value (FMV):

\$81,505,000.00

Orderly Liquidation Value (OLV):

\$61,170,000.00

This is not the appraisal report. The appraisal report must be read in its entirety for logic of determination of value and full details of opinion of value.

Scott McClain

Scott McClain, ASA
Machinery & Technical Specialties (MTS)
TDLR # 16218

