

## Makine Değerleme Raporu

Spiral Kaynaklı Boru ve Ek Parçaları İmalat ve  
Kaplama Tesisi

Ereğli/Zonguldak

Müşteri Adı  
Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş.

Rapor Tarihi  
16.06.2017

Rapor No  
2017MAKA475



**Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş.**

Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi, Rüştü Kazım Yücelen Caddesi No:23 Akdeniz/Mersin

Sayın Seniz Günal TURGAN,

Talebiniz doğrultusunda Zonguldak ili, Ereğli ilçesinde konumlu olan "Spiral Kaynaklı Boru ve Ek Parçaları İmalat ve Kaplama Tesisi" niteliğindeki gayrimenkul üzerinde bulunan "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki makine parkının pazar değerine yönelik 2017MAKA475 no'lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Makine parkının pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlendirmeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

**ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş. - MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ**

Rapor Tarihi	16.06.2017	
Kur Bilgisi	Alış: 1 USD = 3,5029 TL	Satış: 1 USD = 3,5093 TL
	Alış: 1 EUR = 3,9161 TL	Satış: 1 EUR = 3,9232 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.895.000-TL	Birmilyonsekizyüz doksanbeşbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.236.100-TL	İkimilyonikiyüzotuzaltıbin-Türk Lirası

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içerisinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 12.06.2017 tarih, 1583 no'lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden  
Ayberk GÖKDEMİR

Mesut KAYA  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404992



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 4022793



## İçindekiler

Yönetici Özeti .....	5
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri .....	7
Ekonominik Veriler ve Sektör Bilgileri.....	10
Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanları.....	14
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	17
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç .....	22
Ekler.....	24

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerlendirme uzmanının bildiği kadariyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştigini,
- ✓ Değerleme uzmanının mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müsteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme yapılan varlıkların niteliği ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının varlıkları kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun terminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlenliğini,
- ✓ Yerinde yapılan gözlemlerde varlıkların çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tur bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

## Yönetici Özeti

**VARLIKLARIN KONUMLU  
OLDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ**

Hamzafaklı Mahallesi, Organize Sanayi Bölgesi Osman Zeki Oral Sokak No: 13  
Ereğli/Zonguldak

**TESİS FAALİYET ALANI**

Spiral Kaynaklı Boru ve Ek Parçaları İmalat ve Kaplama

**TAPU KAYIT BİLGİLERİ**

Zonguldak İli, Ereğli İlçesi, Hamzafaklı Köyü, Akpınar mevkii, 115 ada, 35 parsel

**ÖZEL VARSAYIMLAR**

Değerlemeye konu makine ve ekipmanların demonte edilmesi, taşınması ve yeniden monte edilmesi ekonomik açıdan maliyetler doğuracaktır. Bu bağlamda yapılan değerlendirme çalışmasında makine ve ekipmanların montajsız taşınabilir hali için değer takdiri yapılmıştır.

**KISITLAMALAR**

Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**DEĞERLEMENİN AMACI**

Bu değerlendirme çalışması, makine parkının şirket sermayesine ilave fon kaynağı oluşturması ve şirket birleşmesi olması nedeni ile hazırlanmıştır.

**RAPOR TARİHİ**

16.06.2017

**KUR BİLGİSİ (15.06.2017)**

1 USD Alış = 3,5029 TL  
1 EUR Alış = 3,9161 TL

1 USD Satış = 3,5093 TL  
1 EUR Satış = 3,9232 TL

**PAZAR DEĞERİ**

**1.895.000-TL**  
Birmilyonsekizyüz doksanbeşbin -  
Türk Lirası

**(KDV HARİÇ)**

**2.236.100-TL**  
İkimilyonikiyüzotuzaltibinyüz -  
Türk Lirası

**PAZAR DEĞERİ**
**(KDV DAHİL)**

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

**BÖLÜM 1**  
**RAPOR,**  
**ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. için şirketimiz tarafından 16.06.2017 tarihinde, 2017MAKA475 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Zonguldak İli, Ereğli İlçesi, Hamzafaklılı Köyü, Akpinar mevkii, 115 ada, 35 parsel no'lu gayrimenkulün üzerinde bulunan "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki makine parkının 16.06.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan makine değerlendirme raporudur.

Bu rapora konu makine, teçhizat ve ekipmanlar, 2017A478 no'lu rapora konu gayrimenkulün eklenisi niteliğindedir.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; şirket sermayesine ilave fon kaynağı oluşturma ve şirket birleşmesi nedeni ile hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, makine parkında yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı/Yönetici Mesut KAYA (Lisans No: 404902) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlerne raporunun hazırlanmasına Ayberk GÖKDEMİR yardım etmiştir. Rapor'a yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 14.06.2017 tarihinde çalışmalarla başlamış ve 16.06.2017 değerlendirme tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede makine parkında gerekli saha incelemeleri ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 1583 no'lu ve 12.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yände Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 1583 no'lu ve 12.06.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Zonguldak İli, Ereğli İlçesi, Hamzafaklılı Köyü, Akpinar mevkii, 115 ada, 35 parsel no'lu gayrimenkulün üzerinde bulunan "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." mülkiyetindeki makine parkının 16.06.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Müşteri talebi doğrultusunda, yapılan değerlendirme çalışmasında müşteri tarafından firmamıza ibraz edilen sabit kıymet listeleri kullanılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

### **1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkul Üzerinde Bulunan Makine Parkının Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Konu taşınmaz üzerinde bulunan makine parkına ait daha önceki tarihlerde şirketimiz tarafından Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

### **1.9 Şirket Bilgileri**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydalara ilişkin değerlendirme" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyle, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

### **1.10 Müşteri Bilgileri**

Bu değerlendirme raporu Mersin Tarsus Organize Sanayi Bölgesi Rüştü Kazım Yücelen Caddesi No:23 Akdeniz/Mersin adresinde bulunan Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. için hazırlanmıştır.

**BÖLÜM 2**  
**EKONOMİK VERİLER VE**  
**SEKTÖR BİLGİLERİ**

1

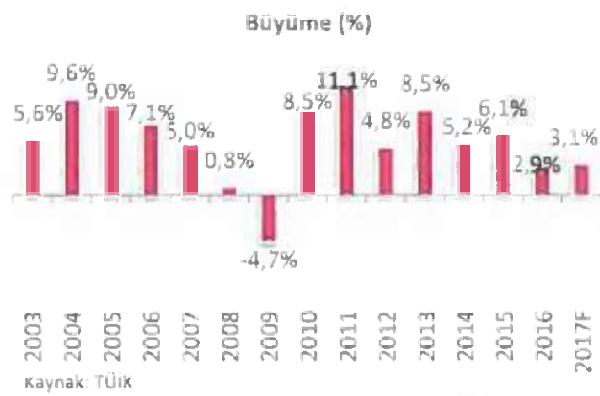
## Bölüm 2

### Ekonominik Veriler ve Sektör Bilgileri

#### 2.1 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

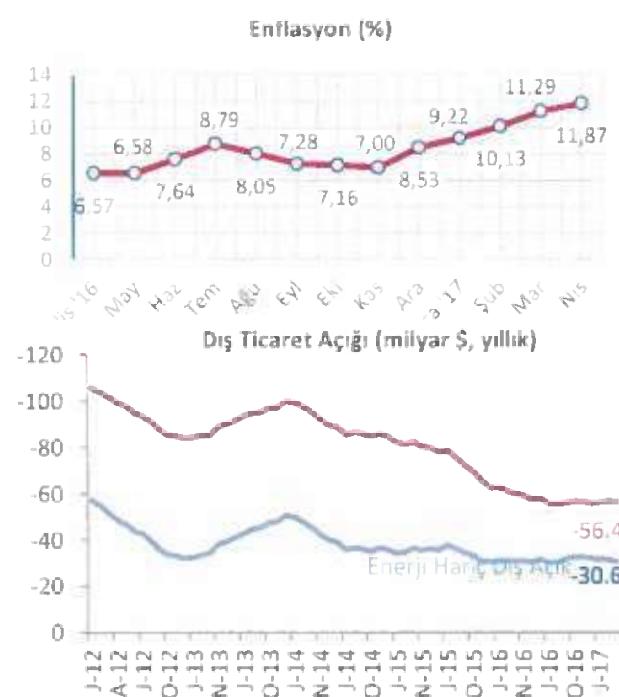
Türkiye ekonomisi 2016'nın son çeyreğinde %3,5 büyümüş, böylece 2016 yılını %2,9 büyümeyeyle tamamlamıştır. Harcamalar tarafından bakıldığından 2016'nın son çeyreğinde hanehalkı tüketimi %5,7 artışla büyümeyenin içi gücü olmuş, bu dönemde hanehalkının dayanıklı tüketim mali harcamaları %12,9 artış göstermiştir. 2016'nın tamamında ise %7,3 artan devletin harcamaları büyümeyi sürüklemiştir. Üretim tarafından bakıldığından tüm sektörlerde son çeyrekte pozitif bir tablo görülmüştür.

Tarımda üç çeyreklik daralmadan sonra, son çeyrekte hafif bir büyümeye izlenmiş, sanayi üretimi %5 artış göstermiştir. Yılın genelinde tarımda oldukça zayıf bir dönem geride kalmış, büyümeye inşaat ve finans önderliğinde olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı dördüncü çeyreğinde bir önceki çeyrege göre GSYİH'da %3,8 artış olmuştur. 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,59 trilyon TL'ye (857 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



Üretim yöntemiyle (%)	2015	1Ç16	2Ç16	3Ç16	4Ç16	2016
Tarım	9,1	+4,3	+4,0	-6,5	1,3	-4,1
Sanayi	5,0	8,1	6,0	-0,8	5,0	4,5
Inşaat	4,9	5,4	16,0	4,0	3,7	7,2
Hizmetler	6,6	2,0	0,5	-7,4	1,8	-0,8
Bilgi ve İletişim	3,9	4,8	7,5	2,7	9,1	6,3
Finans ve Sigorta	7,7	8,6	13,5	-1,3	8,4	7,1
Gıyarımenkul	2,4	4,1	4,6	3,0	2,7	3,6
GSYİH	6,1	4,5	5,3	-1,3	3,5	2,9

Kaynak: TÜİK



Nisan'da TÜFE artışının %1,3 olarak gerçekleşmesi ve geçen yıldaki %0,8'in yerine geçmesiyle, enflasyon %11,3'ten %11,9'a yükselmiştir. Bu yükselişin nedenleri gıda fiyatlarındaki artışların devam etmesi ve geçmiş kur artışlarının zayıflayan iç talebe rağmen, ürün fiyatlarına artış olarak yansımıası olarak görülebilir. Yıllık enflasyon giderek yıl sonundaki %5,7 seviyesinden Nisan sonunda %15,8'e yükselmiştir. Birikimli kur etkisinin 2017 yılının ilk yarısında enflasyonun çift hanedeki seyrini korumasına neden olacağının tahmin edilmektedir.

Mart'ta geçen yılın aynı ayına göre ihracatta %13,6 artış, ithalatta %6,9 artışla dış ticaret açığı %10,3 düşüş göstererek 4,5 milyar dolara gerilemiştir. AB'ye yapılan ihracat %8,1 artışla 6,8 milyar dolara yükselmesine rağmen, toplam ihracatındaki payı geçen yılın aynı ayındaki %49,1'den %46,7'ye gerilemiştir. Mart ayında yıllık dış ticaret açığı 57 milyar dolardan 56,4 milyar dolara gerilemiştir. Dış

ticaret açığındaki düşüş cari açığın mart ayında %18 düşüşle 3,1 milyar dolara gerilemesini sağlamıştır. Yıllık açık iki aylık artışın ardından Mart'ta 33 milyar dolara gerilemiştir.

## 2.2 Sektor Bilgileri<sup>2</sup>

Türkiye'de çelik boru üretimi ilk olarak Sümerbank'ın Alman Mannesmann ortaklıği ile 1957'de İzmit'te kurduğu fabrikada başlamış ve bunu 1958'den itibaren diğer Türk yatırımcılar takip etmiştir. Sektörün ilk atılımı 1980'li yılların ilk yarısında meydana gelmiştir. Türk ekonomisinin dış ticarete açılmasıyla çelik boru ihracatındaki önemli artışlar sektörde büyük bir ivme kazanmıştır. 2000'li yılların başında sektörde yapılan yatırımlar ve yabancı sermaye girişleriyle sektör ikinci büyük büyümeye atılımını gerçekleştirmiştir. Türkiye çelik boru sektörü, mevcut durumıyla doğrudan ve dolaylı olarak 50.000 kişinin istihdam ettiği ve düzenli olarak üretim gerçekleştiren yaklaşık 30 firmanın faaliyet gösterdiği önemli bir sanayi koludur.

Türkiye çelik boru sektörü; üretim kapasitesi, ürün kalitesi ve maliyet yapısı itibarıyle ihracat kabiliyeti çok yüksek olan bir sektördür. Sektörde üretilen ürünlerin, küresel ekonomik konjonktüre ve talep koşullarına bağlı olarak, %30-35'i ihracat edilmektedir.

Çelik boru üretiminde kullanılan yassı çelik ürünlerinin yaklaşık %60'lık bölümü yurt içindeki yassı çelik üreticilerinden, kalan kısmı ise ithalat yoluyla ağırlıklı olarak Ukrayna, Rusya ve Avrupa Birliği ülkelerinden tedarik edilmektedir. Sektörün iç piyasada ve ihracat pazarlarında fiyat rekabetini sürdürmesi, maliyet içerisinde önemli bir paya sahip olan hammaddenin uygun koşullarda temin edilmesiyle mümkün olabilmektedir.

Sektörde faaliyet gösteren tesislerin tümünün mülkiyeti özel sektörde ait olup üreticiler genellikle Marmara, Akdeniz ve Karadeniz bölgelerinde yoğunlaşmışlardır. Sektörde çalışanların yaklaşık %78'i mavi yakalı, kalan %22'si ise beyaz yakalıdır. Çelik boru sektörünün yıllık 7 milyon ton olan üretim kapasitesi yurt içi talebin oldukça üzerinde bulunmaktadır. Kapasite kullanım oranları ise son yıllarda %60-70 düzeyindedir.

Türkiye çelik boru sektörü; üretim kapasitesi, bilgi ve tecrübe birikimi, teknoloji ve altyapısı ile her türlü çelik borunun üretimini gerçekleştirebilecek durumdadır. Otomobil sanayinde kullanılan hassas soğuk çekme borularдан, petrol sanayinde kullanılan kuyu borularına ve doğal gaz, petrol, enerji nakil hatlarında kullanılan büyük çaplı, yüksek özellikli borulara kadar her türlü boru üretilmekte ve ihracat edilmektedir. 2016 yılı üretim rakamlarına göre, Türkiye'de üretilen çelik boruların yaklaşık %70'lik kısmını küçük ve orta çaplı borular, kalanını ise büyük çaplı borular oluşturmaktadır.

Üretim yöntemlerine göre, Türkiye'de çelik boru üretiminin tamamına yakını dikişli borular oluşturmaktadır. Türkiye'de dikişli çelik boru üretim teknolojisi, gelişmiş ülke pazarlarına yapılan satışların da etkisiyle önemli seviyelere ulaşmıştır. Türkiye'de dikişsiz çelik boru üretim teknolojisi ise iç piyasada ve ihracatta rekabet edebilme şansının düşük olması ve yatırım maliyetinin yüksek olması nedenleriyle gelişmemiştir. Yatırım maliyeti yüksek olduğundan dikişsiz çelik boru ile ilgili olarak kısa vadede Türkiye'de büyük bir yatırım beklenmemektedir. Dikişli çelik borularda ise modernizasyon, ürün çeşitlendirme, kalite ve kapasite artırımına yönelik yatırımlar devam etmektedir.

Türkiye çelik boru üretimi, 2000'li yılların başında sektörde yapılan yatırımlarla önemli bir ivme kazanmıştır. 2000-2007 döneminde sürekli bir artış gösteren çelik boru üretimi, 2008 ve 2009 yıllarında küresel ekonomik kriz sebebiyle azalan bir seyir izlemişi de daha sonraki dönemlerde ekonomideki toparlanmaya paralel olarak artmaya devam etmiştir.

<sup>2</sup> <http://www.cebid.org.tr/rapor/2016sektorraporu.pdf>

## GRAFİK 1 - TÜRKİYE ÇELİK BORU ÜRETİMİ



2010 yılına gelindiğinde Türkiye, 3,5 milyon tona yakın çelik boru üretimiyle Avrupa'nın en fazla dikişli çelik boru üreten ülkesi konumuna yükselmiştir. Türkiye'den sonra Avrupa'da en fazla çelik boru üreten ülkeler İtalya ve Almanya'dır. 2016 yılında 5,21 milyon ton üretim gerçekleştiren çelik boru sektörü Avrupa'nın en fazla dikişli çelik boru üreten ülkesi olma unvanını korumaktadır.

2015 yılı dünya çelik boru üretimi sıralamasında Türkiye; Çin, Rusya ve Güney Kore'nin ardından dünyada en fazla dikişli çelik boru üreten 4. ülke konumundadır.

Avrupa ve dünyadaki yeri göz önüne alındığında Türkiye'nin, çelik boru sektöründe önemli bir yeri olduğu görülmektedir.

## BÖLÜM 3

**VARLIKLARA İLİŞKİN BİLGİLER,  
VARLIKLARIN KONUMU,  
GÜÇLÜ VE ZAYIF YANLAR**

## Bölüm 3

### Varlıklara İlişkin Bilgiler, Varlıkların Konumu, Güçlü ve Zayıf Yanılar

#### 3.1 Varlıklara İlişkin Bilgileri

Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. şirket yetkilisinden alınan bilgilere göre, şirket 24 Temmuz 1995 tarihinde kurulmuş olup, ana faaliyet konusu spiral kaynaklı çelik boru kaplaması, üretimi ve bu ürünlere ait hammaddelerin ticaretidir. Şirket doğalgaz, petrokimya ve petrol boruları, içme suyu boruları, kazık boruları, çelik yapı boruları, genel ve özel amaçlı boru ve ek parçalarının imalatını gerçekleştirmektedir.

Üretilen spiral kaynaklı borular doğalgaz, petrol ve su borusu hatlarında, liman inşaatlarında kazık borusu olarak ve genel amaçlı olarak kullanılmaktadır.

Değerleme konusu makine parkı; Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. ile Han Teknolojik İmalat Montaj Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. arasında 20.02.2015 tarihinde imzalanan kira sözleşmesine istinaden, Han Teknolojik İmalat Montaj Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki fabrika binasının içerisinde bulunmaktadır. Han Teknolojik İmalat Montaj Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. yetkisinden alınan bilgiler ve edinilen kira sözleşmesi doğrultusunda makine parkının 2015 yılı itibarı ile kiralandığı saptanmıştır.

Değerleme tarihi itibarı ile saha tespitinde makine ve ekipmanlar çalışır vaziyette görülememiştir. Değerleme çalışması değerlendirme konusu makine, hat ve ekipmanların çalışır durumda olduğu varsayılarak hazırlanmıştır.

Han Teknolojik İmalat Montaj Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. yetkisinden alınan bilgilerde makine, hat ve ekipmanların üretim süresince bakımlarının yapıldığı ve makineler üzerinde çeşitli iyileştirmelerde bulunulduğu bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu makine, hat ve ekipman listesinde yer alan "Bitum Ünitesi" hurda halde tespit edilmiştir.

Değerleme konusu makine, hat ve ekipman listesinde yer alan "Floroskopi Ünitesi" demonte halde tespit edilmiştir ve çalıştırılabilmesi için ciddi bakım ve onarım gerektirdiği düşünülmektedir.

### 3.2 Varlıkların Konumu

Varlıkların bulunduğu yerin açık adresi: Hamzafakih Mahallesi, Organize Sanayi Bölgesi Osman Zeki Oral Sokak No: 13 Ereğli/Zonguldak



### 3.3 Güçlü ve Zayıf Yenler

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu makine, hat ve ekipmanlar korunaklı şekilde kapalı bir fabrika binası içerisinde muhafaza edilmektedir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerleme konusu makine, hat ve ekipmanlar bir süredir çalışmadığından, devreye alınmak istenmesi durumunda bakım ve onarım maliyeti olusacağı kanaatindeyiz.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleşen makine-ekipmanlar için, son dönemde kur/TL dönüşümlerinde yaşanan dalgalanmalar sıfır veya ikinci el makine-ekipman alım ve satım işlemlerini olumsuz yönde etkilemektedir.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

## Bölüm 4

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 4.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

#### Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırımlı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtılmak amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlendirme yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

#### Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, bir alicının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alicının gereksiz kulfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlendirme yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

#### Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmaktır bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bu yaklaşım, değerlendirme yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirişi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

Bu yaklaşım, makine, hat ve ekipmanlar aracılığıyla elde edilen gelirin varlık bazında ayrıştırılması zor olduğu için makine, hat ve ekipman değerlendirmeinde en az tercih edilen yaklaşımındır.

#### 4.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak "Pazar Değeri" takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

##### Pazar Değeri

Bir varlığın alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da varlıkla ilgili bütün durumlardan haberدار olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirmeye değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar varlıklar ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Varlığın satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Varlıkların alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

##### Zorunlu Satış Değeri

Ekonominik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, ilgili varlıklar için belirlenen en olası nakit değerdir.

#### 4.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yöntemi uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

- Defter giriş değerleri bugünkü değere taşınarak makinenin yeni değeri hesaplanmakta ve hesaplanan değerler aynı özelliklerdeki yeni makine değerleri ile karşılaştırılmaktadır.
- Saha ziyareti sırasında tespiti yapılan makine ve ekipmanların etiket bilgileri, marka ve modelleri dikkate alınarak ikinci el piyasasındaki değerleri araştırılmıştır. Söz konusu makine ve ekipmanların ikinci el piyasa fiyatları sektördeki makine üretici firmalardan, internet sitelerinden ve ilgili uzmanın geçmiş tecrübelerine dayanarak takdir edilmiştir.
- İkinci el piyasası bulunan, emsali veya muadilinin satış fiyatlarına ulaşılabilir olan, alıcı ve satıcı arasında gerçekleşen satış fiyatları tespit edilebilen makineler için, pazar yaklaşımı kullanılmıştır.
- İkinci el piyasası bulunmayan makine ve ekipmanların günümüz koşullarında sıfır fiyatları araştırılmıştır. Yerinde görülen makine ve ekipmanlara ait teknolojik yıpranma ve fiziksel yıpranma oranları, uygulanan bakım yöntemleri ve ekonomik kriterler dikkate alınarak ilgili uzman tarafından belirlenir. Tespit edilen sıfır değerler üzerinden uzman tarafından belirlenen yıpranma oranları düşülverek makine ve ekipmanların güncel pazar değerleri belirlenmiştir.
- Hesaplanan ve ikinci el pazar değeri ile karşılaştırılan değerler pazar değeri olarak belirlenmiştir.

Yapılan araştırmalar sonucunda konu varlıklara emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

### Makine Hat ve Ekipman Emsalleri/Satışlar

No	Makine, Hat veya Ekipman	Teknik Özellikleri	Marka ve Tipi	Sıfır/İkinci El	Satış Fiyatı (KDV Haliç)
				(TL)	(USD) (EUR)
1	Spiral Kaynaklı Boru Makinesi	Boru ( $\varnothing = 610$ mm - 2540 mm)	TÜMAY	Sıfır	1.750.000
2	İç Kumlama	DHM	Sıfır	1.000.000	* Değerleme konusu tesiste bulunan iç kumlama makinesinin daha büyük ebatlı borularının üretimiinde kullanılan makinenin sıfır satış değeridir.
3	Dış Kumlama	DHM	Sıfır	650.000	* Değerleme konusu tesiste bulunan dış kumlama makinesinin daha büyük ebatlı borularının üretimiinde kullanılan makinenin sıfır satış değeridir.

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu makine ve ekipmanlar ikinci elde kısıtlı bir alıcı kitleşine hitap etmektedir. Makine ve ekipmanlara yönelik talebin ikinci elde düşüklüğü sebebiyle satış kabiliyeti düşük olarak kabul edilmektedir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu varlıklara değer takdir edilirken; varlıkların fiziki durumu, bakım ve performansları, sektör içerisindeki yeri, kapasiteleri benzer nitelikteki varlıklara ilişkin bilgiler, gerçekleştirilen güçlü ve zayıf yönler analizi ile ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuş olup TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar değerleri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**ÖZET TABLO\***

Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş.	TL	EUR
Makine, Hat ve Ekipman Pazar Değeri	1.895.000	484.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.895.000	484.000
Toplam Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.236.100	571.120

\*Detay liste ekte yer almaktadır.

#### 4.4 KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararına göre değerlendirme konusu tesiste yer alan makine-ekipmanlar için KDV oranı %18 olarak hesaplanmıştır.

## BÖLÜM 5

### ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE SONUÇ

## Bölüm 5

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Değerleme konusu makine parkının aitlik durumu ve benzeri anlaşmazlık durumunda söz konusu beyanın ispat yükümlülüğü "Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş." firması yetkililerinde olacaktır. Raporun hazırlanması aşamasında firma yetkilileri tarafından sunulan bilgi ve belgelerin doğru ve belge aslı olduğu kabul edilmiştir.

Bu rapora konu makine, teçhizat ve ekipmanlar, 2017A478 no'lu rapora konu gayrimenkulün eklientisi niteliğindedir.

Bu doğrultuda maliyet yaklaşımına göre makinelerin pazar değerleri hesaplanmış olup toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

#### ÖZBAL ÇELİK BORU SANAYİ TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş. - MAKİNE PARKI PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	16.06.2017	
Kur Bilgisi	Aliş: 1 USD = 3,5029 TL Aliş: 1 EUR = 3,9161 TL	Satış: 1 USD = 3,5093 TL Satış: 1 EUR = 3,9232 TL
Pazar Değeri (KDV Hariç)	1.895.000-TL	Birmilyonsekizyüz doksanbeşbin-Türk Lirası
Pazar Değeri (KDV Dahil)	2.236.100-TL	İkimilyonikiyüzotuzaltıbin-Türk Lirası

Değerlemeye Yardım Eden  
Ayberk GÖKDEMİR

Mesut KAYA  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 404902

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

## BÖLÜM 6

EKLER

l

## Bölüm 6

### Ekler

- 
- 1 Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi
  - 2 Fotoğraflar
  - 3 Değerleme Konusu Varlıklarla Ait Kira Sözleşmesi
  - 4 Özgeçmişler
  - 5 SPK Lisansları

## Ek 1: Değerleme Konusu Makine, Hat ve Ekipman Listesi

Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. / Zonguldak Makine, Hat ve Ekipman Eksperitiz Listesi

Sıra No	Makine, Hat ve Ekipman Adı	Kapasite ve Teknik Özellikler	Marka ve Tip	Model Yılı	Adet	Birim Pazar Değeri (TL)	Toplam Pazar Değeri (TL)
1	Spiral Kaynaklı Boru Makinesi	(Ø= 219 mm - 1016 mm)		2003	1	610.000	610.000
2	Floroskop Ünitesi, Tüm Hüşremat ile Birlikte Komple [hurda ve atılı vaziyette]		SCANMASTER	2005	1	40.000	40.000
3	Dış Kumlama Ünitesi		DHM DÖKÜMHANE SİSTEMLERİ	2005	1	154.000	154.000
4	İç Kumlama Ünitesi		DHM DÖKÜMHANE SİSTEMLERİ	2005	1	207.000	207.000
5	Poletilen Ünitesi		NETPLASMAK	2005	1	261.000	261.000
6	Epoksi Ünitesi			2005	1	98.000	98.000
7	Bittum Ünitesi (hurda)			2005	1	7.000	7.000
8	Hidrotest Ünitesi		ÖZEMEK MAKİNE	2003	1	261.000	261.000
9	Boru Ucu Soyma Makinesi			2003	1	97.000	97.000
10	Kafa Soyma Makinesi		TÜMAY MAKİNE	2008	1	142.000	142.000
11	Vidalı Hava Kompresörü, Tüm Müstemilat ile Birlikte	EKOMAK 7.2 m <sup>3</sup> /dk - 8 Bar - 45 kW		2006	1	18.000	18.000
							1.895.000

## Ek 2: Fotoğraflar

























## Ek 3: Değerleme Konusu Varlıklara Ait Kira Sözleşmesi

### SÖZLEŞME

İşbu Sözleşme ("Sözleşme") bir tarafta Mersin Tercan Organize Sanayi Bölgesi Rıza Kazan Yolu No:23 Akdeniz MERSİN adresinde faaliyet gösteren ÖZBAL ÇELİK BORU SAN VE TİC LTD ŞTİ (İşbu Sözleşme'de "KIRAYA VEREN" olarak anılacak) ile diğer tarafta Organize Sanayi Bölgesi 115 Adı 35 Parsel Kdz. Eregliz ZONGULDAK adresinde faaliyet gösteren HAN TEKNOLOJİK İML. MONTAJ TAAH. SAN. VE TİC. A.Ş. arasında (işbu Sözleşme'de "KIRACI" olarak anılacaktır) aşağıdaki şartlarla İşbu Kira Sözleşmesi ("Sözleşme") esdedilmiştir.

#### 1. SÖZLEŞME'NİN KONUSU :

İşbu Sözleşmenin konusu, KIRACI'nın Organize Sanayi Bölgesi 115 Adı 35 Parsel Kdz.Eregliz / Zonguldak adresinde bulunan şubesinde ("Şube") İşbu Sözleşme Şartnamesi KIRACI tarafından kullanımını üzere EK - I (Kiralanacak Araç ve Ayrık Kira Bedelinin İşlevsel Lise)de detayları belirlenen mekanlerin ("Makineler") KIRAYA VEREN tarafından KIRACI'ya kiralanmasıdır.

#### 2. TARAFLAR'IN HAK VE YÖKÜMLÜLÜKLERİ:

- 2.1. İşbu Sözleşme konusu Makineler'in surzamı, idm. masrafı ve sorumluluğu KIRACI'ya aittir. Bu üzere, KIRACI tarafından bulunduğu yerdeki tüm maliyet ve KIRACI'ın yanında belirlenen Şubesinde nakledilecektir.
- 2.2. Makineler'in bakım ve onarımına ilişkin her türlü yükümlülük ve sorumluluk KIRACI'ya aittir. Makinelerin her türünden zahır, zayıf, aşırıya, bozulma, eksikmeden mi tutmak için türünden gelen çabayı gösterecektir (Makineler'de kullanıldan doğan enigma yipemeler hariç).  
2.3. KIRACI, İşbu Sözleşme'de bulunmasa da, Makineler'in her türünden zahır, zayıf, aşırıya, bozulma, eksikmeden mi tutmak için türünden gelen çabayı gösterecektir (Makineler'de kullanıldan doğan enigma yipemeler hariç).
- 2.4. Makinelerin, KIRACI'nın personeli tarafından kusatılıp ve özensiz kullanımından kaynaklı mazraalarının sorumluluğu da KIRACI'ya aittir.
- 2.5. KIRACI, İşbu Sözleşme'nin eniğin personelinin, Sözleşme'ye koedi meşallerin kullanımından kaynaklanan kusatırmadan ve hukuki beticilerinden ve aynı sözleşmeye konusu iş sahibi içinde iş sağlığı ve iş güvenliğine ilişkin iplerinin düşmesi gerekliliğinden ibz. sorumludur.
- 2.6. KIRACI, KIRAYA VEREN'in yazılı izni ni olmaksızın, İşbu Sözleşme'yi, Sözleşmenin tüm Makineler'i ve/veya bu satırda belirtmem, Öğrenci şahslere devir ve zamılık ederse, alt kuralama yaparız.
- 2.7. KIRACI, Makineler üzerindeki hizmet hizmetinin ve / veya öğrencisi kişiye borçlarından dolayı yinealtılmış ve / veya öğrencisilebilseki her türlü hukuki usul, tebliğ, bildirim, hizip, mühafizeli v.b. bildirimi derhal KIRAYA VEREN'e bildireceğini, öğrencilerini ve bu tür işlemleri içeren en çok gelen etimini görevlilerine araçların müdüyetinin münhasırız KIRAYA VEREN'e ait olduğunu beyan edecekini, oksi durumda KIRAYA VEREN'in ugrayacağı zorunlu ödemesinden sorumlu olucuğuna kabul ve sahhih eder.

- 1.8. KIRACI,Sözleşmeyi konu Makineler üzerinde KIRAYA VEREN'in yazılı izni olmaksızın herhangi bir değişiklik yapmayaçğını ve yapmamasına da izin vermeyeceğini kabul eder.
- 1.9. KIRACI,İbu Sözleşmenin hitabe tarihinde hiçbir ihlali ve ~~ihlali~~ gerek hâlindeki Makineler'i KIRAYA VEREN'e eksiksiz ve tem olmak usulü ile edeçigel kahul eder.

### 3. SÖZLEŞME'NİN KONUSU ve KIRA BEDELLİ

Sözleşmenin Süresi,İmez Tarihi'nde İllüktre 5 (Beş) yıldır.Tarafıdan herhangi bir (bir) ay önceden yazılı olarak bildirmek kaydıyla herhangi bir zamanda sözleşmenin sona ermesi için ibu Sözleşmenin tek tarafla olursak feshedebilir Sözleşme,özel sözleşmeli feshedilebilmesi halinde birer yıldık süreler halinde uzayacaktır.

Tarifler,KIRACI tarafından KIRAYA VEREN'e öðcherelk aylık kira bedelinin 10.000,-TL olduğu, bu tutarın her ay nakeden ve pesme KIRACI tarafının KIRAYA VEREN'e öðreneceği konusunda tem bir anlaşmazlık flaglansmaktadır.Kira bedellî sözleşmeli yıllarda %20 oranında artırmaz uygulanacaktır.

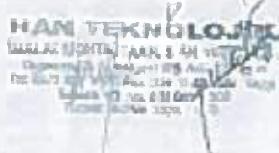
### 4. MÜTEFRRIK HÜKÜMLER

- 4.1. İbu Sözleşmenin tanım ve imzasından doğacak masrafı Tariflerin yari öðnecektir.
  - 4.2. Sözleşme hükümlerinden herhangi birinin kısıtla veya tamamen geçersiz veya uygulanmaz olsun tüm Sözleşme'nin geçerliliği sonucunu doğurmaz.
  - 4.3. İbu Sözleşme'de verilen hükümlerin laflı ve makamlı ve yazılı şekilde olabili.
  - 4.4. İbu Sözleşme'nin "EKLER LİSTESİ"ndeki ekler,bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır. Tarifler bunları mutlak suretle bayat etmeyeceğini kabul ve tanhûk etmiş olup,bunların makamları sözleşmenin hükümleri mahiyetindedir.
  - 4.5. Tarifler arasında İbu Sözleşme'de tayinlenebilecek tüm hükümleri hariç İSTANBUL Merkez Mahkemeleri,İler Dârücüleridir.
- 4(Dürti) Modül ve eklerden ibaret İbu Sözleşme 1(bir) nüsha olurak undan cubulmuş ve Tariflerce müstereft orulupak suretiyle ek 1'inci sayfâsında belirlilen yetkilii temsilcilerin varisligiyle 20.01.2015 tarihinde ("İmza Tarihi") undan ve kozu edilmişdir.

KIRACI

KIRAYA VEREN

HAN TEKNOLOJİK İMLMONTAJ TAHSİLLİ  
SAN. ve TİC. A.Ş. TİC. A.Ş.



EKLER: Ek - 1 Makine Listesi

34	SORU YÖRÜĞÜNE ÜNİTESİ	1 ADET	77.540,00 TL
35	EPOXİ GİRİŞ BEKLƏTME STANDI	1 ADET	6.752,00 TL
36	KAYNAK MAKİNASI	1 ADET	488,60 TL
37	HİDROİK ÇALIŞTE	1 ADET	170,50 TL
38	KOMPRİSÖR EKO -15.5 2006 MODEL	1 ADET	9.580,00 TL
39	KOMPRİSÖR ECO 45.5 2006 MODEL	1 ADET	11.282,00 TL
40	HAVA TAKKI 2500 LTR	1 ADET	1.040,60 TL
41	HAVA TAKKI 1500 LTR	1 ADET	612,00 TL
42	HAVA KURUTUCU MARK 2006 MODEL	1 ADET	734,40 TL
43	FLUOSkopik TEST	1 ADET	12.284,00 TL
44	TAVAN VİNCİ 30 TONLUK	1 ADET	23.256,00 TL
45	TAVAN VİNCİ 15 TONLUK	1 ADET	17.136,00 TL
46	PORTAL VİNCİ 20 TONLUK	1 ADET	26.928,00 TL
47	PORTAL VİNCİ 30 TONLUK	1 ADET	33.048,00 TL
48	DOĞALGAZ RAP İSTASYONU	1 ADET	16.524,00 TL
49	EPOXİ KARANTİ ÜRÜNLERİ	1 ADET	34.584,00 TL

HAN TEKNOLOJİ  
MAKİNESİLERİ İLE İŞLETİ  
SESSİZ MÜŞTERİ DİĞERİ  
ACİL İSTASYONLARI  
TELEFON: 0312 310 6500  
FAX: 0312 310 6501

ÖZBAL CELİK BOBLU  
BANDİ TİC. VE TAŞIM. A.Ş.  
BANDİ TİC. VE TAŞIM. A.Ş.  
HİDROİK İŞLETİ  
TEL: 0312 310 6500  
FAX: 0312 310 6501  
MO: 0532 311 3171  
TELEFON: 0312 310 6500 - 1  
FAX: 0312 310 6501

SIRA NO	MALİYET BAHIS İLE İLGİLİ TEKNİK ÖZELLİKLERİ	ADET	DEĞERLEME TUTARI
1	BORU MAKİNASI	1 ADET	257.040,00 TL
2	BORU YÖRÜTME VE FİLTRELEME ÜNİTESİ	1 ADET	12.248,00 TL
3	BORU STANDI	1 ADET	2.956,00 TL
4	TAYNAK İÇİ ACMA MAKİNASI	1 ADET	52.030,00 TL
5	BORU YÖRÜTME VE FİLTRELEME ÜNİTESİ	1 ADET	23.234,00 TL
6	BORU YÖRÜTME HATLI HİDROLİK ÜNİTESİ	1 ADET	2.956,00 TL
7	BORU KONTROL VE TAASIR STANDI	1 ADET	3.060,00 TL
8	ELEKTROD KURULMA FIRSATI İŞ MAKİNESİ	1 ADET	127,44 TL
9	KATHAK MAKİNASI GED'X ATU 455	1 ADET	673,20 TL
10	TOS ALTI İSTİNAF MAKİNASI TOS FIRSATI	1 ADET	167,20 TL
11	DİENİ TOZLAR ELİNE TANDURU	1 ADET	1.068,80 TL
12	HİDROTEST ÜNİTESİ	1 ADET	15.060,00 TL
13	HİDROTEST DEĞERLEME STANDI	1 ADET	6.732,00 TL
14	BORU YÖRÜTME ÜNİTESİ	1 ADET	16.720,00 TL
15	DIŞ KUMLAŞMA ÜNİTESİ	1 ADET	64.060,00 TL
16	HİDROLİK ÜNİTE	1 ADET	1.264,40 TL
17	DIŞ KUMLAŞMA ÇIKIŞ STANDI	1 ADET	4.090,00 TL
18	POLİETilen KAPAMA HATTI	1 ADET	324.360,00 TL
19	POLİETilen KAPAMA ÇIKIŞ STANDI	1 ADET	3.765,40 TL
20	SAFA KÖMÜR ÜNİTESİ	1 ADET	15.300,00 TL
21	ŞİTİM KARLAMA ÜNİTESİ	1 ADET	20.974,40 TL
22	İÇ KUMLAŞMA ÜNİTESİ	1 ADET	163.000,00 TL
23	İÇ KUMLAŞMA ÇIKIŞ DEĞERLEME ÜNİTESİ	1 ADET	9.608,40 TL

H.A.H.  
İzmir İhracat  
Borsası  
M. Dr.  
İşteci

HAN TEKNOLOGY  
SİYAH İNCİLER İHRACAT  
İŞLETMESİ  
T.C. İL İHRACAT BORSASI  
T.C. İL İHRACAT BORSASI  
T.C. İL İHRACAT BORSASI

İZBAL ÇELİK BORU  
SANAYİ TİC. ve TAŞH. A.Ş.  
BİLEN İHRACAT İŞLETMESİ  
T.C. İL İHRACAT BORSASI  
T.C. İL İHRACAT BORSASI  
T.C. İL İHRACAT BORSASI

## Ek 4: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Mesut KAYA		
Doğum Yeri, Tarihi	Afyon, 03.11.1985		
Mesleği	Makine Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. - Yönetici		
Eğitim Durumu	<p>Lisans</p> <p>Kocaeli Üniversitesi / Mühendislik Fakültesi / Makine Mühendisliği / 2005 – 2009</p>		
İş Tecrübesi	2015 -...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2012 - 2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Makine Değerleme Uzmanı
	2010 - 2012	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Makine Değerleme Uzmanı
	2009 - 2010	Farel Plastik A.Ş.	Gıda Ambalajı Sorumlu Yöneticisi
Üyelikler	-		
Sertifikalar	SPK Lisansı, No:404902		
	C Sınıfı İş Güvenliği Uzmanı		
	İşçi Sağlığı ve İş Güvenliği Sertifikası		
	TMMOB		
Yabancı Diller	İngilizce		
	Almanca (Başlangıç)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.  
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK		
Eğitim Durumu	<p>Lisans YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004)</p> <p>Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)</p> <p>Sertifika Programı University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014)</p>		
İş Tecrübesi	2015...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014 - 2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012 - 2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010 - 2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006 - 2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2006 - 2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	<p>Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)</p> <p>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi</p>		
Sertifikalar	<p>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)</p> <p>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)</p>		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir.  
Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

## Ek 5: SPK Lisansları





Sermaye Piyasası  
Sınav ve Eğitim Konferansı.  
Sınavlama Sınav ve Eğitim Konferansı.

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seçti VIII. No.34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetin Bulundurular İmzı Lisanslama ve Sınav Tutmaya İlaçın Eşitlikte Hakkında" Tebliğ i uyanıca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Serkan KARABAÇAK  
GENEL MUŞUR YARDIMCISI

Bekir Yener YILDIZIM  
GENEL MÜDÜR