

## Makine Değerleme Raporu

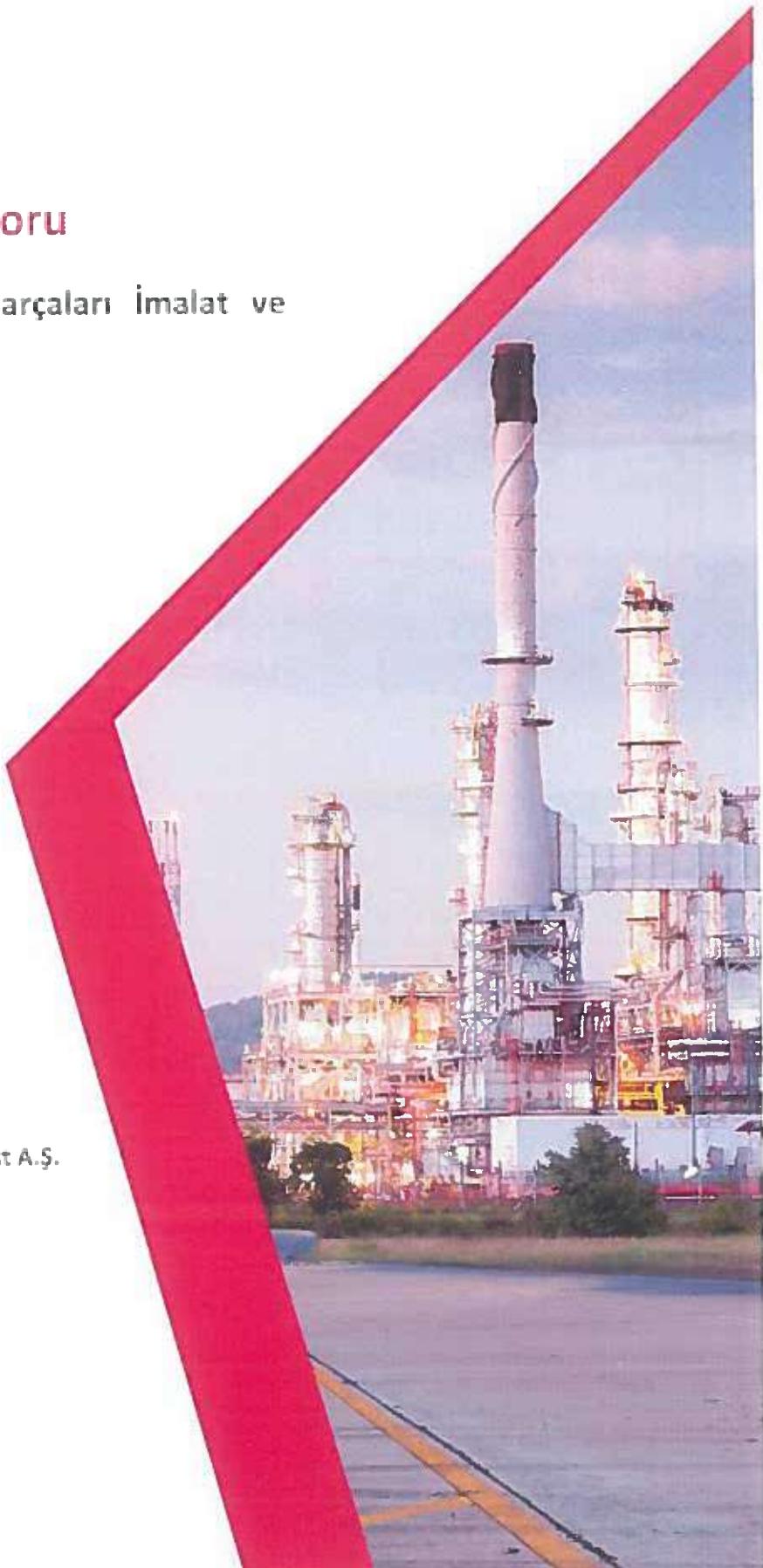
Spiral Kaynaklı Boru ve Ek Parçaları İmalat ve  
Kaplama Tesisi

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<br>Alış: 1 EUR = 3,9161 TL | Satış: 1 USD = 3,5093 TL<br>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 kadarıyla 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 müşteriyle 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 kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ 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 tür 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

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>VARLIKLARIN KONUMLU OLDUĞU YERİN AÇIK ADRESİ</b> | Hamzafaklı Mahallesi, Organize Sanayi Bölgesi Osman Zeki Oral Sokak No: 13 Ereğli/Zonguldak   |  |
| <b>TESIS FAALİYET ALANI</b>                         | Spiral Kaynaklı Boru ve Ek Parçaları İmalat ve Kaplama  |  |
| <b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>                         | Zonguldak İl, Ereğli İlçesi, Hamzafaklılı Köyü, Akpınar mevkii, 115 ada, 35 parsel  |  |
| <b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>                             | 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. |  |
| <b>KISITLAMALAR</b>                                 | Müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.  |  |
| <b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>                           | Bu değerlendirme çalışması, makine parkının şirket sermayesine ilave fon kaynağı oluşturması ve şirket birleşmesi olması nedeni ile hazırlanmıştır.   |  |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>                                 | 16.06.2017  |  |
| <b>KUR BİLGİSİ (15.06.2017)</b>                     | 1 USD Alış = 3,5029 TL<br>1 EUR Alış = 3,9161 TL  | 1 USD Satış = 3,5093 TL<br>1 EUR Satış = 3,9232 TL |
| <b>PAZAR DEĞERİ<br/>(KDV HARİÇ)</b>                 | 1.895.000-TL<br>Birmilyonsekizyüz doksanbeşbin -<br>Türk Lirası   |  |
| <b>PAZAR DEĞERİ<br/>(KDV DAHİL)</b>                 | 2.236.100-TL<br>İkimilyonikiyüzotuzaltibinyüz -<br>Türk Lirası  |  |

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 Değerlelenmenin 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 oluşturmaya 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 faydalananarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı/Yönetici Mesut KAYA (Lisans No: 404902) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme 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 firmamızca 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 Değerlendirmeye 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 göstermeye 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 faydalardan 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>

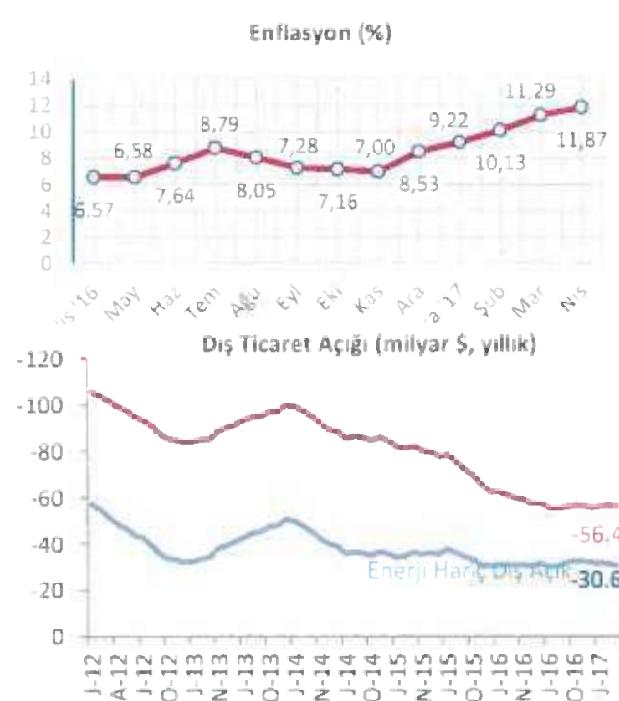
Türkiye ekonomisi 2016'nın son çeyreğinde %3,5 büyümüş, böylece 2016 yılını %2,9 büyümeye tamamlamıştır. Harcamalar tarafından bakıldığından 2016'nın son çeyreğinde hanehalkı tüketimi %5,7 artışla büyümeyenin itici gücü olmuş, bu dönemde hanehalkının dayanıklı tüketim mali harcamaları %12,9 artış göstermiştir. 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  |
| İnşaat                | 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 gıda yil sonundaki %5,7 seviyesinden Nisan sonunda %15,8'e yükselmiştir. Birikimli kur etkisinin 2017 yılının ilk yarısında enflasyonun çift hanelerdeki seyrini korumasına neden olacağı 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 ihracat içindeki 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 Sektör 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 itibarıyla ihracat kabiliyeti çok yüksek olan bir sektördür. Sektörde üretilen ürünlerin, küresel ekonomik konjonktüre ve talep koşullarına bağlı olarak, %30-35'i ihraç 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 borulardan, petrol sanayinde kullanılan kuyu borularına ve doğal gaz, petrol, enerji nakil hatlarında kullanılan büyük çaplı, yüksek özellikli borulara kadar her türlü boru üretilmekte ve ihraç 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 seyr izlemiştir 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 Yanlar

#### 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: Hamzafahı 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 oluşacağı kanaatindedir.
- Döviz kuruna bağlı olarak satış işlemleri gerçekleştiren 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

l

## 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 alıcının, 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 alıcının 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 kullanılmakta olup 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. Indirgeme, 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 getirisi 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 haberdar olması koşullarıyla belirlenen, varlığın en olası, nakit el değiştirme 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 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 Yaklaşımın Analizi ve Bu Yaklaşımın 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 hesaplanmaktadır 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 tecrübelere 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 | Satır/İkinci El (TL) | Satış Fiyatı (KDV Hariç) (USD)  | Satış Fiyatı (KDV Hariç) (EUR)  | Emsal Değerlendirmesi |
|----|---|--------------------|---------------|----------------------|---|---|-----------------------|
| 1  | Spiral Kaynaklı Boru (Ø = 610 mm - 2540 mm)<br>Makinesi | TÜMAY              | Sıfır         | 1.750.000            | Değerleme konusu testiste bulunan spiral kaynaklı boru makinesinin daha büyük ebatlı borularının üretiminde kullanılan makinenin sıfır satış değeridir. | Değerleme konusu testiste bulunan spiral kaynaklı boru makinesinin sıfır satış değeridir. |                       |
| 2  | İç Kumlama  | DHM                | Sıfır         | 1.000.000            | Değerleme konusu testiste bulunan iç kumlama makinesinin sıfır satış değeridir.   | Değerleme konusu testiste bulunan iç kumlama makinesinin sıfır satış değeridir.           |                       |
| 3  | Dış Kumlama   | DHM                | Sıfır         | 650.000              | Değerleme konusu testiste bulunan dış kumlama makinesinin sıfır satış değeridir.  | Değerleme konusu testiste bulunan dış kumlama makinesinin sıfır satış değeridir.          |                       |

### Değerlendirme:

- Değerleme konusu makine ve ekipmanlar ikinci elde kısıtlı bir alıcı kitlesine 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**

l

## 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<br>Aliş: 1 EUR = 3,9161 TL | Satış: 1 USD = 3,5093 TL<br>Satış: 1 EUR = 3,9232 TL |
| Pazar Değeri (KDV Hariç) | 1.895.000-TL                                       | Birmilyon sekiz yüz doksanbeşbin-Türk Lirası         |
| Pazar Değeri (KDV Dahil) | 2.236.100-TL                                       | İkili milyon ikisi yüz otuz altı bin-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 Varlıklara Ait Kira Sözleşmesi
  - 4 Özgeçmişler
  - 5 SPK Lisansları

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

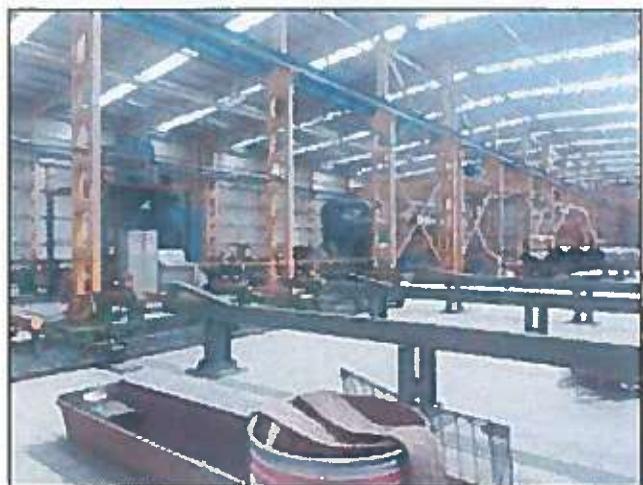
### Özbal Çelik Boru Sanayi Ticaret ve Taahhüt A.Ş. / Zonguldak Makine, Hat ve Ekipman Eksperitz Listesi

| 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       | Fluoroskop Ünitesi, Tüm Müşterimliler ile Birlikte Komple (hurda ve atıl 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       | Bitum 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 Müşterimliler ile Birlikte                              | EKOMAK 7.2 m <sup>3</sup> /dk - 8 Bar - 45 kW |                          | 2006       | 1    | 18.000                  | 18.000                   |
|         |   |   |                          |            |      |                         | 1.895.000                |

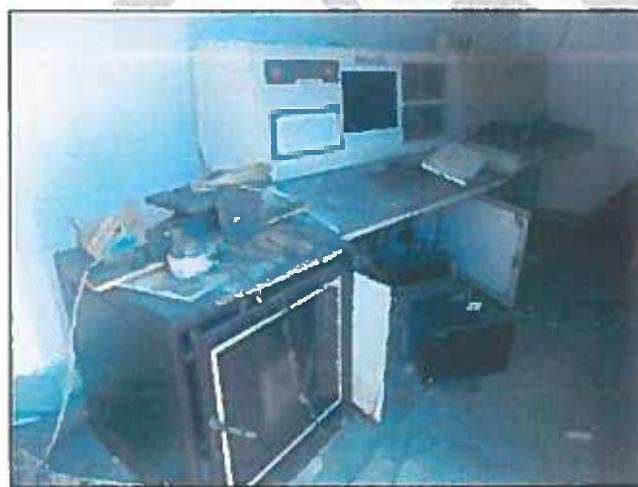
## Ek 2: Fotoğraflar

























## Ek 3: Değerleme Konusu Varlıklara Ait Kira Sözleşmesi

### SÖZLEŞME

İşbu Sözleşme ("Sözleşme") bir taraflı Nitelikli Organizasyon İmzalı Rapor Kazan Yatırımcı (Cd. No:23) adresinde faaliyet gösteren ÖZBAL CELİK BORU SAN VE TİC LTD ŞTİ (işbu Sözleşme'de "KIRAYA VEREN" olarak anılacaktır) ile diğer taraflı Opetam Sanayi Bölgesi 115 Adı: 35 Parsel Kdz. EreglizGÖRGÜLDÜK 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") sekdedilmiştir.

#### 1. SÖZLEŞME'NİN KONUSU :

İşbu Sözleşmenin konusu; KIRACI'nın Organize Sanayi Bölgesi 115 Adı: 35 Parsel Kdz.Eregliz / Zenguldak adresinde bulunan fabrikasında ("Fabrika") İşbu Sözleşme Şartnamesi KIRACI tarafından kullanılmak üzere EK - 1 (Kiralanan Araca ve Ayrık Kira Bedellerine İlişkin Liste)'de detaylıca belirlenen makinelere ("Makineler") KIRAYA VEREN tarafından KIRACI'ya kiralazmaktadır.

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

- 2.1. İşbu Sözleşme konusu Makineler'in hizmeti, ilim anasınıfı ve sorumluluğu KIRACI'ya aittir. Bu nedenle, KIRACI tarafından bulunduğu yerdeki hizmetler ve KIRACI'nın yukarıda belirtilen Şartnameye nakledilecektir.
- 2.2. Makinelerin bakım ve onarımına ilişkin her türlü yükümlülük ve sorumluluk KIRACI'ya aittir.
- 2.3. KIRACI, İşbu Sözleşme'de bulunmasa da, Makinelerin her türünden zamm, ziyaret, aşırma, bozulma, eksiklikten zarar tutmak için tükendiğinde gelen şubayı gösterecektir (Makineler'de kültemeden doğan olgular yine mülakat hariç)
- 2.4. Makinelerin, KIRACI'nın personeli tarafından kastedilemeyecek ve özendiriz kulanımından kaynaklı maddi kayıpların sorumluluğu da KIRACI'ya aittir.
- 2.5. KIRACI, İşbirliği enig personellerinin, Sözleşmede koordinasyonlu kullanımındaki kaynaklarla kuraslarının ve hukuki sorüklülerinden ve aynı sözleşmede konusunu iş sahibi içinde iş sağlığı ve iş güvenliği ile ilgili işverenin zümresi gerekliliklerinden ve sorumludur.
- 2.6. KIRACI, KIRAYA VEREN'in yazılı izni almaksızın, İşbu Sözleşme'yi, Sözleşmede kom Makineler'i ve/veya bu adımları kullanımadan, ödüncü şartsızlara devir ve temsil etmeyez, alt kiralama yapmaz.
- 2.7. KIRACI, Makineler üzerinde hizmeti kendisini ve / veya ödüncü şartsızlara borçlarından dolayı yinelemiştir ve / veya yinelebilileceğin her türlü hukuki takip, teblige, bildirim, hsciz, mühafizeli v.b. bildirimini dehse KIRAYA VEREN'e bildireceğini, alınarak istenilen ve bu tür işlemleri içeren etrafi olgun resmi görevlilerin araçlarını müddetinin enüsharizan KIRAYA VEREN'e an olduguunu beyan edeceğini, okunur durunda KIRAYA VEREN'in ugrayacağı zamanları ödenmesinden sorumlu olmuguna kabul ve taahhüt eder.

- 3.8. KIRACI,Sözleşmeyi konu Makineler üzerinde KIRAYA VEREN'in yazılı izni olmaksızın herhangi bir değişiklik yapmışlığını ve yapmışsunu da izin vermeyeceğini kabul eder.
- 3.9. KIRACI,İbu Sözleşmenin hizmet tarihinde hiçbir ihlali ve İbaran gerekliliklerden Makineleri KIRAYA VEREN'e eksiksiz ve temsili olarak edergini kabul eder.

### 3. SÖZLEŞMETİN KONUSU ve KIRA BEDELLİ

Sözleşmenin Süresi,İmza Tarihiinden itibaren 5 (Beş) yıldır.Tarafların dan herhangi biri 1 (bir) ay önceden yazılı olarak bildirmek kaydıyla herhangi bir zamanda sözleşmenin geçerliksizsin ibu Sözleşme'yi tek taraflı olarak feshedebilir.Sözleşmenin sonunda feshedilebilmesi halinde birer yıldır silreler halinde uzayacak.

Taraflar,KIRACI tarafından KIRAYA VEREN'e ödemeleriyle aylık kira bedeliinin 10.000,-TL olduğunu bilmek her ay nakeden ve geçmem KIRACI tarafından KIRAYA VEREN'e ödemecesi konusunda tam bir muhabbeti sağlarlarlardır.Kira bedeli sonraki yıllarda %20 oranında artırmaz uygun olacaktır.

### 4. MÜTEPERRRİK HÜKÜMLER

- 4.1. İbu Sözleşme'nin tanımı ve imzasından doğacak masrafı Tarafılarca yararı ödünecekler.
  - 4.2. Sözleşme hükümlerinden herhangi birinin kısıntı veya tamamen geçersiz veya uygulanmaz olmasa tüm Sözleşme'ni geçerliği sonucunu doğurmaz.
  - 4.3. İbu Sözleşme'de yer alan hükümlerin laflı veya yazılı şeklide olabilir.
  - 4.4. İbu Sözleşmenin "EKLER LİSTESİ"ndeki ekler,bu sözleşmenin ayrılmaz bir parçasıdır. Taraflar bunları mutlak suretiyle bayat etmeye peşinden kabul ve onlara etkinlik vermek, bunların makamları sözleşme hükümleri anlıyorlardır.
  - 4.5. Taraflar arasında İbu Sözleşmede kaynaklanabilecek tüm ihlallerin hal merkezi İSTANBUL Merkez Mahkemeleri,ler Dârülemleridir.
- 4(Dört) Madde ve eklerden ibaret İbu Sözleşme 1(bir) nüsha olarak imzayı edenin ve Taraflarca müzakeret ortamak suretiyle ek 1'inci sekildeki belgelerin yetkili temsilcileri vasıtasyile 20.06.2015 tarihinde ("İmza Tarihi") imzla ve ona edilmişdir.

KIRACI

KIRAYA VEREN

HAN TEKNOLOJİK İMLİ MONTAJ TAHSİ SAN. ve TIC. A.Ş.Tİ.C.A.Ş. ÖZBAL ÇELİK BORU SAN.



EKLER: Ek - 1 Makine Listesi

|    |                                 |        |               |
|----|---------------------------------|--------|---------------|
| 24 | AÇIK YÜNLÜSÜ ÜNİTESİ            | 1 ADET | 77.540,00 TL  |
| 25 | EPOKSİ GİRİŞ BEKLETME STANDI    | 1 ADET | 6.732,00 TL   |
| 26 | KATLAM MAKİNASI                 | 1 ADET | 463,60 TL     |
| 27 | HİDROİK ÜNİTE                   | 1 ADET | 130,20 TL     |
| 28 | KOMİPRESÖR EKO 45,5 2006 MODEL  | 1 ADET | 9.180,00 TL   |
| 29 | KO-MİPRESÖR EKO 45,5 2006 MODEL | 1 ADET | 8.282,00 TL   |
| 30 | HAVA TANKI 240 LİTR             | 1 ADET | 1.040,60 TL   |
| 31 | HAVA TANKI 3183 LİTR            | 1 ADET | 612,00 TL     |
| 32 | HAVA KURUTUCU STARK 2008 MODEL  | 1 ADET | 734,40 TL     |
| 33 | FLUOSkopik TEST                 | 1 ADET | 162,204,00 TL |
| 34 | TAVAN VİNÇİ 30 TONLUK           | 1 ADET | 23.256,00 TL  |
| 35 | TAVAN VİNÇİ 15 TONLUK           | 1 ADET | 17.136,00 TL  |
| 36 | PORTAL VİNÇ 20 TONLUK           | 1 ADET | 26.028,00 TL  |
| 37 | PORTAL VİNÇ 30 TONLUK           | 1 ADET | 33.045,00 TL  |
| 38 | DOĞALGAZ RAO İSTASYONU          | 1 ADET | 16.524,00 TL  |
| 39 | EPOKSİ KAPLANA ÜNİTESİ          | 1 ADET | 34.584,00 TL  |

HAİN TEKNOLOJİ  
İHA İNŞAAT MÜŞAVİRLİĞİ İLE  
HAİN İŞLETME SİSTEMİ  
TICARET İŞLETME SİSTEMİ  
TICARET İŞLETME SİSTEMİ

ÖZBUL CELİK BOBLU  
BANAY TİC. VE TAAN. A.Ş.  
TEL: 0312 220 00 00  
FAX: 0312 220 00 01  
E-MAIL: ozbul@ozbul.com.tr  
WEB: www.ozbul.com.tr

| ORA NO | MÜHENDİSLİK İŞLETİMİ<br>TEKNİK KÖZBÜROLÜĞÜ  | ADET   | DEĞERİ TL      |
|--------|---|--------|----------------|
| 1      | BORU MAKİNASI                               | 1 ADET | 25.7.040,00 TL |
| 2      | BORU YÖRÜŞME VE FİRLATMA<br>ÜNİTESİ         | 1 ADET | 12.244,00 TL   |
| 3      | BORU İSTANDI                                | 1 ADET | 7.956,00 TL    |
| 4      | KAYNAK AĞZI AÇMA MAKİNASI                   | 1 ADET | 52.030,00 TL   |
| 5      | BORU YÖRÜŞME VE FİRALAMA<br>ÜNİTESİ         | 1 ADET | 21.114,00 TL   |
| 6      | BORU YÖRÜŞME HATTI<br>HİDROLİK ÜNİTESİ      | 1 ADET | 7.956,00 TL    |
| 7      | BORU KONTROL VE TAMİR<br>İSTANDI            | 1 ADET | 3.060,00 TL    |
| 8      | ELEKTROD KURULUMA RİNG<br>LİT ANÜM.         | 1 ADET | 122,44 TL      |
| 9      | KAYNAK MAKİNASI SEDİK WTU<br>ASS            | 1 ADET | 673,10 TL      |
| 10     | TOS ALTI İLÇMALAR MAKİNASI<br>TOS FIRINI    | 1 ADET | 307,20 TL      |
| 11     | DEMİR İDOZLARI ELENKE<br>TANIMLIŞI          | 1 ADET | 1.458,80 TL    |
| 12     | HİDROTEST ÜNİTESİ                           | 1 ADET | 55.050,00 TL   |
| 13     | HİDROTEST DEĞERLENDİRME İSTANDI             | 1 ADET | 6.732,00 TL    |
| 14     | BORU YÖRÜŞME ÜNİTESİ                        | 1 ADET | 36.720,00 TL   |
| 15     | DİŞ KUMULASMA ÜNİTESİ                       | 1 ADET | 64.700,00 TL   |
| 16     | HİDROLİK ÜNİTE                              | 1 ADET | 2.154,40 TL    |
| 17     | DİŞ KUMULASMA ÇIKIŞ İSTANDI                 | 1 ADET | 4.190,00 TL    |
| 18     | POLİETİLEN KAPALAMA HATTI                   | 1 ADET | 324.369,00 TL  |
| 19     | POLİETİLEN KAPALAMA ÇIKIŞ<br>İSTANDI        | 1 ADET | 3.745,00 TL    |
| 20     | ÇAKA SONMA ÜNİTESİ                          | 1 ADET | 15.300,00 TL   |
| 21     | BITUM KAPLAMA ÜNİTESİ                       | 1 ADET | 20.970,46 TL   |
| 22     | İÇ KUMULASMA ÜNİTESİ                        | 1 ADET | 153.000,00 TL  |
| 23     | İÇ KUMULASMA ÇIKIŞ DEĞERLENDİRME<br>ÜNİTESİ | 1 ADET | 9.628,00 TL    |

**HAN  
BALIEN**  
BOSTON  
MASS.  
JULY 20  
1900.

HAN TEKNOLOGY  
HAN KOREA  
www.han.com  
+82-2-541-1000  
+82-2-541-1001

MEHAL CLIK BORU  
SAMAYTIKA TAAM A.  
KALI KALI KALI KALI KALI  
KALI KALI KALI KALI KALI

## 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<br/>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<br>Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK  |                                 |                        |
| Eğitim Durumu      | Lisans<br>YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği, (2004)<br>Yüksek Lisans<br>İstanbul Üniversitesi, MBA, (2005-2007)<br>Sertifika Programı<br>University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, (2013-2014) |                                 |                        |
| 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          | Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB),<br>Ataköy Marina Yat Kulübü<br>YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)   |                                 |                        |
| Sertifikalar       | Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi<br>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)<br>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)   |                                 |                        |
| 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  
Lisanslama Şartları ve Fikri Mülkiyet İstihdamı

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seçtiği No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyete Dair Kanun" İçin Lisanslama ve Sıhhi Turmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ İ uyannca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını alıraya hak kazanmıştır.

Handwritten signature of Serkan Karabacak.

Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMÇISI

Handwritten signature of Bektir Yener Yıldırım.

Bektir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR