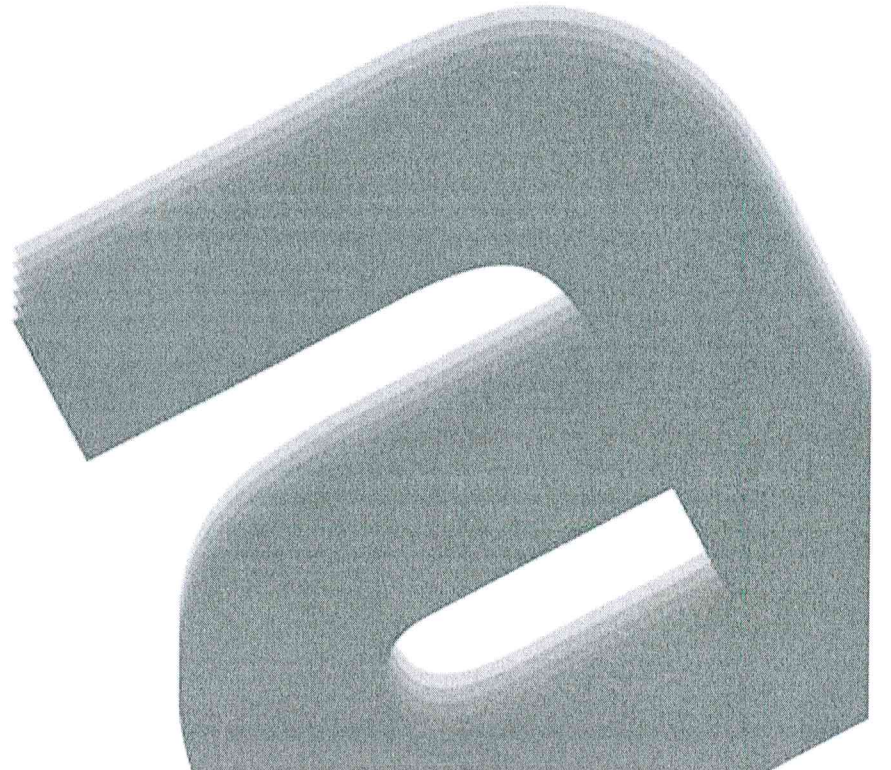


BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER



6. DEĞERLEMEDE KULLANILAN TEKNİKLERİN ANALİZİ VE DEĞERE ETKİ EDEN FAKTÖRLER

6.1. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Raporda; "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılarak değer takdiri yapılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması akabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Üçüncü taraflarca sağlanan bilgilerin güvenilirliği uzman tarafından farklı kaynaklardan teyit edilerek, sektörel araştırmalar yapılarak kontrol edilmiştir.

6.2. Pazar Yaklaşımı Yöntemi

Değerleme konusu varlıkların mikro kimliklendirmesi yapılması sonucunda elde edilen marka, model, yaş, kapasite vb. teknik özellikleri dikkate alınarak varlıkların aynı veya benzerlerine ilişkin piyasa araştırmaları yapılmıştır. Değerleme Uzmanının sektörde yapmış olduğu araştırmalar, üretici firmalardan temin edilen bilgiler ve uzmanın geçmiş tecrübeleriyle birlikte ulaşılan veriler karşılaştırmalı olarak çeşitli mühendislik yöntemleri ile kıyaslanarak en uygun Pazar değeri takdir edilmiştir.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame varlıkların satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Değerleme konusu varlıklara ilişkin örneklem emsal bilgileri aşağıda verilmiştir.

Pazar Yaklaşımı yöntemi kapsamında değerlendirilen varlıkların toplam ekonomik ömrü; **Kamyon, Kamyonet ve İş makinesi** (loader, beton pompası, dağıtıcı boom, transmikser, yükleyici dozer, vb.) grubu için 10 yıl ve **Taşıt Araçları** grubu için 15 yıl olarak belirlenmiştir.

Varlık Tanımı	Kapasite ve Teknik Bilgiler	Marka ve Tipi	Model Yılı	Emsal Fiyatı (KDV Hariç)	Emsal Açıklaması
Beton Pompası (Kamyonuz)	38 m	PUTZMEISTER – BSF 38-5.16H	2020 (Sıfır)	185.000 €	Söz konusu emsal ÖTV-KDV ve iskonto oranı hariç sıfır 38'lik beton pompası fiyatıdır.
Beton Pompası (Kamyonuz)	42 m	PUTZMEISTER – BSF 42-5.16H	2020 (Sıfır)	225.000 €	Söz konusu emsal ÖTV-KDV ve iskonto oranı hariç sıfır 42'lik beton pompası fiyatıdır.
Beton Pompası (Kamyonuz)	47 m	PUTZMEISTER – BSF 47-5.16H	2020 (Sıfır)	285.000 €	Söz konusu emsal ÖTV-KDV ve iskonto oranı hariç sıfır 47'lik beton pompası fiyatıdır.
Beton Pompası (Kamyonuz)	56 m	PUTZMEISTER – BSF 56-5.16H	2020 (Sıfır)	330.000 €	Söz konusu emsal ÖTV-KDV ve iskonto oranı hariç sıfır 56'lik beton pompası fiyatıdır.
Kamyon (Üst Yapı Hariç)	8X4	MERCEDES – AROCS 4142 B	2020 (Sıfır)	980.000 TL	Söz konusu emsal ÖTV-KDV dahil iskonto oranı hariç sıfır kamyon fiyatıdır.
Kamyon (Üst Yapı Hariç)	4x2	MERCEDES – ACTROS 1845	2020 (Sıfır)	894.000 TL	Söz konusu emsal ÖTV-KDV dahil iskonto oranı hariç sıfır kamyon fiyatıdır.
Kamyon (Üst Yapı Hariç)	8x4	MERCEDES – AROCS 4145 K	2020 (Sıfır)	1.035.000 TL	Söz konusu emsal ÖTV-KDV dahil iskonto oranı hariç sıfır kamyon fiyatıdır.
Damper	22 m ³	TIRSAN/KASSBOHRER	2020 (Sıfır)	22.700 €	Söz konusu emsal KDV ve iskonto oranı hariç sıfır 22 m ³ 'lük damper fiyatıdır.

Silobas	35 m ³	TIRSAN/KASSBOHRER - K.SSL 35	2020 (Sıfır)	39.500 €	Söz konusu emsal KDV ve iskonto oranı hariç sıfır 35 m ³ 'lük silobas fiyatıdır.
Mikser		IMER - LT12XL.7	2020 (Sıfır)	14.000 €	Söz konusu emsal değeri, KDV hariç fiyatıdır. Alınan teklif iskonto oranı dahil olarak alınmış olup toplu satın alımlarda ek iskonto uygulanabileceği bilgisi alınmıştır.
Beton Pompası (Kamyonlu)	38'lik	Kamyon (MERCEDES BENZ - AROCS 3342) + Beton Pompası (Putzmeister 38'lik)	2018 (İkinci El)	240.000 € – 250.000 €	Piyasa araştırmaları ve alınan görüşler sonucunda ikinci el pazarında satış görebilecek tutar belirlenmiştir. Belirlenen tutar baz değer olarak alınarak aynı kapasite ve marka grubları için model yılı ve kilometre farklılıkları dikkate alınarak endeksleme işlemi gerçekleştirilmiştir.
Beton Pompası (Kamyonlu)	42'lik	Kamyon (MERCEDES BENZ - AROCS 4142) + Beton Pompası (Putzmeister 42'lik) - 2020 Model	2020 (İkinci El)	260.000 € – 275.000 €	Piyasa araştırmaları ve alınan görüşler sonucunda ikinci el pazarında satış görebilecek tutar belirlenmiştir. Belirlenen tutar baz değer olarak alınarak aynı kapasite ve marka grubları için model yılı ve kilometre farklılıkları dikkate alınarak endeksleme işlemi gerçekleştirilmiştir.
Beton Pompası (Kamyonlu)	47'lik	Kamyon (MERCEDES BENZ - AROCS 4142) + Beton Pompası (Putzmeister 47'lik) - 2020 Model	2020 (İkinci El)	300.000 € – 315.000 €	Piyasa araştırmaları ve alınan görüşler sonucunda ikinci el pazarında satış görebilecek tutar belirlenmiştir. Belirlenen tutar baz değer olarak alınarak aynı kapasite ve marka grubları için model yılı ve kilometre farklılıkları dikkate alınarak endeksleme işlemi gerçekleştirilmiştir.
Beton Pompası (Kamyonlu)	56'lik	Kamyon (MERCEDES BENZ - AROCS 4142) + Beton Pompası (Putzmeister 56'lik) - 2020 Model	2020 (İkinci El)	340.000 € – 355.000 €	Piyasa araştırmaları ve alınan görüşler sonucunda ikinci el pazarında satış görebilecek tutar belirlenmiştir. Belirlenen tutar baz değer olarak alınarak aynı kapasite ve marka grubları için model yılı ve kilometre farklılıkları dikkate alınarak endeksleme işlemi gerçekleştirilmiştir.
Beko Loder	100 BG	TEREX - TLB890 PS	2018 (İkinci El)	365.000 TL	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve ikinci el değeridir.
Çekici (Damper)	310 kW, 12809 cm ³ , Dizel	MERCEDES BENZ - AROCS 1842	2018 (İkinci El)	730.000 TL	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve ikinci el değeridir.
Çekici (Silobas)	330 kW, 12809 cm ³ , Dizel	MERCEDES BENZ - ACTROS 1845 LS E6	2020 (İkinci El)	870.000 TL	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve ikinci el değeridir.
Çekici (Silobas)	309 kW, 12740 cm ³ , Dizel	FORD CARGO - 1842 T 4X2	2017 (İkinci El)	485.000 TL	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve ikinci el değeridir.
Hidrolik Dağıtıcı Bom	18'lik	ROYAL MAKİNA	2014 (İkinci El)	155.000 TL	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve değerleme listesinde yer alan Hidrolik Dağıtıcı Bom'dan farklı markaya sahip muadilinin ikinci el değeridir.
Kamyon Damperi	22 m ³	TIRSAN - DAMPER-DL	2015 (İkinci El)	74.000 TL	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve ikinci el değeridir.
Damperli Kamyon	310 kW, 12809 cm ³ , Dizel	MERCEDES BENZ - AROCS 3342K 6X4	2016 (İkinci El)	650.000 TL	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve ikinci el değeridir.
Kamyon (Sabit Beton Pompalı)		MERCEDES BENZ - 1823	2005 (İkinci El)	120.000 TL	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve ikinci el değeridir.
Paletli Ekskavatör	360 BG	VOLVO - EC 480	2018 (İkinci El)	120.000 EUR	Söz konusu emsal değeri KDV dahil ve ikinci el değeridir.

Emsal Değerlendirmesi

Yapılan araştırmalar sonucunda değerleme konusu varlıkların ülkemiz ve dünya piyasalarında ikinci el pazarının olduğu gözlemlenmiştir. Özellikle inşaat sektöründe yaşanan durağan görüntü nedeniyle ikinci el iş makinesi alım satım süreçlerinin eskiye oranla daha düşük olduğu bilgisi temin edilmiştir. Üretici firmalardan, sıfır satın alım işlemlerinde ise satın alınacak varlığın sayısına göre önemli miktarda iskonto oranlarının uygulanabildiği bilgisi alınmıştır.

6.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşımda varlığın ulaşılabilen (yeni ikame-yeniden üretim) maliyet değerleri dikkate alınmıştır. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

Amortisman, maliyet yaklaşımı kapsamında değerleme konusu varlığın maruz kaldığı herhangi bir yıpranma etkisini yansıtmak amacıyla, aynı faydaya sahip bir varlığı oluşturmak için katlanılacak tahmini maliyette yapılan düzeltmeleri ifade etmektedir. Amortisman belirlenirken varlığın fiziksel ve ekonomik ömrünün birlikte dikkate alınması gerekmektedir.

Fiziksel Yıpranma: Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Teknolojik (İşlevsel) Yıpranma: Değerlemeye konu varlığın, tasarımının, kullanım şartlarının veya teknolojisinin demode olması gibi nedenlerle ikamesine nazaran verimsiz olmasına bağlı olarak ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır.

Dışsal veya Ekonomik Yıpranma: Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan her türlü fayda kaybıdır. Bu tür bir yıpranma geçici veya kalıcı olabilir.

Fiziksel ömür, varlığın hurdaya ayrılmadan veya ekonomik olarak onarılamaz bir hale gelmeden önce rutin bakımlar dikkate alınarak, ancak tadilat ve yeniden yapım potansiyeli göz ardı edilerek, kullanılabileceği süreyi ifade etmektedir.

Ekonomik ömür, varlıktan finansal getirinin veya mevcut kullanımı dâhilinde finansal olmayan bir faydanın elde edilmesinin beklendiği süreyi ifade etmektedir.

Bu yaklaşım değerleme listesinde yer alan “**Kamyon Damperi**” ve “**Yarı Römork Silobas**” için kullanılmış olup, varlıklara ilişkin yaş, toplam ekonomik ömür, kalan ekonomik ömür ve amortisman oranları belirtilmiştir. Yapılan hesaplamalarda alınan sıfır teklifler doğrultusunda iskonto oranları dikkate alınarak “**Kamyon Damperi**” ve “**Yarı Römork Silobas**”lar için ikame değer belirlenmiş ve aşağıda yer alan yıpranma oranları kullanılarak “Pazar Değeri” takdir edilmiştir.

Amortisman Oranları Tablosu	İlk Yıl Yıpranma Oranı	Yıllık Yıpranma Oranı	Kalan	Toplam Ekonomik Ömür
Makine 15	0,25	0,038	0,25	15

6.4. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlemesi yapılan varlığa ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, Hasıla veya İskonto Oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler.

Bu yaklaşım, Direkt Kapitalizasyon Analizi Yöntemi ve Nakit Akımları Analizi Yöntemi olmak üzere 2 temel metodolojiyi destekler. Bu yöntemle elde edilecek değer varlık bazında ayrıştırılması mümkün olmayacağı için “Gelir Yaklaşımı” yöntemi ile değer takdiri yapılmamıştır.

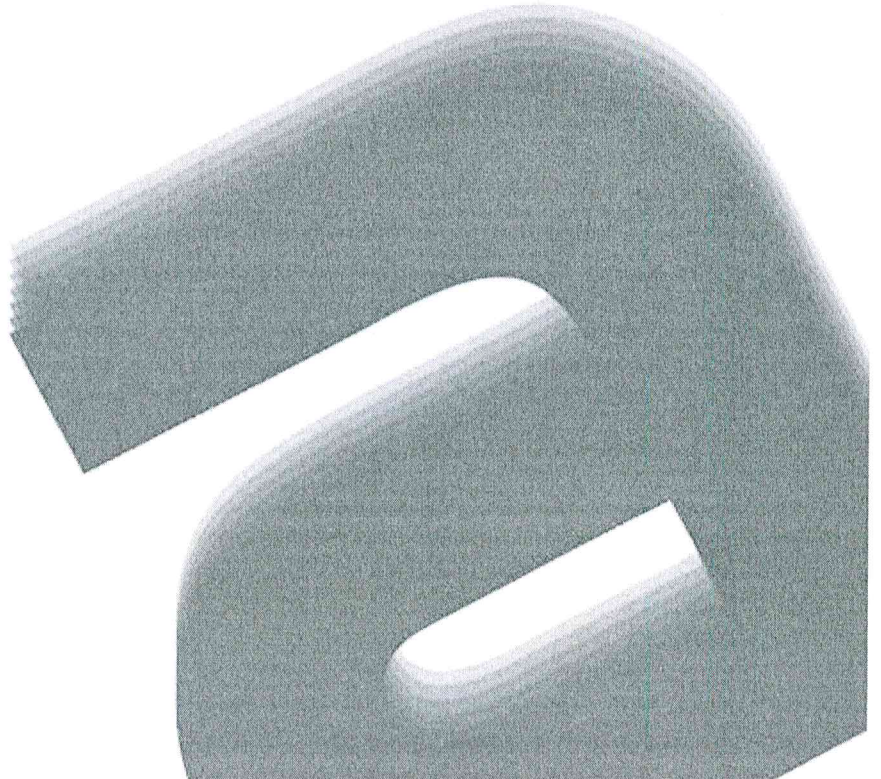
6.5. Güçlü Yönler ve Zayıf Yönler

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
+ Araç parkının periyodik bakım ve onarımlarının zamanında yapılması. + Olası arıza durumlarına müdahale edebilecek teknik bir ekibin var olması. + Araç parkının yaş ortalamasının düşük olması ve birçoğunun muadillerine göre daha düşük çalışma saati veya kilometreye sahip olması. + Araç parkının marka bilinirliği yüksek araçlardan oluşması.	– 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 etkilemesi.

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

BÖLÜM 7

SONUÇ



7. SONUÇ

7.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı yönteminde varlıklar için yeteri kadar satış verisi olduğu kanaatine varılması a) kabinde açık piyasada gerçekleştirilen benzer varlıkların satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler karşılaştırılarak değer takdir edilmiştir.

Maliyet Yaklaşımı yönteminde makinelerin ulaşılabilen (yeni ikame) maliyet değerleri dikkate alınmış ve ikame değer kabul edilmiştir. Bu değer üzerinden fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı oluşan değer kayıpları (amortismanlar) tahmin edilerek geriye kalan değeri rayiç değer olarak takdir edilmiştir.

7.2. Asgari Hususlardan Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.3. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen varlıklar için mahallinde yapılan incelemeler, fiziksel özellikler, piyasa araştırmaları ve günümüz ekonomik koşulları itibarıyla raporda belirtilen tüm hususlara katılmakla beraber kullanılan verilerin ve yöntemlerin güvenilir, adil, uygun ve makul olduğunu beyan ediyorum.

7.4. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda "Pazar Yaklaşımı" ve "Maliyet Yaklaşımı" yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır.

Boğaziçi Beton San. ve Tic. A.Ş. / Taşıt Araçları, İş Makinesi ve Yardımcı Ekipmanları Pazar Değeri			
Rapor Tarihi:	31.12.2020		
Kur Bilgisi (Alış):	31.12.2020 TCMB verilerine göre 1 Euro=9,1164 TL, 1 USD=7,4194 TL'dir.		
ÖZET TABLO*		TL	EUR
İş Makinesi ve Yardımcı Ekipmanları Pazar Değeri		316.941.525	34.766.084
Taşıt Araçları Pazar Değeri		8.914.407	977.843
Toplam Pazar Değeri (KDV Hariç)		325.855.932	35.743.927
Finansal Kiralama Yoluyla Alınan İş Makinesi ve Yardımcı Ekipman Pazar Değeri (KDV Hariç)		49.890.678	5.472.629

*Değerleme konusu varlıklara ilişkin liste ekte bilgilerinize sunulmuştur.

Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
------------------	--------------------------

Mesut KAYA Makine Mühendisi Lisans No: 404902	Erhan SARAÇ Makine Mühendisi Lisans No: 402184
---	--

*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde **e-İmza** ile imzalanmıştır.
Belge içeriğinin doğruluğunu belgeyi hazırlayan Değerleme Kuruluşundan teyit edebilirsiniz.*

BÖLÜM 8

RAPOR EKLERİ

