

Tebliğ

Sermaye Piyasası Kurulundan:

Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45)

Amaç

Madde 1 – (1) Bu Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yaptıracakları değerleme işlemlerinde verilen değerleme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemektir.

Kapsam

Madde 2 – (1) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerleme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar.

(2) Kurulca yapılan diğer düzenlemeler ile ekli standartların uyumlu olmadığı durumlarda öncelikli olarak Kurulun diğer düzenlemelerine uyulur.

Dayanak

Madde 3 – (1) Bu Tebliğ 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (o), (r) ve (t) bentleri ile 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine dayanılarak hazırlanmıştır.

Yürürlük

Madde 4 – (1) Bu Tebliğ 1/5/2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girer.

Yürütme

Madde 5 – (1) Bu Tebliğ hükümlerini Sermaye Piyasası Kurulu yürütür.

Uluslararası Değerleme Standartları

Amacı ve Kapsamı

Uluslararası Değerleme Standartlarının geliştirilmesi üç temel amaç için yapılmaktadır.

- Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,
- Dünyadaki değerlendirme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak ve
- Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerlendirme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak.

Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesindeki yapılan değerlemeleri kullananlar, bunların yüksek etik değer standartlarına sahip uzman profesyoneller tarafından hazırlandığından emin olabilmelidirler. Değerleme kullanımının kapsamı genişledikçe, *mülk değerlemesi* terimi, önceleri finansal bilgilendirme raporlarının kullanılmasıyla ilgili değerlemelerde başvuru olan daha kısıtlayıcı bir terim olan *varlık değerlemesine* göre daha fazla geçerlilik kazanmıştır. Bir *Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı*, mülkiyet hakkının devri dahil, kredi veya ipotek teminatı olarak verilmesi düşünülen gayrimenkul, dava konusu olan mülk veya çözüm bekleyen vergi ödemesi, ve finansal raporlarda sabit varlık gibi ele alınan mülkler gibi genellikle mülk değeri takdiri gerektiren çok çeşitli işlemlerde, gerekli niteliklere, yeteneğe ve deneyime sahip bir kişidir. Bir *Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı*, kişisel mülkiyet, şirket ve finansal hak ve menfaatler gibi diğer mülkiyet kategorilerinde de değerlendirme yapmak için gerekli özel uzmanlığa da sahiptir.

Uluslararası Değerleme Standartları değerlendirme mesleğinde, kabul görmüş veya en iyi uygulamayı temsil eder, aynı zamanda, Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri olarak da tanınır. Uluslararası Değerleme Standartları'nın ve üye ülkelerin ulusal standartlarının karşılıklı olarak birbirlerini destekleyici ve tamamlayıcı olması arzu edilir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, ulusal ve uluslararası değerlendirme standartlarının beyanları ve uygulamaları arasındaki farkların açıklanması gerektiğini savunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları, bazen yerel uygulamalar ve/veya ulusların yasal düzenlemelerinde yer alan hükümlerden daha değişik bir yaklaşım gösterir. Birbirinden farklı iki durum ortaya çıktığında, uygulamacıların değer bazındaki farklılıkları miktar olarak belirlemesi ve açıklaması istenir. Metodolojinin detaylı incelenmesi ve bunun özel mülk türleri veya piyasalara uygulanması uzmanlık eğitimi ile özel ihtisas alanlarına girer. Bu nedenle Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, bütün Değerleme Uzmanlarının kariyerleri süresince, devamlı olarak eğitim, öğretim programlarından yararlanmalarını teşvik eder. Uluslararası Değerleme Standartları, özel prosedürler ve yöntemlerin nasıl uygulandıklarını açıklamaktan çok Değerleme Uzmanlarının neler yaptıklarını açıklamaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları, her uygulamanın özel bir değerlendirme problemi ile bağlantılı olduğunu ve çözümün kullanılan teknik ile verilen kararlara bağlı olduğunu bilmektedir.

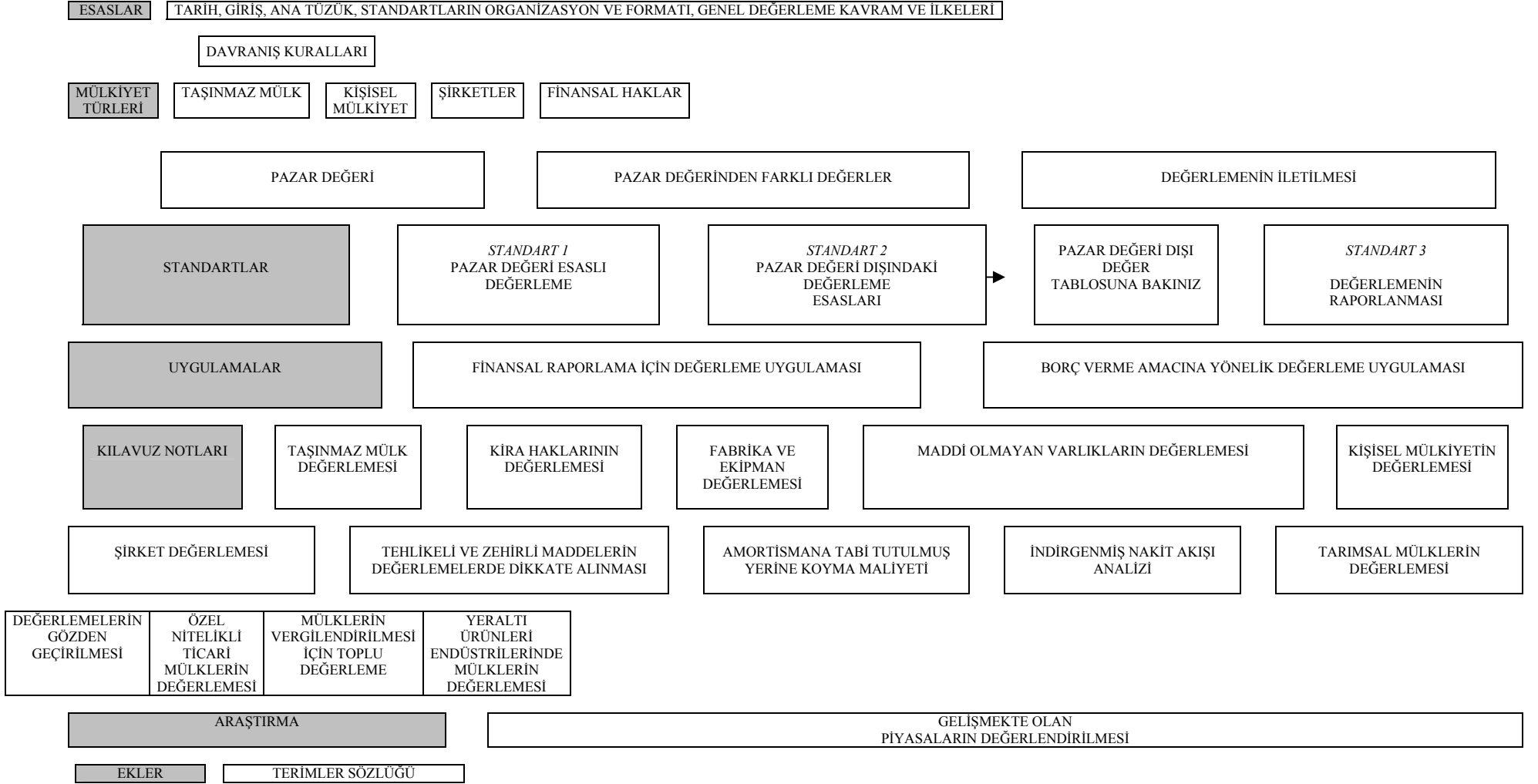
Muhasebe gibi diğer disiplinlerin standartları değerlemelere uygulandığında, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, mülk Değerleme Uzmanlarına değerlemelerin kullanıldığı muhasebe işlemini anlamalarını tavsiye eder. Finansal bilgilendirme raporları veya başka bir muhasebe işlemi değerlemeye alınmak isteniyorsa, değerlendirme uzmanı hem muhasebe standartlarının gereklerini hem de mülk değerlemesiyle ilgili olanları uygulayacaktır. Eğer bu standartlar birbiri ile çatışlıyorsa, Değerleme Uzmanı durumu açıklayacaktır.

Uluslararası Standartların Organizasyonu

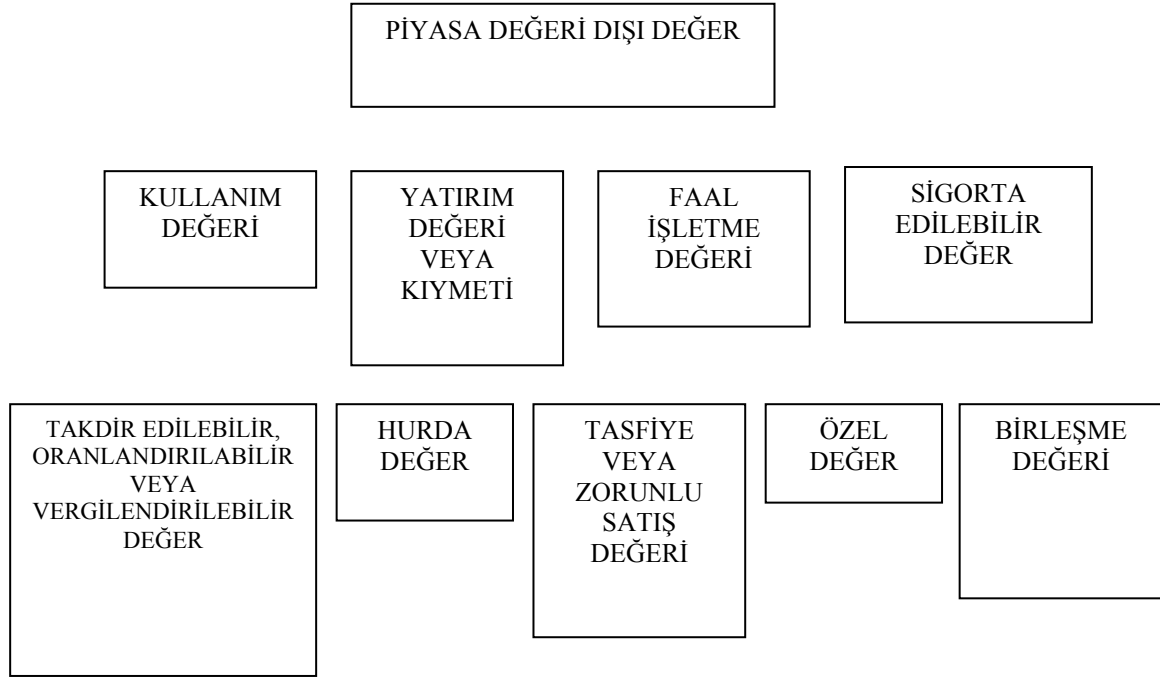
Değerleme mesleği içerisinde çeşitli değerlendirme ilke ve teknikleri bulunur ve bunlar küresel iş çevrelerinde kabul görmüştür. Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notları içinde yer alan bu ilke ve tekniklere ait kısaltılmış tartışma notlarının birbirinden bağımsız olduğu düşünülmemelidir. Bu nedenle Standart, Uygulama ve Kılavuz Notları ayrı bölümler halinde basılıp yayınlanmış olsalar da hepsi bütünü birer parçasıdır. **Böylece tanımlar, önsöz ifadeleri, değerlendirme kavram ve ilkeleri ile yaygın bir şekilde kullanılan diğer ortak unsurların her bir bileşen ile alakalı olduğu anlaşılmalıdır.** Standartların her bir bölümünün kendine yetecek bir şekilde

geliştirilmesi için çaba sarf edilmişse de UDSK Çalışma İlkeleri ve UDES 3 Değerlemenin Raporlanması bölümünün ön koşulları tüm bölümler için geçerlidir. Böylece okuyucu, belgenin tümünü okumakla en büyük faydayı elde edecektir. Birbirleriyle bağlantılı konular çaprazlama hükümler ve referanslar ile bağlanmıştır. **Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notlarındaki metinlerde bazı bölümler koyu olarak yazılmış olsa da hükümlerin tümüne uyulması gerekir, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hazırlanan bir değerlendirme bu nedenle tüm hükümlere uymalıdır.** UDSK web sitesinde yayınlanan teknik belgeler Uluslararası Değerleme Standartları, Uygulamaları ve Kılavuz Notlarını tamamlayıcı bir niteliğe sahiptir, ancak standart belgelerinin ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilmezler.

Standartların Yapısı



Pazar değeri Dışı Değeri Oluşturan Unsurlar



Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, profesyonel değerleme işlemlerinin karmaşıklığını, mülkiyet durumlarının farklılıklarını, diğer profesyonel mesleki disiplinlerde değerleme çalışmalarını uygularken karşılaştıkları zorlukları, kullanım ve terminolojinin tercümesinde karşılaştıkları problemleri ve toplumun genel kabul görmüş standartlarla uyum içinde geliştirilmiş profesyonel değerlemelere olan ihtiyacını bilmektedir. Dolayısıyla, bu standartların içeriği ve formatı, bu konularla birlikte tasarlanmakta olup, standartların yapısının iyi anlaşılması, doğru kullanılması açısından önemlidir. Standartların organizasyonu aşağıdaki gibidir.

1. Giriş - Bu bölümde Uluslararası Değerleme Standartlarının kaynağı, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin çalışmaları ve Standartların genel durumu hakkında bilgi verilmiştir. Standartların organizasyonu ve uygulanabilirliği tartışılmıştır.

2.Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri - Değerleme yöntemleri ve bunların kullanımı ile ilgili bilgilerin tam bir tartışması bu standartların kapsamının dışında kalır. Mesleki disiplinler arasında karşılıklı anlaşmayı desteklemek ve lisan anlaşmazlıklarından doğan güçlükleri hafifletmek için bu bölüm, değerleme disiplini ve onun standartlarının üzerine kurulduğu temel hakkında yasal, ekonomik ve kavramsal bir çerçeve içinde bilgi verme amacı güder. Bu kavram ve ilkelerin anlaşılması, değerlemenin kavranması ve standartların uygulanması açısından çok önemlidir.

3. Davranış Kuralları – Davranış Kuralları, değerleme uzmanlarının mesleki uygulamalarındaki ahlaki ve mesleki yeterlilik gerekliliklerini anlatır. Ahlaki ilkeler kamu menfaatini gözetir, finansal kurumların değerleme uzmanlarının görevlerine gösterdikleri güveni sürdürür ve değerleme mesleğinin yararına çalışır. Değerlemelerin güvenilir, tutarlı ve tarafsız olmasını sağlar.

4. Mülk Türleri – Gayrimenkuller bir refah sisteminin temelini teşkil eder; kişisel mülkiyet, şirket ve finansal haklardan farklıdır. Bu bölümde bu dört mülk türü ve aralarındaki farklılıklar ele alınmıştır.

5. Standartlara Giriş - Bütün değerlemeler iki kategori halinde sınıflandırılabilir, birisi pazar değeri üzerinden hazırlananlar, diğeri pazar değeri dışı değer esasıyla hazırlanan değerlemelerdir. Değerleme tamamlandıktan sonra değerleme uzmanı, sonucu açık ve net bir şekilde ortaya koyar ve bu sonuca nasıl ulaştığını açıklar. Bu bölümde pazar değeri ve pazar değeri dışı değer esasları arasındaki farklılıklar ve değerlemenin açık, net ve aydınlatıcı bir biçimde açıklanmasının önemi anlatılır.

6. Standartlar - Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notlarında, en temel ve istikrarlı unsur olarak, Standartlar özel bir önem taşır. UDES Standart 1 ve Standart 2, sırasıyla pazar ve pazar değerinden farklı değerleri temel alan değerlemelerle uğraşır, Standart 3, değerlemelerin rapor edilebilmesi için ihtiyaç duyulan hususları ortaya koyar. Standartlar aynı zamanda, krediler ve muhasebe işlemleri ile uğraşan Uluslararası Değerleme Uygulamaları için de bir temel oluşturur.

7. Uygulamalar – Değerlemeler çok çeşitli amaçlar için hazırlanmaktadır., Finansal raporlar veya ilgili hesaplar ve krediler veya ipotek karşılığı krediler için yapılan özel ve kamu sektörü varlık değerlendirme uygulamaları açıklanmaktadır.

8. Kılavuz Notları - Standartların uygulanmasında ve değerlendirme hizmetlerinin kullanılmasında sık sık çeşitli sorunlarla karşılaşmaktadır. Kılavuz Notları, belli değerlendirme konularında yol gösterici bir rol oynamakta ve standartların daha özel iş ve hizmet sağlayan durumlarda nasıl uygulanacağını göstermektedir. Kılavuz Notları, her ikisi de aynı derecede önem taşıyan Standartlar ve Uygulamaları tamamlar ve geliştirir. Değerleme Uzmanlarının, Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değerlendirme yaparken, Standartlar ve Uygulama bölümlerinin yanı sıra Kılavuz Notlarına da uymaları gerekmektedir.

9. Araştırma Raporu – Değerleme disiplini ne tekdüze ne de durağandır, bu nedenle UDSK, dünya çapındaki değerlendirme uygulamaları hakkında araştırma raporları yayınlamaktadır. Buna örnek bir çalışma UDSK 2005'de yer almaktadır.

10. Terimler Sözlüğü - Terimler Sözlüğü, terimlerin İngiliz Uluslar Topluluğu, Kuzey Amerika ve İngilizce konuşan diğer toplumlardaki farklı kullanımlarını çapraz referanslarla gösterir, yardımcı disiplinlere ait tanımlamaları bunlara dahil eder ve terimlerin yer aldığı Standartlar ve Kılavuz Notları'ndan uygun alıntılar yapar.

Uluslararası Değerleme Standartlarının üç temel unsuru olan Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notları, eşit ağırlığa sahiptir ve UDES'e uygun olarak hazırlanan tüm değerlemeler, Standartların tamamında ayrıntılı bir şekilde gösterilmiş olan tüm ilke ve kurallara uygun olmalıdır.

Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notlarının Formatı

Üç standardın her biri değerlendirme uygulaması ile ilgili geniş bir alana hitap etmek için yazılmıştır. Her bir standart aşağıdaki dokuz bölümden oluşur.

1. Giriş
2. Kapsam
3. Tanımlar
4. Muhasebe Standartları İle İlgisi
5. Standardın Açıklaması
6. Tartışma
7. Açıklama Yükümlülüğü
8. Standartlardan Ayrılma Hükümleri
9. Yürürlük tarihi

Uluslararası Değerleme Uygulamaları aşağıdaki bölümlerden oluşur:

1. Giriş
2. Kapsam
3. Tanımlar
4. Muhasebe Standartları İle İlgisi
5. Uygulamanın Açıklaması
6. Tartışma
7. Açıklama Yükümlülüğü
8. Standartlardan Ayrılma Hükümleri
9. Yürürlük tarihi

Kılavuz Notlarından her biri standartların değerleme mesleğindeki uygulamaları ile veya değerleme hizmetini kullananlar ile bağlantılıdır. Her bir Kılavuz Notu aşağıdaki altı bölümü içerir:

1. Giriş
2. Kapsam
3. Tanımlar
4. Muhasebe Standartları İle İlgisi
5. Kılavuz
6. Yürürlük tarihi

Kılavuz Notlarını üç gruba ayırabiliriz. Kılavuz Notlarından dört adedi, taşınmaz mülkiyeti, kiralama hakları, fabrika ve ekipman ile kişisel mülkiyet de dahil olmak üzere değişik mülk kategorilerine özgü konuları ele alır. Üç adedi, maddi olmayan varlıklar, şirketler ve özel nitelikli ticari mülkler dahil nakit akışı bazında değerlendirilen mülk veya varlıklarla ilgilidir. Kılavuz Notlarından diğer ikisi ise, değerleme metodolojisinin (Finansal Raporlamada Maliyet Yaklaşımı-[FRM] ve İndirgenmiş Nakit Akışı [İNA] Analizi) uygulamalarında yol gösterici rol oynar. Temel unsurlar olmaları nedeniyle bu Kılavuz Notlarının bir arada okunması okuyucuya daha fazla yarar sağlar.

Geri kalan beş adet Kılavuz Notundan biri çevre sorunlarıyla ilgilidir (Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması), ikisi özel kullanım amaçlı mülklerin değerlemesi (Tarımsal Mülklerin Değerlemesi ve Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Mülklerin Değerlemesi) ile ilgilidir, bir diğeri mesleki uygulama alanında yol göstericilik (Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi) sağlar ve bir diğeri de değerleme uygulamasının yakın bir alanı olan vergiyi (Mülklerin Vergilendirilmesi İçin Toplu Değerleme) tartışır.

Standartların Yürürlük Tarihleri

Uluslararası Değerleme Standartlarının Pazar Değeri tanımı ve ilk iki Uluslararası Değerleme Standardı 24 Mart 1994 tarihinde kabul edilmiştir. Bu tarihte kabul edilen diğer iki standart (UDES 3 ve UDES 4) revize edilmiş ve Temmuz 2000 tarihinde uygulamaya konmuşlardır. Üçüncü Uluslararası Değerleme Standardı ve ilk Uluslararası Değerleme Uygulaması 30 Nisan 2003 tarihinde geçerlik kazanmıştır. Yukarıdakilerin hepsi revize edilmiş ve revize edilen şekilleri ile 31 Ocak 2005 yılında kabul edilmiştir. Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması ile ilgili Kılavuz Notu, 19 Nisan 1996 da kabul edilmiştir. Fabrika ve Ekipman Değerlemesi ile ilgili Kılavuz Notu halen gözden geçirilmektedir. Taşınmaz Mülkiyeti, Kiralamadan Doğan Haklar, Maddi Olmayan Varlıklar, ve şirket Değerlemesi hakkındaki Kılavuz Notları 1 Temmuz 2000 de, Kişisel Mülkiyet 30 Nisan 2003'te kabul edilmiş; ve bunların hepsi revize edilerek 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir. İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Analizi, Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi, Mülklerin Vergilendirilmesi İçin Toplu Değerleme, ve Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Mülklerin Değerlemesi hakkındaki Kılavuz Notları 31 Ocak 2005 tarihinde kabul edilmiştir. Kılavuz Notu 8, Finansal Raporlamada Maliyet Yaklaşımı-[FRM], altıncı baskıdaki Kılavuz Notu 8 (Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti) nin ayrıntılı bir revizyonunu temsil etmektedir. Halihazırdaki revize edilmiş biçim 31 Ocak 2005 tarihinde kabul edilmiştir.

Daha sonraki aşamalarda Komite, değerlemelerden yararlananların ve piyasanın gerekleri doğrultusunda Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notlarını geliştirmeye devam edecektir.

Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri

Giriş
Arazi ve Mülk Kavramları
Gayrimenkul, Mülkiyet ve Varlık Kavramları
Fiyat, Maliyet, Piyasa ve Değer
Pazar Değeri
En Verimli ve En İyi Kullanım
Yararlılık
Diğer Önemli Kavramlar
Değerleme Yaklaşımları
Özet

Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri

1.0. Giriş

1.1. Profesyonel Değerleme Uzmanlarının deneyimleri ve ülkelerin Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) aracılığı ile birbirleriyle kurmuş oldukları iletişim ağı, değerlendirme disiplini destekleyen esaslar üzerinde, birkaç konu hariç, halihazırda dünya çapında bir fikir birliği oluştuğunu göstermiştir. Yerel yasalar ve ekonomik koşullar, duruma göre, bazı özel (ve bazen sınırlı) uygulamalar yapılmasını gerektirebilse de, değerlendirme yöntem ve tekniklerinin temelleri genelde dünya çapında bir benzerlik gösterir. UDSK, bu esasları yaymak ve desteklemek amacı güder.

1.2. UDSK Standartları, Uygulamalar ve Kılavuz Notları bu esaslara dayanmaktadır, fakat her standart kapsamına giren esasların tümünü birden dile getirmeye çalışmak Komite için uygun olmamaktadır. Bunun yerine bu bölüm her standardın eksikliklerini tamamlar, değerlendirme mesleğini anlama ve standartları uygulama açısından özel önemi olan esaslar hakkında genel bir görüş edinme imkanı sağlar.

2.0. Arazi ve Mülk Kavramları

2.1. *Arazi*, hayatımız ve varlığımız için çok önemlidir. Bu önemi nedeniyle arazi, hukukçular, coğrafyacılar, sosyologlar ve ekonomistlerin odak noktasıdır. Bu mesleklerden her biri arazi ve arazinin kullanımıyla ilgili çalışmalar yaptıkça toplumlar ve milletler etkilenmektedir.

2.2. Dolu veya boş bir arazi ile arazinin kendisinde veya üzerinde yapılan iyileştirmelerin değerlemesi ekonomik bir konudur. Boş veya üzerinde iyileştirme yapılmış her arazi “*gayrimenkul*” olarak addedilir. Değer, gayrimenkulün yararlılığı veya toplumun ihtiyaçlarını karşılama kapasitesine bağlı olarak yaratılır. Değerin yaratılmasına, gayrimenkulün eşsizliği, dayanıklılığı, yerinin sabitliği, göreceli olarak sınırlı bir arzının olması ve söz konusu yerin özel yararlılığı katkıda bulunur.

2.3. *Mülkiyet*, sahiplikle ilgili tüm menfaatler, haklar ve faydaları kapsayan hukuki bir kavramdır. Mülk, sahibine bu sahiplikten dolayı belirli bir menfaat edinme imkanı veren sahiplik hakkından oluşur. Fiziksel bir varlık olan gayrimenkul ve hukuki bir kavram olan mülkiyet arasında bir ayrım yapmak için *mülkiyet hakkı* terimi kullanılır. Mülkiyet hakkı sahipliğiyle ilişkili hakların bileşimi bazı ülkelerde *haklar demeti* olarak adlandırılır. Haklar demeti kavramı, mülk sahipliğini, her biri mülk sahibinin belirgin ve ayrı bir hakkını temsil eden birbirine bağlanmış çubuklar grubuna benzetir (örnek: kullanma, satma, kiralama, hibe etme hakları, bu hakların hepsini kullanma veya hiçbirini kullanmama hakları arasında seçim yapma hakkı).

2.4. Gayrimenkul dışındaki diğer kalemler üzerindeki hakların sahipliği *Kişisel Mülkiyet* olarak adlandırılır. Herhangi bir nitelendirme veya belirleme yapılmadan mülkiyet kavramı, taşınmaz mülkiyeti, kişisel mülkiyet ve diğer mülkiyet hakları ile bunların bileşimlerinden doğan mülkiyetleri kapsar. (bkz. Bölüm 3 ve devamı ve Mülkiyet Türleri).

2.5. Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, Varlık Değerleme Uzmanları, Değerleme Uzmanları, değerlendirme yapmak ve sonuçlarını raporlamayı iktisadi bir faaliyet olarak yürüten özel bir meslek grubudur. Meslek erbabı olan değerlendirme uzmanları oldukça zor eğitim, öğretim ve ehliyet testlerinden geçmek ve becerilerini göstermek durumundadır. Ayrıca bu kişiler, Çalışma İlkeleri (ahlaki ilkeler ve yetkinlik) ve mesleki faaliyet standartlarına riayet etmeli, bunları muhafaza etmeli ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkelerine uymalıdır.

2.6. Ekonomik ve sosyal güçlerin özel ve genel etkileri sonucunda zaman içinde fiyat değişiklikleri meydana gelir. Genel güçler, fiyat düzeylerinin ve paranın göreceli satın alma gücünün değişmesine neden olabilir. Teknolojik değişiklikler gibi kendi hızlarıyla işleyen özel güçler ise, arz ve talepte sıçramalar yaparak belirgin fiyat değişikliklerine yol açabilirler.

2.7. Bilinen birçok ilke gayrimenkul değerlemesinde kullanılır. Bunlar, arz ve talep, rekabet, ikame, beklenti ilkelerini ve diğer ilkeleri kapsar. Bu ilkelerin ortak yönü mülklerin fayda ve üretkenlik dereceleri üzerinde doğrudan ve dolaylı etkilerinin bulunmasıdır. Bu nedenle, bir gayrimenkulün yararlılığının, mülkün değeri üzerine etkisi olan tüm piyasa güçlerinin toplam etkisini yansıttığı söylenebilir.

3.0. Gayrimenkul, Mülk ve Varlık Kavramları

3.1. *Gayrimenkul*, fiziksel bir varlık olan arazi ve bu arazi üzerine insanlar tarafından yapılmış yapılar olarak tanımlanır. Gayrimenkul, yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'şey'dir. Her devletin yerel yasaları, gayrimenkulü, kişisel mülkten ayıran esaslar koymuşlardır. Bu yasal kavramlar bazı devletlerce kabul edilmemiş olsa da önemli terim ve kavramları belirtmek için burada benimsenmiştir.

3.2. *Taşınmaz Mülkiyeti*, bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti üzerindeki menfaat ve gelir hakkının bir delili olarak fiziksel olarak taşınmazın dışında bir tapu ile kanıtlanmalıdır. Taşınmaz mülkiyeti, fiziksel olmayan bir kavramdır.

3.3. *Kişisel mülkiyet*, taşınmaz mal olmayan tüm maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri kapsar. Maddi kişisel mülk kalemleri, bir taşınmaz mala sabit olarak bağlı olmayıp hareketlilik niteliğine sahiptir.

3.4. Muhasebede *varlıklar* geçmişteki işlemlerin sonucu olarak işletme tarafından kontrol edilen ve ileride işletmeye ekonomik fayda akışı sağlaması beklenen kaynaklardır. Bir mala sahip olma aslında maddi olmayan bir şeydir. Bununla beraber sahip olunan varlık maddi veya gayri maddi olabilir.

3.4.1. Bir varlığa bağlı olarak ileride doğması beklenen ekonomik faydalar işletmeye birkaç şekilde girer. Örnek: Bir varlık; (a) işletme tarafından satılan mal ve hizmetlerin üretiminde tek başına veya diğer varlıklarla beraber kullanılabilir, (b) başka varlıklarla takas edilebilir, (c) bir borcun ifası için kullanılabilir, veya (d) hisse sahiplerine dağıtılabilir (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları [UFRS], Genel Çerçeve, 55).

3.4.2. Varlığın beklenen ekonomik faydasının işletmeye akmasının muhtemel olması ve ilgili kalemin güvenilir bir şekilde ölçülebilen bir maliyet veya değerinin bulunması halinde bir varlık bilançoya alınır (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları [UFRS], Çerçeve, 55).

3.5. UFRS, maddi ve maddi olmayan varlıklar arasında bir ayırım yapar. Bu özellikle aşağıdaki terimler ve kavramlarda görülmektedir:

3.5.1 *Cari varlıklar*. İşletmenin faaliyetlerinde sürekli bir şekilde kullanılma niyeti bulunmayan varlıklardır. Stoklar, üçüncü kişilerin işletmeye borçları, kısa vadeli yatırımlar ve kasa veya bankadaki nakit cari varlık örnekleridir. Normalde sabit kıymet olarak kabul edilen gayrimenkuller, belirli şartlar altında cari varlık olarak kabul görür (satış için stoklarda bulundurulmuş araziler ve üzerinde iyileştirmeler yapılmış gayrimenkuller vb.).

3.5.2 Cari olmayan varlıklar (sabit kıymetler veya uzun vadeli varlıklar) Bunlar aşağıda, iki kategoride açıklanan maddi ve maddi olmayan varlıklardan oluşur.

3.5.2.1 *Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat*. İşletmenin faaliyetlerinde sürekli olarak kullanılması düşünülen ve ilgili amortismanlar düşüldükten sonra kalan tutarları temsil eden arazi, binalar, makine, teçhizat ve uygun bir şekilde tanımlanmış diğer varlık kategorileridir. *Gayrimenkul*, makine ve teçhizat maddi veya fiziksel varlıklardır.

3.5.2.2 *Diğer cari olmayan varlıklar*, İşletmenin faaliyetlerinde sürekli olarak kullanılması düşünülmeyen, fakat, uzun vadeli yatırımlar ve alacaklar, şerefiye, gelecek yıllara ait giderler; patentler, markalar ve benzeri varlıklar gibi uzun süre elde bulundurulması düşünülen varlıklardır. Bu kategori maddi ve maddi olmayan varlıkları kapsar. *Maddi olmayan varlıklar*, gayri maddi kişisel mülkiyet kalemleri olarak kabul edilir ve yönetim ve pazarlama becerileri, kredi derecelendirmesi, şerefiye ile çeşitli hak ve araçları (patentler, markalar, telif hakları, imtiyaz hakları ve sözleşmeleri) içine alır.

3.5.3. Tarihi ve cari maliyet muhasebesi uygulamalarında işletme ve yatırım varlıkları arasında bir ayırım yapılır. İşletme varlıkları, faaliyetini sürdüren işletme veya anonim şirket faaliyetlerinde mutlaka yer alması gerektiği düşünülen varlıklardır. İşletmenin sahip olduğu yatırım varlıklarının şirket sahibinin işletme gerekleriyle bir bağlantısı yoktur.

3.6. Muhasebe terimleri, Değerleme Uzmanlarınca bilinen ve kullanılan terimlerden bazı farklılıklar gösterir. 3'üncü paragrafta sözü edilen sınıflandırmaya göre Değerleme Uzmanları ilke olarak sabit varlıklar üzerinde çalışırlar. Burada değerlendirme konusu olan şey, teknik olarak, maddi ve maddi olmayan varlıkların kendilerinden

ziyade bunların mülkiyet hakkıdır. Bir varlığın piyasada alınıp satılabilme kabiliyeti gibi objektif esaslara dayanılarak yapılan ekonomik anlamdaki değerlendirme ile içsel veya *pazar değeri dışı değer* gibi subjektif esaslara dayandırılan değerlendirme burada birbirinden ayrılır. Ancak objektif piyasa kavramının, Uluslararası Değerleme Standartları 2’de belirtildiği gibi, sınırlı ve pazar değeri dışı mülk değerlemelerinde özel uygulamaları vardır.

3.7 *Amortisman* terimi, değerlendirme ve finansal raporlamada farklı bağlamlarda kullanılmaktadır. Varlık değerlemesi bağlamında *amortisman*, doğrudan satış verilerine ulaşılamayan durumlarda, bir varlığın piyasada gerçekleşecek varsayımsal bir değiş tokuştaki değerini takdir etmek için, varlıkta meydana gelen fiziksel ve işlevsel (teknik) yıpranma ve ekonomik (dış) eskimeleri yansıtmak üzere varlığın bir eşinin yeniden üretilme veya yerine koyma maliyetinde yapılan düzeltmelerdir (bkz. paragraf 9.2.1.3, Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri). Finansal raporlamada *amortisman*, bir varlığın itfa edilebilir maliyetinin işletmedeki faydalı ömrü boyunca sistematik olarak dağıtımını temsilen gelirleri düşürücü düzeltmelerdir. Bu belirli bir işletmeye ve varlığın kullanımına özgü olup piyasadan etkilenmesi şart değildir

4.0. Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer

4.1 Dilin yanlış kullanımı özellikle uluslararası toplumlar arasında yanlış yorumlamalar ve yanlış anlaşılmalara yol açabilir. Bu, özellikle bir dilde yaygın olarak kullanılan bir sözcüğün, bir disiplinde ayrı ve özel bir anlamda kullanılması durumunda problem yaratır ki *Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer* terimlerinin özellikle değerlendirme disiplinde kullanılmasında da ortaya çıkan bir durumdur.

4.2 *Fiyat*, bir mal veya hizmet için *arz veya talep* edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının, finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değer bir göstergesidir..

4.3 *Maliyet*, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanılması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır.

4.4 *Pazar*, alıcılar ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığı ile mal ve hizmet alış verişinin yapıldığı ortamdır. Pazar kavramının içinde, alıcı ve satıcılar arasında mal ve/veya hizmet alış verişinde herhangi bir kısıtlama olmaması fikri zımnen yer almaktadır. Alıcı ve satıcılar, arz ve talep ilişkisine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımlarına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre davranırlar. Pazar, yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

4.5 *Değer*, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

4.6 *Değerin* çeşitli tür ve tanımları vardır (bkz. UDSK Standardı 2.) Bazı tanımlanmış değerler, değerlemede sıkça kullanılmaktadır. Diğerleri ise, özel durumlarda çok dikkatli bir şekilde belirlenmiş ve açıklanmış şartlar altında kullanılır. Değerlemenin kullanımı ve anlaşılmasında, değer tip ve tanımının açık bir şekilde yapılmış olması ve belirli bir değerlendirme görevine uygun olmasının önemi çok büyüktür. Değer tanımındaki bir değişiklik, mülklere biçilen değerler üzerinde ciddi etkiler yaratabilir.

4.7. Mülk piyasası üzerinde özel bilgilere sahip olan profesyonel Değerleme Uzmanları, piyasadaki katılımcılar arasındaki karşılıklı etkileşimi anlamaktadırlar. Böylece piyasadaki mülk alıcı ve satıcılarının aralarında oluşturabilecekleri en uygun fiyatı kestirebilirler ve söz konusu değer tipini tanımlamak için yeterli olmayan değer teriminin önüne bir takım sıfatlar koymaktan kaçınırlar. *Pazar Değeri* veya bazı ülkelerdeki kullanımı ile *Açık Pazar Değeri* mülk değerlemesi ile ilgili en bilinen değerdir ve Uluslararası Değerleme Standartları 1’de anlatılmıştır. Her ne kadar, yaygın kullanım bizi, aksi belirtilmedikçe ifade edileni *Pazar Değeri* olarak anlamaya yönlendirse de *Pazar Değeri* veya hangi değer esas kullanılıyorsa o, her bir değerlendirme işleminde açıkça belirtilmeli ve tanımlanmalıdır.

4.8. Değer kavramı, bir işlem ile ilgili parasal toplamı düşündürür. Bununla birlikte, değerlendirilen bir mülkün eğer değerlemenin yapıldığı tarihte Pazar Değeri tanımında belirtilen şartlar altında satılsaydı satış fiyatının ne olacağını tahmin etmek için mülkün satılması şart değildir.

4.9 Bir gayrimenkulün *Pazar Değeri*, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.

4.9.1 Yukarıda açıklananlara benzer düşünceler, gayrimenkul dışındaki mülklerin değerlemesinde de uygulanmaktadır. Finansal Raporlama *Pazar Değeri* metodlarının uygulanmasını ve bu tür metodlar ile *Pazar Değeri Dışı Değer Esası* yaklaşımları arasında açık bir ayrımı gerektirir.

4.10 Bir mülkün toplam maliyeti, üretiminde katılan doğrudan ve dolaylı tüm maliyetleri kapsar. Mülkün alınmasını takiben alıcı ek bir yatırım maliyetine katılarsa, bu maliyet unsuru muhasebe amacıyla alış maliyetine eklenir. Bu gibi maliyetlerin yararlılığının piyasa tarafından nasıl algılandığına bağlı olarak, bu maliyetler mülkün *Pazar Değerine* tam olarak yansıtılabilir veya yansıtılamaz.

4.11 Bir mülk için maliyet tahmini, yenisini üretme veya yerine koyma maliyetine dayanır. *Yenisini Üretme Maliyeti*, mevcut bir yapının aynısını, aynı tasarımda benzer inşaat malzemeleri kullanarak yeniden yaratma maliyetidir. *Yerine koyma maliyeti* tahmini ise, kıyaslanabilir bir yarara sahip bir yapıyı, o gün piyasadaki mevcut malzeme ve tasarım kullanılarak inşa etmeyi öngörür (Bazı ülkelerde maliyeti ikame esasına göre tahmin edilmiş bir yapıyı tanımlamak için Modern Eşdeğer Varlık (MEV) terimi kullanılmaktadır).

5.0. Pazar Değeri

5.1. *Pazar Değeri* kavramı pazarın kolektif algılama ve eylemlerini yansıtır ve piyasa ekonomilerinde çoğu kaynağın değerlendirme temelidir. Her ne kadar yapılan ayrıntılı tanımlar farklılıklar gösterse de Pazar Değeri kavramı herkes tarafından anlaşılmakta ve uygulanmaktadır.

5.2. *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

5.3. Profesyonel bir şekilde elde edilen *Pazar Değeri* tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

5.4. Taşınmaz Mülkiyeti, Pazar Değerini temsil eden fiyatı elde etmek için, pazarlanmasının göreceli olarak daha uzun bir zaman gerektirmesi, likiditesinin görece düşük olmasıyla diğer bir çok mal ve hizmetten farklılık gösterir. Karakteristik olarak daha uzun teşhir süresi ihtiyacı, “spot piyasasının” yokluğu (malların anında satılabileceği pazar), gayrimenkullerin ve gayrimenkul piyasalarının niteliği ve çeşitliliği Profesyonel Değerleme Uzmanlarına ve Değerleme Standartlarına olan ihtiyacı arttırmıştır.

5.5. Bazı ülkelerde, *Pazar Değeri* terimi ile aynı anlamı taşıyan yasal bir terim olan *Makul Pazar Değeri* terimi kullanılmaktadır. Bu, bir muhasebe terimi olan *Makul Değer* ile karıştırılmamalıdır (bkz. paragraf 8.1). UDSK, *Pazar Değeri* teriminin daha fazla nitelendirmeye ihtiyaç duymadığı ve tüm ülkelerin bu kullanıma uyum sağlaması gerektiği görüşünü taşımaktadır.

6.0. En Verimli ve En İyi Kullanım

6.1. Arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir, fakat onun üzerinde veya kendisine yapılan iyileştirmelerin sınırlı bir ömrü vardır. Arazinin taşınmazlığı nedeniyle her gayrimenkul parselinin özgün bir yeri vardır. Arazinin kalıcılığı aynı zamanda onun üzerindeki sınırlı ömre sahip tesislerden sonra da var olacağı anlamına gelir.

6.1.1 Arazinin kendine özgü özellikleri onun en uygun yararlılığını belirler. İyileştirilmiş bir arazi ona veya üzerinde yapılan iyileştirmelerden ayrı olarak değerlendirildiğinde, ekonomik prensipler, yapılan iyileştirmenin mülkün toplam değerine katkı yaptıkça veya azalmaya neden oldukça değerlendirilmesini emreder. Böylece “en verimli ve en iyi kullanım” kavramı temeline oturtulan arazinin *Pazar Değeri*, arazinin fayda ve sürekliliği ile birlikte piyasa bağlamında arazinin tek başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki toplam Pazar Değeri arasındaki farkı oluşturan değeri de yansıtır.

6.2. Mülklerin çoğu, arazi ve ilgili iyileştirmelerle birlikte değerlendirilir. Böyle durumlarda Değerleme Uzmanı normal olarak iyileştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını göz önüne alarak mülkün Pazar Değerini takdir eder.

6.3 *En Verimli ve En İyi Kullanım* şu şekilde tanımlanır:

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır.

6.4 Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıki olarak niçin mümkün olduğunun Değerleme Uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın mantıki olarak olası kullanımlar olduğunu belirlediğinde, bunlar artık finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım, en verimli ve en iyi kullanımdır.

6.5 Bu tanımın uygulaması Değerleme Uzmanlarına, binalardaki bozulmalar ve eskimelerin etkilerini, arazi için en uygun iyileştirmeleri, rehabilitasyon ve yenileme çalışmalarının fizibilitesini ve birçok diğer değerlendirme durumlarını değerlendirme imkanı verir.

6.6 Arz ve talep arasında ciddi bir eşitsizlik bulunan veya aşırı derecede oynak piyasalarda, mülkün en verimli ve en iyi kullanımı ileride kullanılabilecek bir hak olabilir. Değişik tipteki potansiyel en üst düzey ve en iyi kullanımların belirlenebilir olduğu diğer durumlarda Değerleme Uzmanı bu gibi alternatif kullanımları ve beklenen ilerideki gelir ve harcama düzeylerini tartışır. Değişim sürecindeki arazi kullanımı ve bölgelendirme mülkün, en verimli ve en iyi kullanımı geçici bir kullanım olabilir.

6.7 En verimli ve en iyi kullanım kavramı *Pazar Değeri* takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır.

7.0. Yararlılık

7.1. Herhangi bir taşınmaz mülk veya kişisel mülkiyetin değerlemesinde temel ölçüt onun yararlıdır. Değerleme sürecinde uygulanan yöntemlerin amacı, değerlemesi yapılan mülkün, yararlılık ve kullanılabilirlik derecesinin tanımlanması ve ölçülebilmesidir. Bu işlem yararlılık kavramının yorumlanmasını gerektirir.

7.2. *Yararlılık* mutlak bir durumu belirlemekten ziyade göreceli veya kıyasa dayalı bir terimdir. Örneğin, bir tarım arazisinin yararı üretim kapasitesiyle ölçülür. Değeri ise, tarımsal anlamda araziden alınan ürün ve tarımsal işlemler için üzerine yapılan binaların miktar ve kalitesinin bir fonksiyonudur. Arazi, geliştirilme potansiyeline sahipse, üretim verimliliği, ikamet, ticaret, endüstri veya karışık amaçlı kullanımları nasıl desteklediğine bakılarak ölçülür. Sonuç olarak arazi değeri, arazinin üretim kapasitesine etkide bulunan yasal, fiziki, işlevsel, ekonomik ve çevresel faktörler açısından yararlılığı dikkate alınarak belirlenir.

7.3. Temel olarak mülk değerlemesi, belirli bir mülkün kullanımı ve piyasada genellikle ne şekilde alım-satım konusu olduğuna bağlı olarak yapılır. Bazı mülkler için en yüksek fayda, söz konusu mülkün tek başına işletilmesiyle elde edilir. Diğer mülkler ise, bir mülk grubunun parçası olarak işletiliyorsa daha fazla değere sahip olabilir. Örnek: Otel, restoran ya da perakende satış mağazası zincirleri gibi ticari kurumların sahipliği ve yönetimindeki mülkler. Bu nedenle, bir mülkün yararlılığı incelenirken, onun tek başına olmasıyla bir grubun parçası olması arasında ayırım yapılması gerekir. Değerleme Uzmanı mülke, ayrı bir varlık veya bir bütünün parçası olsa da, piyasanın ona baktığı gözle bakar. Tipik olarak, Değerleme Uzmanı, mülkün değerini başlı başına ayrı bir varlık olarak değerler ve sonucu bildirir. Bir bütünün veya bir portföyün parçası olarak ele alınan bir mülkün değeri, onun tek başına sahip olduğu değerden farklı ise bu ayrıca dikkate alınmalı ve bildirilmelidir.

7.4. Kendine yeterli, bağımsız işletilen müstakil mülkler, normalde bireysel bazda el değiştirir ve bu şekilde değerlendirilir. Bu gibi mülkler diğer mülklerle fonksiyonel ve ekonomik birlikteliklerden kaynaklanan daha fazla (ya da daha eksik) bir değere sahip oluyorsa, bu ek veya özel değer, değerlendirme sürecinde Değerleme Uzmanının kendi gözlemine ya da müşterinin açıkladığı talimatlara göre değerlendirme işleminde açıklanmalı ve bildirilmelidir. Bu şekildeki herhangi bir değer tahmini, onu destekleyen açıklayıcı bir beyan olmadan *Pazar Değeri* olarak adlandırılmaz.

7.5. Bireysel bir mülk, başkalarının sahip olduğu bitişindeki bir mülkle fiziki veya işlevsel ilişkisi veya birtakım özel ilgileri olan alıcıya karşı çekiciliği sebebiyle, ayrı bir birim olarak kendi değerinin üstünde ek veya özel bir değere sahip olabilir. Ortaya çıkan bu ek veya özel değer, *Pazar Değerinden* ayrı olarak bildirilir.

7.6. Yararlılık, uzun vadeli bir bakış açısıyla, bir mülkün veya mülkler grubunun faydalı ömürleri göz önüne alınarak ölçülür. Bununla beraber bir mülkün, geçici olarak yararsızlaştığı veya bundan başka, üretimden çekildiği, alternatif bir kullanım veya fonksiyona uyarlandığı veya sadece belirli bir süre için terk edildiği zamanlar olabilir. Diğer durumlarda, ekonomik veya politik piyasa dışı koşullar, belirsiz bir süre için üretimin durdurulmasını gerektirebilir. Bu gibi durumlarda değerlemeler özel bir uzmanlık ve eğitim gerektirir ve raporlama Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmalıdır. Değerleme uzmanının değerlendirme tanımını, değerlemeyi destekleyen verileri, varsa değerlendirme yapılırken yararlanılan özel varsayımlar ve kısıtlamaları tam ve açık olarak belirtmesi çok önemlidir.

7.7. Benzer şekilde, mülk, dış veya ekonomik faktörler nedeniyle değerlendirme tarihinde gözle görülür derecede bir yararlılığa sahip olmayabilir. Örnek: Mülkün uzak bir bölgede, değişken piyasa şartlarının yaşandığı ülkelerde, piyasa ekonomisi olmayan bir devlette, ekonomik sistemlerinde değişiklik yaşayan ülkelerde bulunması. Bu şartlar altında Uluslararası Değerleme Standartları koşullarına göre değerlemenin rapor edilmesi, değerlendirme tanımının, değerlemeyi destekleyen verilerin, varsa değerlemeye hakim olan özel varsayımlar ve kısıtlamaların tam ve açık olarak belirtilmesini gerektirir.

7.8. Ekonomik ve politik belirsizliğin ortak etkisi kapasite veya verimlilik bakımından yararlılıkta değişiklik meydana getirmeleridir. Bu gibi durumlarda değerlendirme uzmanının sorumluluğu, bu tür olayların süresine ilişkin piyasa beklentisini takdir etmektir. Faaliyetlerin geçici olarak durdurulması veya kapatılması mülk veya varlığın değeri üzerinde hemen hiç etkide bulunmayabilecekken, uzun süreli durdurma ve kapatmalar değer kalıcı olarak düşmesi sonucunu doğurabilir. Değerleme konusu mülk veya varlık kendisinin faaliyet performansına etki eden iç ve dış faktörlerin ışığı altında incelenmelidir.

8.0. Diğer Önemli Kavramlar

8.1. *Pazar Değeri* ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan *Makul Değer* terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaştırılır. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem *pazar* hem de *pazar değeri dışı* değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın *Pazar Değerinin* belirlenebildiği durumlarda, bu değer *Makul Değere* eşit olacaktır.

8.2. Özel kullanım amaçlı mülkler, özel kullanım amacı ve tasarımı, biçimi, boyutu, konumundan kaynaklanan benzersizliği nedeniyle, parçası oldukları faaliyetin/işletmenin satılması durumu dışında açık piyasada çok nadir olarak satılırlar. Değerleme Uzmanlarının yararlanacakları ve doğrudan kıyaslama yapabilecekleri piyasa bilgileri sınırlıysa veya hiç yoksa, değerlendirme işlemi daha karmaşık bir hale gelir. Bununla beraber değerlendirme sonucunun dayanağını oluşturmak ve/veya anlaşılmasını sağlamak üzere piyasadan veri ve mesnetler toplayıp bunları geliştirmek Değerleme Uzmanının sorumluluğundadır. Her bir değerlendirme yaklaşımı uygulanabilir ve uygulanabilecek tüm yaklaşımlar dikkate alınmalıdır. Mümkün olan durumlarda, Değerleme Uzmanı piyasa bilgisi için arazi değeri, maliyet ve birikmiş amortisman tahminlerini geliştirir ve değer takdirinin esasını açıklar.

8.3. Normal piyasa koşullarının kesintiye uğradığı veya askıya alındığı durumlarda veya arz ve talepteki dengesizliğin *Pazar Değeri* tanımını karşılayamaz duruma geldiği hallerde, Değerleme Uzmanı ciddi bir değerlendirme problemi ile karşı karşıya kalır. *Pazar Değeri* kavramını ve tanımını kullanarak ve değerlendirme işlemine piyasa bilgilerini ve muhakemesini uygulayarak, finansal tablolarda bildirilen varlık değerlerinin uygunluk ve yararlılığını sağlar. Piyasa verilerinin elde edilebilirliği ve/veya uygulanabilirliği azaldıkça değerlendirme görevi Değerleme Uzmanından daha fazla mesleki dikkat, deneyim ve muhakeme ister.

8.4. Bir Değerleme Uzmanının yasalar gereği pazar değerinin belirli bir tanımını uygulaması gerekebilir. Böyle yapması gerekiyorsa Değerleme Uzmanı durumu buna göre açıklayacak ve takdir edilen değerdeki herhangi bir farklılığın etkisini anlatacaktır. Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yüklenilen bir görevde *Pazar Değeri* terimi daima Uluslararası Değerleme Standartlarındaki tanıma uygun olmalıdır.

8.5. Tüm değerleme raporları değerlemenin kullanım nedenini ve amacını açıkça belirlemelidir. Diğer bildirim gereklerine ek olarak, finansal raporların söz konusu olduğu durumlarda, rapor her varlığın yerleştirildiği varlık sınıfı ve bu şekildeki bir yerleştirmenin dayanağını kesin bir şekilde belirtecektir.

8.6. Mülk ve varlık değerlerinin takdiri ve raporlanması ve bunlarla ilgili yol gösterici hükümler Uluslararası Değerleme Standartları, Uygulaması ve Kılavuz Notlarının kapsamı içindedir. Değerleme sonuçlarının nasıl derleneceği, nasıl iletileceği ve diğer profesyonellerin bulgularıyla nasıl birleştirileceği, Değerleme Uzmanı için son derece önemlidir. Değerleme Uzmanları ve onların raporlarını okuyanlar için terminolojinin doğru anlaşılması önemlidir. Deneyim ve uzmanlığın iyi kullanımı ve yöntemin doğru şekilde uygulanması şarttır. Bu standartlar, mülk ve varlık değerlemelerini yapanların ve değerleme sonuçlarına dayanma durumunda olanların ortak amaçlarına hizmet gayesi güder.

9.0. Değerleme Yaklaşımları

9.1. *Pazar değerinin* veya bir tanımlanmış *pazar değeri dışı değer*in takdiri için yapılacak herhangi tipteki bir değerlendirme, Değerleme uzmanının bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımını uygulamasını gerektirir. *Değerleme yaklaşımı* terimi yaygın bir şekilde kullanılan genel kabul görmüş analitik yöntemleri ifade eder. Çeşitli ülkelerde bu yaklaşımlar *Değerleme Yöntemleri* olarak tanınırlar.

9.2. Piyasaya dayalı değerlemeler normalde bir veya birkaç değerlendirme yaklaşımını piyasadan elde edilen verileri kullanarak *ikame prensibini* uygulamak suretiyle kullanırlar. Bu prensip basiretli bir kişinin zaman, risk ve çeşitli güçlüklerin belirsizleştirici etkilerinin olmadığı bir durumda, eşit derecede tatmin edici mal ve hizmet ikamesine sahip olmak için ödeyeceğinden daha fazlasını bu mal ve hizmet için ödemeyeceği ilkesine dayanır. Orijinal veya ikame olsun, en iyi alternatifi en düşük fiyatı *Pazar Değerini* oluşturma eğilimindedir.

9.2.1. Pazara dayalı *Değerleme Yaklaşımları* aşağıdakileri içerir.

9.2.1.1. *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

9.2.1.2. *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke 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.

9.2.1.3. *Maliyet yaklaşımı*. Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı* da içerir. (Bkz. KN 8, Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı).

9.3. Pazar değeri dışı değerlendirme esaslarına dayalı değerlemeler benzer yaklaşımlar uygulayabilirler, ancak tipik olarak pazar değerini belirlemek dışında amaçları vardır. Örneğin;

9.3.1. Bir işletme kendilerine teklif edilen binaların maliyeti ile diğer binaların maliyetini karşılaştırmak için maliyet yaklaşımını kullanarak genel piyasayla farklı bir değer gösteren belirli bir mülk için tahakkuk eden pazarlık veya prim durumunu araştırır. Bu uygulama belirli bir mülk ve o mülkün pazar dışı maliyeti üzerine odaklanır.

9.3.2.Arazinin sahibi, bitişik mülk için yüksek bir fiyat ödeyebilir. Bitişik mülk için arazi sahibinin ödemek isteyeceği en yüksek fiyatı belirlemek için yaptığı araştırmada Değerleme Uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, o mülkün *Pazar değerini* oldukça aşan bir rakama ulaşabilir. Bazı ülkelerde bu gibi tahminler *Özel Alıcı Değeri* olarak adlandırılır.

9.3.3.Bir yatırımcı, pazar dışı ve yalnızca o yatırımcıya özel bir yatırım getirisi oranı uygulayabilir. Yatırımcının beklediği yatırım getirisi oranına dayalı olarak yatırımcının vermeye razı olduğu fiyatı belirlemek için Gelir İndirgeme Yaklaşımı uygulanırken, Değerleme uzmanı *Pazar Değerinden* ziyade Yatırım Değeri veya Kıymetinin tahminine ulaşır.

9.4. *Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti*: Doğrudan piyasa verilerinin olmadığı veya sınırlı olduğu durumlarda özel kullanım amaçlı mülklerin pazar değerini bulmak için kullanılan kabul edilebilir bir yaklaşımdır.

9.5. Her değerleme yaklaşımının alternatif uygulama metotları vardır Değerleme Uzmanının yetkinliği ve eğitimi, yerel standartlar, piyasa koşulları ve kullanılabilir veriler hangi metot veya metotların kullanılacağını belirler. Alternatif metot ve yaklaşımların var olma nedeni Değerleme Uzmanına nihai değer takdiri için dikkate alınacak ve uzlaşılacak bir dizi analitik prosedürler sağlamaktır.

9.6. Değerleme yaklaşımları ve metotları, mülkiyet hakkı, kişisel mülk, şirket ve finansal menfaatler dahil hemen her tür değerlemede genel olarak kullanılır. Bununla beraber, farklı mülklerin değerlemesi, değerlemesi yapılacak mülkün (hizmet veya işin) içinde bulunduğu piyasayı uygun bir şekilde yansıtan değişik veri kaynaklarını içerir. Örneğin müstakil binalar, ilgili gayrimenkul piyasalarında yaygın olarak satılıp değerlendirilirken, çok sayıda binaya sahip mülk şirketlerinin hisse senetlerinin değerleri, ilgili hisse senedi piyasalarındaki fiyatlandırma ile yansıtılır.

10.0. Özet

10.1.Uluslararası Değerleme Standartları, mülkle ilgili sınırlar arası işlemleri kolaylaştırma amacı güder ve finansal raporlamaya şeffaflık sağlayarak onların global piyasalarda geçerlik kazanmasına katkıda bulunur. Burada mülk değerlemesiyle ilgili profesyonel takdirlerin çıkabilmesini sağlayan gerçek piyasa bilgilerine gerekli önem verilmelidir.

Davranış Kuralları (Ahlaki İlkeler)

Giriş
Kapsam
Tanımlar
Ahlaki İlkeler
Yetkinlik
Açıklama
Değerlerin Rapor
Edilmesi

Davranış Kuralları

1.0. Giriş

Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun Değerleme işlemlerinin temeli, peşin hüküm ve bencillikten uzak, raporları açık ve yanlış yönlendirmelere yol açmayan, değerlendirme anlayışına temel teşkil eden tüm konuları açıklayan, dürüst ve ehil profesyonel Değerleme Uzmanları tarafından yapılmasıdır. Değerleme Uzmanları, değerlendirme mesleğine olan kamu güvenini sürekli olarak arttırmalı ve korumalıdır.

2.0. Kapsam

2.1 Değerleme Uzmanları, yasalar ve hukuki düzenlemeler uyarınca, müşteriler, gelecekteki kullanıcılar, ulusal kurum veya kuruluşların talebi üzerine veya kendi seçimleri ile bu standartlara uyarlar. Değerleme faaliyetlerini Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak yürüten bir Değerleme Uzmanı bu Davranış Kurallarına uymakla mükelleftir.

2.2 Bu kurallar yasaların üzerinde olmadığı gibi, Değerleme Uzmanının çalışmalarının gözetim ve denetimini üstlenen ulusal kurum veya kuruluşların kuralları, tüzükleri ve yönetmeliklerini tamamlamaktan başka bir maksadı yoktur.

2.3 Bu standartlara göre hazırlanmış değerlemeler, ancak değerlemede kalite, ehliyet, deneyim, ahlaka uygunluk ve aleniyet kurallarını uygulatan genel kabul gören ulusal meslek örgütlerinin eğitimli uzman üyeleri tarafından hazırlandıkları takdirde nihai kullanıcı nezdinde kabul görür. Eğitimli ve düzenlenmiş bir değerlendirme mesleği için gerekli olan altyapının henüz oluşturulmamış olduğu ülkelerde, görevi üstlenecek Değerleme Uzmanının uygunluğu ve yeterliliği konusu müşterilerin sorumluluğundadır.

3.0. Tanımlar

3.1 *Varsayımlar*, gerçek kabul edilen takdirlerdir. Varsayımlar, değerlemenin konusunu veya değerlemeye yaklaşımı etkileyen olay, koşul veya durumları dikkate alır, ancak doğruluğunu kanıtlayamayabilir veya kanıtlamaya değer bulmayabilir. Bunlar, bir kere açıklandıktan sonra değerlemenin anlaşılmasında kabul edilmesi gereken hususlardır. Bir değerlemeye esas teşkil eden tüm varsayımlar makul olmalıdır.

Bütün değerlemeler, bir dereceye kadar varsayımlara dayanmaktadır. Özellikle, yaklaşımın tutarlılığını sağlamak için, Pazar Değeri tanımı varsayımlar içerir ve Değerleme Uzmanı, bilinmeyen veya belirlenebilir olaylar hakkında daha fazla varsayımda bulunma ihtiyacı duyabilir.

3.2 *Kısıtlayıcı Koşullar*, değerlemelere getirilen kısıtlamalardır.

Kısıtlayıcı koşullar, müşteriler (Örnek: Değerlemeyi etkileyebilecek bir veya birden fazla önemli faktörün Değerleme Uzmanı tarafından tam olarak incelenmesine izin verilmemesi); Değerleme Uzmanı (Örnek: Müşterinin Değerleme Raporu veya Değerleme Belgesi metninin tamamını veya bir kısmını Değerleme Uzmanının önceden alınmış format ve içeriğe ilişkin yazılı onayı olmadan yayınlamaması) veya mevcut yasalar tarafından konulur.

3.3 *Değerleme Uzmanı*, değerlemeyi yapabilmek için gerekli kalite, ehliyet ve deneyime sahip kişidir. Bazı ülkelerde Değerleme Uzmanı olarak çalışmak için bir lisansa sahip olmak gerekir.

Değerleme Uzmanı:

- kabul görmüş bir öğretim merkezinden veya eşdeğer akademik niteliği olan bir kurumdan uygun bir öğrenim derecesi almış,
- pazarda ve varlık kategorisinde değerlendirme yapabilecek düzeyde deneyim ve beceri kazanmış,
- güvenilir bir değerlendirme yapmak için gerekli kabul edilmiş metot ve teknikleri bilen, anlayan ve doğru bir şekilde kullanabilen,
- tanınmış bir ulusal profesyonel değerlendirme kurumunun üyesi olan,

- kariyeri süresince profesyonel bir eğitim programı takip eden ve
- bu Davranış Kurallarının gereklerini yerine getiren,

itibarlı bir kişidir.

Eğer, bir ülkede yukarıda tanımlanan akademik niteliklere sahip olunabilecek ortam yoksa, Değerleme Uzmanı değerlendirme alanında yeterli düzeyde eğitim ve deneyime sahip bulunmalı ve kabul görmüş bir ulusal değerlendirme kuruluşunun üyesi olmalı veya devlet tarafından lisans verilmiş ya da mahkemeler veya eşdeğer statüdeki bir makam tarafından atanmış olmalıdır.

Bazı ülkelerde Değerleme Uzmanı olarak çalışmak için yasa uyarınca bağımsız bir kuruluş tarafından verilecek lisans veya Sertifikaya sahip olunması gereklidir.

3.4 Kurum İçi (İç) Değerleme Uzmanı, varlıkların sahibi işletmenin veya mali kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlayan muhasebe firmasının çalışanıdır. İç Değerleme Uzmanı genelde bu Davranış Kuralları'nın gerektirdiği, profesyonel tarafsızlık ve bağımsızlık ilkelerini karşılayacak kapasitede olmakla birlikte, kamuya yapılacak açıklamalar ve ilgili düzenlemeler nedeniyle bazı tip görevlerde bağımsız Değerleme Uzmanının yerini tutmayabilir.

3.5 Kurum Dışı (Dış) Değerleme Uzmanı, herhangi bir iştiraki ile birlikte müşteri şirketle, müşteri namına hareket eden temsilciyle veya görevin konusuyla maddi bir bağı olmayan kişidir.

3.6 Uluslararası Değerleme Standartlarına göre görev alan tüm Değerleme Uzmanlarının bu Davranış Kurallarında belirtilen tarafsızlık, mesleki objektiflik ve açıklık kurallarına uymaları gerektiğinden, bir çok görevde bağımsızlık şartlarını da karşılamaları zorunludur. Bazı müşterilerde ve belli ülkelerde Bağımsız Değerleme Uzmanı terimine özel şartlar altında yasalar ve hukuki düzenlemelerle bazı ek kısıtlamalar getirilebilir. Bu kuralların amacı bu kuralların gerektirdiği bağımsızlık standardından farklı bağımsızlık ölçüleri tanımlamak değildir.

4.0. Ahlaki İlkeler

Değerleme Uzmanları her durumda dürüst ve doğru davranmak ve çalışmalarını müşterilerine, topluma, mesleklerine ve kendi ulusal profesyonel değerlendirme kuruluşlarına zarar vermeyecek bir biçimde yürütmek zorundadırlar.

4.1 Dürüstlük

4.1.1 Değerleme Uzmanı yanıltıcı ve aldatıcı davranışlarda bulunmamalıdır.

4.1.2 Değerleme Uzmanı bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren rapor hazırlamamalı ve bildirmemelidir.

4.1.3 Değerleme Uzmanı diğer makul Değerleme Uzmanları tarafından doğru bulunmayan değerlendirme hizmetlerinde yer almamalı ve onlara herhangi bir şekilde katkıda bulunmamalıdır.

4.1.4 Değerleme Uzmanı hukuka uygun davranmalı ve iş yaptığı veya görev üstlendiği ülkenin yasalarına ve yönetmeliklerine riayet etmelidir.

4.1.5 Değerleme Uzmanı sahip olmadığı mesleki nitelikleri taşıyormuş iddiasında bulunmamalı ve bilerek bu yanlış bilgiyi etrafa yaymamalıdır.

4.1.6 Değerleme Uzmanı iş alabilmek için bilerek yanlış, yanıltıcı ve abartılı beyanlarda bulunmamalı ve bu şekilde reklamını yapmamalıdır.

4.1.7 Değerleme Uzmanı göreve yardımcı olan personelin veya emri altında çalışanların bu davranış kurallarına bağlı olmalarını temin etmelidir.

4.2 Çıkar Çatışmaları

4.2.1 Değerleme Uzmanı ilgili tarafların yazılı izni olmaksızın aynı konuda birden fazla tarafın işini yapmamalıdır.

4.2.2 Değerleme Uzmanı müşterileri ile diğer müşterileri, kendisi, çalıştığı firma, akrabaları, arkadaşları veya iştiraklerinin çıkarları arasında bir görev çatışması oluşmaması için gerekli tüm makul önlemleri almalıdır. Talimatları kabul etmeden önce muhtemel çatışmalar yazılı olarak açıklanmalıdır. Değerleme Uzmanının daha sonra haberdar olduğu çatışmalar derhal açıklanmalıdır. Değerleme Uzmanı böyle bir çatışmanın olduğunu değerlendirme işi bittikten sonra öğrenirse açıklama makul bir süre içinde yapılmalıdır.

4.3 Gizlilik

4.3.1 Değerleme Uzmanı müşterilerin işlerini daima büyük bir gizlilik içinde, basiretli bir şekilde yürütmelidir.

4.3.2 Değerleme Uzmanı müşterisinden aldığı gerçeklere dayanan hassas verileri, müşterisi için hazırlamış olduğu rapor sonuçlarını, üyesi bulunduğu tanınmış bir profesyonel değerlendirme kuruluşundaki belirli hukuki takiplerde olduğu gibi kendisinden yasal olarak açıklama yapması talep edilen haller hariç, müşteri tarafından özel olarak yetkili kılınmış kişiler dışında kimseye açıklayamaz.

4.4 Tarafsızlık

4.4.1 Değerleme Uzmanı görevini mutlak bir bağımsızlık ve objektiflik içinde kişisel çıkarlarını gözetmeksizin yerine getirmelidir.

4.4.2 Değerleme Uzmanı önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemelidir.

4.4.3 Görevle ilgili ücretler bir değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı olmamalıdır.

4.4.4 Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olup olmadığı açıklanmalıdır.

4.4.5 Değerleme Uzmanı müşteri veya başkaları tarafından sağlanan, ancak yeterli nitelikleri taşımayan veya bağımsız bir kaynak tarafından doğrulanmayan önemli bilgilere güvenmemelidir. Şöyle ki, bu türden açıklamalara güvenilmesi esas ve seviyesi itibarıyla Değerleme Uzmanının hareket alanını kısıtlayan durumlardan olmamalıdır.

4.4.6 Değerleme Uzmanı makul bir süre içerisinde gerçekleşme ihtimali bulunmayan varsayımsal durumlar hakkında rapor isteyen görevleri kabul etmemelidir.

4.4.7 Olasılığı makul olan varsayımsal durumlar, hem varsayımın gerçekleşme ihtimali hem de gerçek durumu yansıtan değer görüşünü içermesi şartıyla raporda belirtilebilir. Örnek: Müşterinin, zehirden arındırıldıktan sonra bir arazinin değerinin ne olacağını öğrenmek istemesi gibi.

4.4.8 Değerleme Uzmanı, herhangi bir peşin hüküm içeren mesnetsiz sonuçlara veya değeri korumak yahut maksimize etmek için böyle bir peşin hükmün gerekli olduğu düşüncesini yansıtan rapor sonuçlarına dayanmamalı veya bunları kullanmamalıdır.

4.4.9 Değerleme Uzmanı, başka bir Değerleme Uzmanının raporunu incelerken, tarafsız bir düşünce sergilemeli ve raporun sonuçlarına neden katılıp neden katılmadığını, gerekçeleri ile birlikte belirtmelidir.

5.0. Yetkinlik

Değerleme Uzmanı, üstlendiği görevi genel kabul görmüş profesyonel standartlara uygun olarak yerine getirmek için gerekli bilgi, beceri ve deneyime sahip olmalıdır. Sadece “Tanımlar” kısmında belirtilen Değerleme Uzmanı tanımına uyan bir uzman bu standartlarla ilgili görevleri üstlenebilir.

5.1 Talimatların Kabulü

5.1.1 Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevi kabul etmeden veya bir görevi yerine getirmek için anlaşmaya varmadan önce mevcut problemleri tam olarak saptamalı ve yeterli bilgi ve deneyime sahip olduğundan emin

olmalıdır. Bu görev başka bir ülkede ise, görevi layık olduğu şekilde yerine getirebilmek için o ülkenin pazar güçleri, dili ve yasaları hakkında deneyim ve bilgiye sahip bir profesyonelle birlikte hareket etmelidir.

5.2 Dışarıdan Yardım

5.2.1 Değerleme Uzmanı, kendi bilgi ve deneyimini tamamlamak için gerekli dış yardım hizmetleri alırken, önce kendisine bu yardımı verecek kişilerin gerekli beceriye ve ahlaki ilkelere sahip olup olmadığını belirlemelidir.

5.2.2 Dışarıdan yardımın gerekli olduğu durumlarda müşteri onayının alınması gerekir ve yardımcılarının kimlikleri ve oynadıkları rol Değerleme Uzmanının raporunda belirtilmelidir.

5.3 Verimlilik ve Titizlik

5.3.1 Değerleme Uzmanı müşterinin talimatlarını yerine getirmek için zamanında ve verimli bir şekilde hareket etmeli ve değerlendirme sürecinde müşteriye sürekli bilgi vermelidir.

5.3.2 Şartların, işin yeterli özen ve dikkatle araştırma yapılmak suretiyle kaliteli bir şekilde yapılmasını ve makul bir sürede bitirilmesini engellediği durumlarda talimatlar geri çevrilmelidir.

5.3.3 Değerlemenin raporlanmasından önce, yanlış yorumlamalardan kaçınmak için müşteriden yazılı talimatlar alınmalı ve/veya bu talimatlar Değerleme Uzmanı tarafından yazılı olarak yeterli ayrıntıları içerecek şekilde teyit edilmelidir.

5.3.4 Değerleme Uzmanı değerlemede kullanılan analiz verilerinin doğru ve güvenilir olduğunu özen ve dikkatle sorgulamalı ve araştırmalıdır.

5.3.5 Değerleme Uzmanı her görev için, tamamlanmasını takiben, bütün yazılı raporların, yapılan yazışmaların, tutulan notların, bunlara ek olarak Değerleme Uzmanının objektif karşılaştırma ve hesaplama yoluyla yaptığı araştırmalar sonucu ulaştığı görüşlerini kanıtlayan dosya notlarının kağıt üzerinde veya elektronik formdaki gerçek kopyalarını içeren bir çalışma dosyası hazırlamalıdır.

5.3.6 Her görev için hazırlanan çalışma dosyası, görevin tamamlanmasından itibaren en az beş yıllık bir süre için saklanmalıdır.

6.0. Açıklama

Değerleme Uzmanlarının, hizmetlerinden yararlananlara analizlerini, görüşlerini ve vardıkları sonuçları, anlamlı, yanıltıcı olmayan ve objektifliğe etki edebilecek her şeyi açıklayan raporlar aracılığı ile geliştirip iletmeleri temel bir kuraldır.

6.1 Değerleme raporu, görev kapsamını açık ve uygun bir şekilde yapmalı, amacını ve ne için kullanılacağını, bu konudaki varsayımları, varsayımsal senaryoları veya değerlemeyi doğrudan etkileyen kısıtlayıcı durumları, varsa bunların hesaplanan değer üzerindeki etkilerini de belirterek açıklamalıdır.

6.2 Değerleme raporu gerçekleştirilen görevi, varılan sonuçları ve bunların şekillendirildikleri şartları tarif eden yeterli bilgiyi içermelidir.

6.3 Değerleme Uzmanı, herhangi bir görevin konusu olan ve muhtemel çıkar çatışmasına yol açabilecek, şirket ya da mülkle olan doğrudan veya dolaylı, kişisel veya kurumsal ilişkileri açıklamalıdır.

6.4 Değerleme Uzmanı, aynı zamanda İç Değerleme Uzmanı olarak hareket ediyorsa, varlığın sahibi kuruluşla aralarındaki bu ilişki değerlendirme raporunda açıklanmalıdır.

6.5 Değerleme Uzmanı Dış Değerleme Uzmanı olarak hareket ediyor fakat aynı zamanda müşterinin ücretli elemanı gibi çalışıyorsa, Değerleme Uzmanının tarafsızlığının tehlikeye düştüğünün sanılmaması ve üçüncü şahısların değerlemeye olan güveninin sarsılmaması için bu ilişki mutlaka açıklanmalıdır.

6.6 Değerleme Uzmanının sunabileceği hizmetin kalitesine getirilen herhangi bir kısıtlama, dışarıdan zorla kabul ettirilmesine veya Değerleme Uzmanına veya göreve özgü olmasına bakılmaksızın mutlaka

açıklanmalıdır. Dışarıdan bir yardım alındığında, Değerleme Uzmanı yardımcılarının kimliğini, güvenilirlik derecelerini ve alınan yardımın niteliğini açıklamak zorundadır.

6.7 Değerleme Uzmanı, kamuya açıklanacak bilgilerin şekil ve içeriği üzerinde belli bir ölçüde kontrol sahibi olmak için değerlemelerin veya sonuçlarının izin alınmadan yayınlanmasına sınırlama getirmelidir.

6.8 Değerleme Uzmanı Uluslararası Değerleme Standartlarından yapılan sapmaları açıklamalıdır.

6.8.1 Standartlar, durumlara ilişkin genellemeler yapmak için hazırlanmıştır ve her bir durum için ayrı ayrı yorumlanamazlar. Standartlardan farklı bir uygulamanın kaçınılmaz olacağı durumlar da olacaktır. Bu tür durumların ortaya çıkması halinde başvurulacak uygulama, ancak bu uygulamanın makul şartlar çerçevesinde olması, ahlaki ilkeler ve yetkinlik ölçülerine uygun olması ve bu farklılığın ardında yatan mantığın da değerlendirme raporunda belirtilmesi kaydıyla Standartların ihlali anlamına gelmeyecektir.

7.0. Değerlerin Rapor Edilmesi

Değerleme görevi, bir veya daha fazla mülkü kapsayabilir. Değerleme raporunun tarzı, içerik ile ilgili asgari şartları karşılamak kaydıyla, görevin mahiyetine ve müşteri ihtiyaçlarına göre biçimlendirilir.

7.1 Bu paragraf, bir rapor veya onay belgesinde yer alması gereken asgari hususları belirler. Aşağıda belirtilen kalemler bunlara dahil edilmelidir (Ayrıca bakınız. Uluslararası Değerleme Standartları 3, Değerlemenin Rapor Edilmesi, Paragraf 5.1).

- Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi;
- müşterinin kimliği;
- talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve ne için kullanılacağı;
- değer tip ve tanımı ile birlikte değerlemenin temeli;
- değerlendirilecek varlıkların mahiyeti, tasarruf hakkı ve yerleri;
- araştırmanın tarihi ve boyutu;
- değerlendirme çalışmasının kapsam ve boyutu;
- varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar ile özel, alışılmamış, olağanüstü varsayımlar;
- değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara göre gerçekleştirildiğini belirten uygunluk ifadesi;
- Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası; ve

bazı ülkelerde gerek görülen, Değerleme Uzmanı tarafından verilecek belirli bir biçimdeki özel onay belgesi.

7.2 Değerlemenin kullanımı ve mülkün karmaşıklığı rapor için uygun detay seviyesini belirler. Tek veya karmaşık bir mülkün rapor edildiği durumlarda, değerlemenin dayandırıldığı veriler ve kararın gerekçeleri üzerinde daha fazla ayrıntıya girilmesi uygun olacaktır. Raporun, bir mülk portföyü için denetim işinde kullanılmak amacıyla hazırlanması durumunda, portföy içinde yer alan her bir mülk için istenen ayrıntılı veri düzeyi daha dar kapsamlı olabilir.

7.3 Bu bölümün, usulüne uygun bir değerlendirme yapabilmek için gerekli olan soruşturma, araştırma ve analizleri içerdiği düşünülmemelidir. Sadece raporda yer alması gereken asgari hususlar belirlenmiştir.

Mülkiyet Türleri

Giriş
Taşınmaz
Mülkiyeti
Kişisel Mülkiyet
Şirketler
Finansal Haklar

Mülkiyet Türleri

1.0. Giriş

Taşınmaz Mülkiyeti, dünya refahının önemli bir kısmını temsil ettiğinden bu hakkın değerlemesi, küresel mülk ve finans piyasalarının varlığı için de büyük önem arz etmektedir. Taşınmaz mülkiyeti, kişisel mülkiyet, şirket ve finansal haklar gibi diğer mülkiyet kategorilerinden ayrı tutulmalıdır. Ayrıca bir niteleme ve tanımlamaya girmeden “*mülkiyet*” kelimesi bu kategorilerin herhangi birine veya hepsine mal edilebilir. Değerleme Uzmanları sık sık taşınmaz mülkiyeti veya değeri farklı aynı hak kategorisini içeren mülkiyet hakları dışındaki hak türleri ile ilgili görevler aldıklarından, her mülkiyet türünü ve onun ayırt edici özelliklerini anlamak önemlidir. Mülkiyetin geleneksel olarak dört ayrı kategoride ele alınması uzun zamandan beri kabul edilmiş olmakla birlikte, son yıllarda yeni varlıklar ve araçlar türemiştir. Genel kabul görmüş çerçeve, bu yeni mülkiyet kategorilerini birbiriyle bağdaştırmış; özellikli mülkiyet tipleri ve hakları değerlendirme uygulamasının giderek daha da ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, taşınmaz mülkiyeti, kişisel mülkiyet, şirket ve finansal haklar olmak üzere dört mülkiyet tipini tanımaktadır.

2.0. Taşınmaz Mülkiyeti

2.1 *Taşınmaz mülkiyeti* bir gayrimenkul üzerindeki haktır. Bu hak genel olarak tapu senedi veya kira sözleşmesi gibi resmi bir belge üzerine kaydedilmiştir. Dolayısıyla, mülkiyet, gayrimenkulden ayrı bir hukuki kavram olup maddi bir varlığı temsil eder. Taşınmaz mülkiyeti bir gayrimenkule sahip olmanın getirdiği tüm hak, menfaat ve faydaları; gayrimenkul ise, arazinin kendisi ile o arazi üzerinde doğal olarak meydana gelen ve bina ve çevre düzenlemeleri gibi araziye ilişkin tüm unsurları kapsar.

2.1.1 *Taşınmaz* kavramı, taşınmaz mülkiyetini veya gayrimenkulü bazı ülkelerde menkul mallar olarak tanımlanan kişisel mülkiyet kalemlerinden ayırmak için kullanılır.

2.2 Taşınmaz mülkiyeti ilgili tüm hakların bileşimi, bazen *haklar demeti* olarak anılır. Bu, kullanma, oturma, girme, satma, kiralama, vasiyetle miras bırakma, bedelsiz olarak verme haklarını kapsar ve kişi yukarıda belirtilenlerden birini seçme veya hiçbirini kullanmama hakkına sahiptir. Çoğu durumda bazı haklar demetten ayrılarak devredilebilir, kiralanabilir veya devlet tarafından temlik edilebilir.

2.2.1 Taşınmazlar üzerindeki haklar ve menfaatler *yasal gayrimenkul mülkiyetinden* doğar. Yasal gayrimenkul mülkiyeti genellikle devlet tarafından getirilen vergilendirme (değerleme/derecelendirme), zorunlu iktisap (kamulaştırma yetkisi/zorunlu satın alma/istimlak), mevzuat (polis gücü/imar planı/bölgelere ayırma) veya muteber varisin olmaması (devralacak mirasçının olmaması/sahipsiz olması) durumunda hükümetin el koyması gibi harici kısıtlamalara tabi olurlar.

2.2.2 Sadece devletin koyduğu kısıtlamalara tabi olan mutlak sahiplik *mutlak aynı hak* veya *mutlak mülkiyet* olarak bilinir.

2.2.3 Kiralamalar, taşınmaz malvarlıkları üzerinde başka haklar yaratan sözleşmeye dayalı düzenlemelerdir. Bir kiralamada, mal sahibi veya kiralayan, bazı ülkelerde kiralayanın Taşınmaz mülkiyeti olarak da bilinen uygulamaya göre, mülkiyet haklarını sürdürürken kullanma ve yerleşme hakkını kiracıya devreder. Kira sözleşmesine göre kiracının edindiği hak, kiralama sonucu ortaya çıkan ve kiracının belli koşullar altında belirli bir süre için kullanma ve yerleşme hakkına sahip olmasıdır.

2.2.3.1 *Alt Kiracı Hakkı*, kiracının bir önceki kira kontratından doğan kullanma ve yerleşme gibi haklarını üçüncü kişilere/alt kiracıya aktarmasıyla doğar.

2.2.3.2 Değerleme Uzmanı kira sözleşmesindeki hüküm ve koşulların mülkün değerini etkileyip etkilemediğini inceler.

2.2.4 Devlet tarafından getirilen kısıtlamaların yanı sıra, gayrimenkul mülkiyetinden doğan haklar üzerine başka yasal kısıtlamalar da getirilebilir.

2.2.4.1 Arazi ile birlikte yürürlükte olan *tapu kısıtlamaları* ve *kısıtlayıcı akitler* mülkiyetin kullanımı, geliştirilmesi ve temlik edilmesini etkileyebilir.

2.2.4.2 *İrtifak hakkı* mülkün mülkiyet hakkını vermeyen, sadece o gayrimenkulü kullanma ve/veya semerelerinden yararlanma hakkı veren gayri maddi haktır. Geçiş hakkı, bir sözleşme veya kullanımdan doğan ve başka bir kişiye ait arazinin bir kısmından veya bir şeridinden geçiş imkanı sağlayan hak veya ayrıcalıktır.

2.2.5 Diğer önemli mülki ve finansal haklar taşınmaz mülkiyeti ile ilişkilendirilebilir.

2.2.5.1 Mülkiyet haklarındaki kısmi ve bölünmüş haklar mülkiyet haklarının hukuken bölünmesi ile oluşturulur. Örnek olarak bir taşınmaz mülkiyetinin tek bir sahibi olmayabilir. Bu mülkiyet anonim ve limited ortaklıklar (hissedarlar), adi ortaklıklar, müşterek kiracılar ve genelde kiracılara ait olabilir.

2.2.5.2 Yeddieminlik, mülkiyet haklarında farklı tipte haklar yaratır. Bir yeddiemin altındaki lehdarın hakkı, teminatı alanların hukuki hakları karşısında *güvence altındaki lehdar hakkı* veya *öz kaynak payı* olarak bilinir. (lehdar güvence altındaki lehdar hakkına sahip olurken, teminatı alanlar hukuki sahiptir.)

2.2.5.3 *Menkul kıymet* veya *finansal haklar* finansman temin etmek için bir mülkün teminat olarak verildiği veya mülk üzerinde bir yükün ihdas edildiği ipotek rehinleri vasıtasıyla yaratılmaktadır. Mülk üzerinde sahibin hakkı ayrı bir finansal hak olarak kabul edilir.

2.3 Taşınmaz mülk, muhasebede genellikle duran veya uzun vadeli varlıklar kategorisine girer. Bazen de, satılmak üzere stoklarda tutulan arazi veya geliştirilmiş gayrimenkullerde olduğu gibi dönen varlıklarda izlenebilir.

2.3.1 Varlık, bir gayrimenkul üzerinde sahip olunan hak veya menfaattir. Örneğin varlık, taşınmaz mülkiyettir.

2.3.2 Değerlemesi yapılacak fiziki bir varlık olan gayrimenkulden çok varlık üzerindeki sahiptir.

2.3.3 Bir varlığın sahipliği piyasada alınıp satılıyorsa, piyasa katılımcıları gayrimenkuldeki belirli hakların sahipliğine belirli bir değer atfedebilirler. Katılımcılar tarafından atfedilen bu değerler, o taşınmaz mülkiyetinin *Pazar Değeri*nin takdirinde, objektif bir temel oluştururlar.

2.4 Taşınmaz mülkiyetinin değerlemesi aşağıda belirtilenler de dahil bir çok nedenle yapılmaktadır; finansal raporlama, mülkiyetin devri ile ilgili işlemler, ipotek teminatlı krediler, davalar, vergi konuları, danışmanlık veya yatırım kararı verme. Son neden hariç, aşağıdaki gruplamaların hepsi için *Pazar Değeri* değer takdirine temel teşkil eder:

2.4.1 Finansal tablolar ve ilgili hesaplara fiyat veya cari değer değişimlerinin etkilerini yansıtmak için yapılan sabit kıymet değerlemeleri.

2.4.2 Gelecekteki bir alıcıya alış fiyatı teklifi oluşturması için yardımcı olmak, müstakbel bir satıcının makul bir satış fiyatı oluşturmasına yardımcı olmak veya her iki tarafa da önerilen işlem için satış fiyatı belirlemelerine yardımcı olmak için yapılan değerlemeler; birkaç mülkün üzerindeki mülkiyet haklarının yeniden düzenlenmesi veya birleştirilmesine temel oluşturmak için yapılan değerlemeler.

2.4.3 İpotek kredisi almak için teminat gösterilen mülkün değerini takdir etmek için veya mülk karşılığındaki borcun teminat altına alınması ya da sigorta ettirilmesine temel oluşturmak üzere yapılan değerlemeler.

2.4.4 Zorunlu devir (kamulaştırma/istimlak), sözleşmeler ve kısmi haklarda ortaya çıkan ihtilaflarla ilgili dava veya tahkimler, çevre zararına sebep olan kazalar veya çevre kurallarının ihlali yüzünden oluşan hasarların tazmini ile ilgili değerlemeler.

2.4.5 Vergi değeri/derecelendirmesi için yapılan değerlemeler; varlıkları amortismanı tabi tutulabilen ve tutulamayan kalemler olarak ayırtmak ve dolayısıyla uygun amortismanı takdir etmek; ivazsız intikaller veya veraset vergilerinin belirlenmesi amacıyla yapılan değerlendirme.

2.4.6 Yatırımcılar, sigortacılar, alacak taleplerini uzlaştıranlar, mezar şirketleri veya tasfiye kuruluşları, bölge planlaması ile uğraşan kurumlar (planlama tekliflerinin olası etkileri üzerinde) gibi geniş bir müşteri yelpazesi için piyasa veya fizibilite analizleri, maliyet/kar analizleri, yeni çıkarılan hisselerin defter

değerlerinin belirlenmesi (veya gözden geçirilmesi) gibi çok çeşitli amaçlarla yapılan değerlemeler ve ek işler ile gelecekteki kira cetvelleri ve kira kontratı hükümleri için yapılan değerlemeler.

2.5 Mülkiyet hakkını değerlemede, mülkün ilgili özellikleri belirlenmelidir. Mülkün özellikleri aşağıdakileri içerir:

2.5.1 Konumu, maddi ve hukuki tanımı ve ekonomik veya gelir getirici nitelikleri;

2.5.2 Değerlemesi yapılacak mülkiyet hakları (mutlak ayni hak/mutlak mülkiyet, kiralayanın taşınmaz mülkiyeti, kiracının kullanım hakkı, alt kiracı hakkı);

2.5.3 Taşınmaz mülkiyeti sayılmayan fakat değerlemeye dahil edilen kişisel mülkiyet, ticari demirbaşlar veya maddi olmayan varlıklar;

2.5.4 Bilinen irtifak hakları, kısıtlamalar, yükümlülükler, kiralamalar, kira sözleşmeleri veya mülk üzerindeki özel kıymet takdiri/derecelendirmesi veya benzer nitelikteki diğer kalemler;

2.5.5 Söz konusu hakkın daha büyük bir arazi parselinin kısmi veya bölünmüş hakkı veya bölümü olup olmadığı;

2.6 Taşınmaz mülkiyeti aşağıdaki özel durumlardan etkilenebilir;

2.6.1 Hakların birleştirilmesi (*Evlilik veya Birleştirme Değeri*) veya ayrılması (*Bileşen Değeri*) konularının analizlerinin yapılmasına gerek duyulması;

2.6.2 Muhtemel bölge planlaması ve altyapı iyileştirmesi çalışmalarının etkileri, Örnek: Kamu hizmet sistemlerinin veya erişim yollarının genişletilmesinin etkileri;

2.6.3 Cari ve tarihi kanıtlara dayanılarak *Pazar Değeri* takdirlerinin desteklenmesinin zor olduğu zayıf talep, aşırı arz ve çok az satış işlemleriyle tanımlanan gerilemekte olan piyasalar. Bu gibi durumlarda, piyasa katılımcılarının dikkati, mülk değeri veya performansının diğer göstergelerine dönebilir.

2.7 Mülkün değerlemesinde genellikle emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları ve bu yaklaşımlarla bağlantılı metotlar uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlasını ve onlara bağlı metotları kullanarak elde ettiği göstergeleri birbiriyle mutabık kılar. Her üç yaklaşım da ortada benzer veya uygun mal, eşya veya hizmet varken, içlerinde fiyatı en düşük olanın en çok talep topladığı ve en yaygın şekilde dağıtıldığını savunan ikame ilkesine dayanır.

2.7.1 *Emsal karşılaştırma* yaklaşımında, alıcılar için söz konusu gayrimenkul ile rekabet eden diğer mülklere genel olarak ödenen fiyatların incelenmesi ile gayrimenkulün *Pazar Değerinin* sınırları belirlenir. Satışlar, tarafların o işleme istekli olduklarından emin olmak için araştırılmaktadır. Tipik bir piyasa katılımcısınınkinden farklı amaçları yansıtan satış fiyatları dikkate alınmamalıdır. Örnek: Belirli bir mülk için en yüksek fiyatı ödemek isteyen özel alıcıların işlemleri.

2.7.1.1 Değerleme konusu mülk, son zamanlarda piyasada satışı gerçekleştirilen benzeri mülklerin satış fiyatlarıyla (listelenen ve teklif edilen fiyatlar) karşılaştırılır. Satış fiyatları, uygun karşılaştırma kıstasları kullanılarak incelenir ve ortaya çıkan farklılıklara göre ayarlanır. (Bkz. KN 1, Taşınmaz Mülk Değerlemesi paragraf 5.11.4 ve 5.21).

2.7.1.2 Değerleme Uzmanı *emsal karşılaştırma* yaklaşımını uygularken, değerleme konusu mülkteki mülkiyet haklarının, kıyas konusu mülklerin haklarıyla aynı olmasına dikkat etmelidir. Eğer durum böyle değilse emsal fiyatlarda uygun ayarlamalar yapılması gerekir.

2.7.1.3 *Emsal karşılaştırma* yaklaşımının geniş bir uygulama olanağı vardır ve *pazar verilerinin* yeterli olduğu durumlarda oldukça ikna edicidir. Bu yaklaşımdan elde edilen veriler gelir indirgemesi ve maliyet yaklaşımlarına da uygulanabilir. Emsal karşılaştırmasının güvenilirliği hızlı değişimler ve şiddetli çalkantıların olduğu piyasalarda veya nadiren satılan özellikli veya özel amaçlı mülklerinin değerlemesinde sınırlı kalabilir.

2.7.2 *Gelir indirgeme yaklaşımında*, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. *Gelir indirgeme yaklaşımı*, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır.

2.7.2.1 Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümünü yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. (Bkz. KN 1, Taşınmaz Mülk Değerlemesi paragraf 5.12 den 5.12.5 e kadar).

2.7.2.2 Yatırımcılar genellikle yatırımın getirisine odaklandıklarından, gelir indirgemesi yoluyla elde edilen değer takdirlerinin temelini oluşturan varsayımlar veya girdiler alternatif mülk veya finansal yatırımların performansı ile karşılaştırılabilir.

2.7.2.3 Gelir indirgemesi en sık olarak, sermaye paylarının %100'üne sahip olduğu (bütün ortaklar ve hissedarlar dahil) kiralanmış mülklerin değer tespitinde kullanılır.

2.7.3 *Maliyet yaklaşımında* mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

2.7.3.1 Maliyet yaklaşımından elde edilen sonuçlar taşınmaz mülkiyetindeki mutlak ayni hak veya mutlak mülkiyetin değerini temsil eder. Gayrimenkul kiraya verilmişse veya gayrimenkul üzerinde diğer kısmi haklar varsa Değerleme Uzmanı değerlemede bu hakları yansıtmak için ayarlamalar yapmalıdır.

2.7.3.2 Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve *Pazar değeri* birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. *Maliyet yaklaşımı* aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlemesinde de fayda sağlar. (Bkz. KN 8, Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı).

3.0. Kişisel Mülkiyet

3.1 *Kişisel mülkiyet*, gayrimenkul dışındaki kalemler üzerindeki sahiplik hakkını ifade eder. Bu kalemler taşınabilir eşyalar gibi maddi, veya patent, alacak gibi gayri maddi varlıklar olabilir. Maddi kişisel mülkiyet, gayrimenkule bağlı veya onun mütemmim cüzü olmayan ve genellikle taşınabilir niteliğe sahip parçalardaki hakları temsil eder. Bazı ülkelerde kişisel mülkler, *taşınmaz mülkten* ayırmak için *kişisel taşınabilir malvarlığı* olarak da adlandırılır. (Bkz. Mülk Türleri 2.1.1).

3.2 Aşağıda belirtilen varlıklar üzerindeki haklar kişisel mülklere örnek teşkil etmektedir:

3.2.1 Tanımlanabilir, taşınabilir, maddi cisim veya eşyalar yaygın bir şekilde kişisel eşyalar olarak nitelendirilir (Örnek: Mobilya, koleksiyon yapılabilen eşyalar, aletler). Bir şirketin dönen varlıklarına, ticari stoklarına sahiplik kişisel mülkiyet olarak addedilir.

3.2.1.1 Bazı ülkelerde yukarıdakiler "*Kişisel Eşya ve Mal*" olarak adlandırılır.

3.2.2 *Kiracıya Ait Demirbaşlar* olarak bilinen menkul demirbaşlar, mülk içinde oturan kiracı tarafından ticaretini veya şirket faaliyetini yürütmek için kullanılmak üzere mülke yerleştirilir. Kiracının yaptığı iyileştirmeler, kiracının kendi ihtiyaçlarını karşılamak için arazi veya bina üzerinde bedelini ödeyerek yaptığı sabit iyileştirme ve eklemelerdir. Kiracıya ait demirbaşlar, kira kontratının bitiminde kiracı tarafından kaldırılabilir. Bunların kaldırılması, gayrimenkule ciddi bir zarar vermez. Kiralanan mülkte kiracının yaptığı iyileştirmeler, mülk üzerinde inşa edilen bölmeler veya çıkışlar gibi tamamlayıcı unsur veya tesisattır. Kiracının yaptığı iyileştirmelerin faydalı ömrü kiralama süresinden uzun veya kısa olabilir. Kiralama süresinden uzunsa kiracı, kiralanan yer üzerinde yaptığı iyileştirmelerin o yerin değerini arttırması nedeniyle bunu yansıtan bir tazminata hak kazanabilir.

3.2.2.1 Yukarıdaki kategoriye bazı ülkelerde *Tesis ve Fabrikalar* olarak adlandırılan özel kullanım amaçlı kalıcı olmayan binalar, makineler ve teçhizat dahil edilebilir.

3.2.2.2 Diğer ülkelerde, *Mobilya, Demirbaş ve Teçhizat* terimi paragraf 3.2.1 ve 3.2.2'deki tanımlanan her iki kategoriye de içerir.

3.2.3 Net işletme sermayesi ve menkul kıymetler ya da net cari varlıklar; likit varlıklar toplamından kısa vadeli yükümlülüklerin çıkarılmasıyla bulunur. Net işletme sermayesi, nakit, pazarlanabilir menkul kıymetler ve likit işletme malzemelerinden satıcılar hesabı ve kısa vadeli krediler gibi cari borçların düşülmesiyle bulunan tutarları kapsar.

3.2.4 *Maddi Olmayan Varlıklar*, maddi olmayan şeylerde sahip olunan haklardır. Bunlara bir borcu tazmin hakkı, bir fıkirden kar elde etme hakkı örnek olarak gösterilebilir. Tazmin veya kar etme hakkı bir mülkiyet oluşturmaması ve ona bir değer biçilmesi nedeni ile maddi olmayan borç veya fıkirden ayrılır.

3.3 Hem kişisel mülkiyet, hem de taşınmaz mülkiyetini içeren bir değerlemede kişisel mülkler ayırt edilebilmeli ve değerlendirme işlemine etkisi dikkate alınmalıdır.

3.3.1 Kişisel mülklerin değerlemesi ana görevin bir parçası olabilir. Kişisel mülkiyete ilişkin değerlendirme işlemindeki değer tanımı, mülk değerlemesinin amacıyla, bu amaç mülkün satışı, yenilenmesi veya yıkılması olsa dahi, uyum içinde olmalıdır. Kişisel mülkiyet *Pazar Değerine, Hurda Değerine veya Tasfiye Değerine* göre değerlendirilebilir. Örnek: faaliyette iken ticari kurum olarak satılan bir oteldeki kişisel mülklerin değerine karşı, kapandıktan sonra satılan oteldeki kişisel mülklerin değeri (Bak. Uluslararası Değerleme Standartları 2, paragraf 3.6 ve 3.7).

3.3.2 Değerleme Uzmanı kişisel mülkiyeti, gayrimenkul mülkiyetinden ayırabilmeli ve gereken durumlarda onu dışarıda bırakabilmelidir. Örnek: vergilendirme ve kamulaştırma gibi devletle ilgili olarak üstlenilen görevler.

3.3.3 Şirket varlıklarının değerlemesinde, Değerleme Uzmanı bu varlıkların faaliyette olan bir şirketin parçası olarak mı yoksa ayrı varlıklar olarak mı değerlendirilmesi gerektiğini dikkate almalıdır.

3.4 Değerleme Uzmanı bir varlığın kişisel mülkiyet veya gayrimenkul mülkiyeti olup olmadığı konusundaki yerel uygulamalara aşina olmalıdır. Bazı durumlarda güvenli bir şekilde sabitlenmiş bir varlık, ismen kişisel mülk olarak tanımlansa da, o yerin oturma süresinin bitiminde, özellikle o varlığın kaldırılması veya yerinin değiştirilmesi halinde gerek kendisine gerekse içinde bulunduğu binaya önemli ölçüde zarar verecek bir konumda ise gayrimenkul mülkiyetine dönüşebilir.

3.5 Üç değerlendirme yaklaşımında da kullanılan teknikler, kişisel mülkiyet değerlemesinde de uygulanabilir. (Bkz. KN5, Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi)

3.5.1 Değerleme Uzmanı, değerlendirme konusu mülkün bünyesinde bulunan kişisel mülkiyetin değerini kıyaslanabilir diğer mülklerdekilere göre daha yüksek veya daha düşük bulmuşsa, söz konusu kişisel mülkiyetin değerlendirme konusu mülkte yarattığı bu katma değeri veya değer düşüklüğünü ortaya çıkarmalı ve değerlemede göz önüne almalıdır.

3.5.2 Belirli görevlerde Değerleme Uzmanı, kişisel mülkiyetin değerini olumsuz etkileyen fiziki bozulma, işlevsel yönden değer kaybı, ekonomik eskimenin derecesini belirlemek zorundadır. Böyle bir belirleme kişisel mülkiyetin ilgili olduğu bina(lar)ın geri kalan ekonomik ömrünü de hesaba katacaktır.

4.0. Şirket

4.1 Bir *şirket*, ekonomik bir faaliyet sürdüren ticaret, üretim, hizmet veya yatırım işletmesidir. Şirketler, genelde kar amacıyla tüketicilere mal veya hizmet sağlayan kurumlardır. Şirket kavramıyla yakından alakalı olan terimlerden, *faal işletme* ifadesiyle, mal ve hizmet üreten, satan, ticaretini yaparak ekonomik faaliyette bulunan bir kurum kastedilmektedir. *İşletmenin sürekliliği* kavramı ise, kurumların uzun süre faaliyette bulunmak niyetinde olup, tasfiye veya faaliyet ölçeğinde herhangi bir maddi değişiklik yapma niyet veya zorunluluğu olmamasını ifade eder.

4.2 Şirketler tüzel kişilik olarak kurulurlar. Bir şirket anonim ortaklık olarak veya anonim ortaklık olmaksızın kurulabilir.

4.2.1 Anonim ortaklık olmayan işletmeler, şahıs şirketleri, iş ortaklıkları ve limited şirketler vb. işletmelerdir.

4.2.2 Anonim ortaklıklar, hisseleri az sayıda ortağın elinde bulunan ve borsada işlem görmeyen halka kapalı şirketler ile hisselerine çok sayıda ortağın sahip olduğu halka açık ve borsada işlem gören şirketlerdir.

4.2.3 İşletmelerin diğer hukuki biçimleri, kontrolün bireysel ya da kurumsal yeddieminlerin elinde bulunduğu yapılar ile ana ortaklıkla bağlı ortaklık veya iştiraki, ortaklık haklarını ve yeddieminliği bir araya getiren *çoklu işletmeleri* kapsamaktadır.

4.3 Şirketler hem özel hem de kamu sektöründe son derece geniş bir alanda ekonomik faaliyette bulunurlar. Şirket faaliyetleri diğer faaliyetlerin yanında *üretim, toptan satış, perakende satış, otelcilik, sağlık hizmetleri ile finansal, hukuki, eğitim, sosyal hizmetleri* de kapsar. Kamuya altyapı hizmeti sağlamak için kurulan şirketler birçok ülkede hükümetin kontrolünde olmakla birlikte mülkiyetinde değildir.

4.3.1 *Yatırım veya holding şirketleri*, gayrimenkul ve tarım şirketlerini de içeren bağlı ortaklıklarında hisse sahipliği yoluyla kontrolü ellerinde tutarlar.

4.3.2 Şirket ile ilişkili gayrimenkuller, alım-satım potansiyeli olan gayrimenkuller, özel nitelikli ticari gayrimenkuller veya faal işletmeler gibi çeşitli şekillerde tanımlanan oteller, benzin istasyonları, restoranlar ve sinema salonları, *Pazar Değeri* üzerinden değerlendirilir. Ancak bu *Pazar Değeri* arazi, binalar, kişisel taşınabilir malvarlıkları, maddi olmayan varlıklar ve şirketin kendisinden oluşan değer unsurlarını içerir. Bu varlıkların genel olarak piyasada bir paket halinde satılması nedeniyle arazi, bina ve diğer değerlerin tespiti zorlaşmakta; dolayısıyla değerlemeye dahil edilen varlık unsurlarının tespitine özellikle dikkat edilmesi gerekmektedir. (Bkz. KN 12, Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi)

4.4 Muhasebede maddi ve maddi olmayan varlıklar Şirketin aktifinde yer alır;

4.4.1 Maddi varlıklara dönen varlıklar ile taşınmazlar, demirbaşlar, teçhizat ve maddi kişisel mülkler gibi duran varlıklar dahildir.

4.4.2 Kişisel taşınmaz mülkiyeti olarak kabul edilen maddi olmayan varlıklara yönetim becerileri, pazarlama bilgi birikimi, kredi derecesi, bir araya getirilmiş iş gücü, çalışan bir fabrika, şerefiye ve sahip olunan çeşitli yasal haklar ve araçlar (patentler, telif hakları, imtiyazlar ve sözleşmeler vb.) dahildir.

4.4.2.1 Şerefiye iki belirgin bileşen içerir. Varlığa özel yani varlık dahilinde olan ve varlığın satılması ile yeni sahibine geçen şerefiye ve şirket sahibi veya yöneticisi ile ilişkili kişisel şerefiye.

4.5 Şirket değerlemesi aşağıda belirtilen çeşitli nedenlerle yapılır (Bkz. KN 6, Şirket Değerlemesi paragraf 5.0).

4.5.1 *Bir şirketin iktisabı veya elden çıkarılması, şirket birleşmeleri veya hissedarların şirkette sahip oldukları sermayenin değerinin takdir edilmesi.*

4.5.2 Şirket değerlemeleri, sık sık bir şirketin çeşitli varlıklarının *Kullanım Değerini* (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları 2, paragraf 3.1) belirlemek ve yansıtmak için yapılır. Şirket değerlemeleri, aynı zamanda şirketteki duran varlıkların eskime derecesinin takdirine temel oluşturmak için de yapılabilir.

4.6 Şirket değerlemeleri, şirketin *Pazar Değerine* dayandırılabilir. Bir şirketin *Pazar Değeri* mutlaka o şirketin *Kullanım Değerine* eşit olmayabilir. Finansal raporlama amacıyla yapılan değerlemelerde *Pazar Değerine* eşit veya eşit olmayan *Makul Değerin* tespit edilmesi istenir. Bu durumda Değerleme Uzmanı değer *Pazar Değeri* ve *Makul Değer* tanımlarını karşılayıp karşılamadığını belirtmelidir. (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri paragraf 8.1). İşletmenin sürekliliği varsayımı ile yapılan şirket değerlemeleri (Mülk Türleri paragraf 4.1’de tanımlanmıştır) genellikle *Kullanım Değerine* dayandırılır. Finansal raporlama açısından bakıldığında 36 no’lu Uluslararası Muhasebe Standardına göre *Kullanım Değerinin* değerlendirme uygulamasındaki genel kullanımından farklı özel bir anlamı bulunmaktadır.

4.7 Değerleme Uzmanı, değerlemesi yapılan şirketi (faal işletme, holding şirketi, özel amaçlı ticari şirket vb.), ortaklık haklarını veya menkul kıymetleri (halka kapalı veya halka açık şirket hisseleri ve yatırım fonu katılma belgeleri) açık bir şekilde tanımlamalıdır.

4.7.1 Sahiplik hakları bölünmemiş, hissedarlar arasında bölünmüş ve/veya çoğunluk veya azınlık hisseleriyle ilgili olabilir.

4.7.2 Değerleme Uzmanı sahiplik hakları üzerindeki hakları, imtiyazları ve ister şirket ister ortaklık veya mal sahipliği biçiminde olsun sahiplik haklarına eklenmiş tüm şartları dikkate almalıdır.

4.8 Şirket değerlemelerinde üç yaklaşım uygulanır. Değerleme Uzmanı bu yaklaşımlardan iki veya daha fazlası ile bunlara bağlı metotlardan elde edilen göstergeler arasındaki uyumu/mutakabati sağlar (Bkz. KN 6, Şirket Değerlemesi paragraf 5.14).

4.8.1 *Emsal karşılaştırma yaklaşımı* söz konusu şirketi; benzer şirketler, şirketlerdeki sahiplik hakları veya bunların borsalarda satılan hisseleri ile karşılaştırır. Karşılaştırılan şirketler söz konusu şirket ile aynı sektörde olmalı ve aynı ekonomik değişkenlere bağlı olmalıdır. Tipik veri kaynakları; tüm şirketlerin alınıp satıldığı piyasalar, söz konusu şirketin önceki hisse devir işlemleri ve benzer şirketlere ait sahiplik haklarının alınıp satıldığı piyasalardır.

4.8.2 *Gelir indirgeme yaklaşımında*, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

4.8.3 *Varlık esaslı yaklaşımda*, maddi ve maddi olmayan bütün varlıklar ve borçlar *Pazar Değeri* veya uygun bir defter değeri ile bilançoda gösterilir. İşletmenin sürekliliği varsayımı ile değerlendirilen bir faal şirket ile ilgili bir görevde bu yaklaşım kullanıldığında elde edilen değer, diğer yaklaşımın veya yaklaşımların değer takdirleri ile beraber dikkate alınmalıdır.

5.0. Finansal Haklar

5.1 Mülkteki finansal haklar, şirketteki veya gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının yasal olarak bölünmesi (örneğin şirketler, sendikasyonlar, adi ortaklıklar, hisseler bölünmemiş müşterek mülkiyet, iş ortaklıkları), mülkü (örneğin taşınmaz mallar, hisse senetleri ve diğer finansal araçlar) belirli bir sürede belirli bir fiyata alma veya satma hakkını veren sözleşmelere taraf olunması, bir havuzda toplanmış gayrimenkul varlıklarıyla teminat altına alınmış yatırım araçları oluşturulması sonucu meydana gelir.

5.1.1 Sahiplik hakları, iki veya daha fazla kişinin bir şirkete veya mülke müştereken sahip olmak ve bunun kar/zararını paylaşmak amacıyla bir ortaklık oluşturmaları için yasal olarak bölünebilir.

5.1.1.1 Bir *sınırsız sorumlu ortaklık*, her ortağın yatırımın kar/zararını paylaştığı ve hepsinin bütün borçlardan sınırsız sorumlu olduğu bir ortaklık düzenlemesidir.

5.1.1.2 *Sınırlı sorumlu ortaklık*, sınırsız ve sınırlı ortaklardan oluşan bir ortaklık düzenlemesidir. Sınırsız sorumlu ortaklar şirketi yürüten ve ortaklığın borçlarından tam sorumlu kişilerdir; sınırlı sorumlu ortaklar ise pasif ortak olup borçlardan sadece sermaye taahhütleri oranında sorumlu olan kişilerdir.

5.1.2 Ortaklıklara ilişkin diğer yasal işletmeler sendikasyonlar ve iş ortaklıklarıdır.

5.1.2.1 *Sendikasyon* bir sınırsız sorumlu ortak tarafından düzenlenir. Sendikasyondaki yatırımcılar sınırlı sorumlu ortak haline gelir. Sendikasyon, gayrimenkul projelerinin veya diğer şirket girişimlerinin satın alınması ve geliştirilmesi için fon havuzu yaratır.

5.1.2.2 *İş ortaklığı*, belirli bir projeyi üstlenmek için birleşen iki veya daha fazla işletmenin birlikteliğini ifade eder. Bir iş ortaklığının, ortaklıktan farkı, süre bakımından sınırlı olması ve belirli bir projeye özgü olmasıdır.

5.1.3 Opsiyon, bir gayrimenkulü belli bir süre için ve belli bir fiyattan alma, satma veya kiralama teklifinin açık tutulduğu anlaşmadır. Opsiyon genelde belirli şartların yerine getirilmesine bağlı olarak kullanılacak sözleşmeye dayalı bir haktır. Hak sahibi, opsiyondan doğan hakkını kullanır veya kullanmaz. Bu açıdan opsiyon, bir mülkün satın alınması veya satılması için yapılan sözleşmelerden farklıdır. *Alım opsiyonları* kira kontratlarına da yazılabilir. Alım opsiyonları genellikle ödenen tüm kira bedellerinin belirli bölümünün alış fiyatına uygulanabileceği hükmünü taşır.

5.1.4 Menkul kıymetler yoluyla yapılan gayrimenkul yatırımı, doğrudan mülk sahibi olmaya bir alternatiftir. Yatırımcılar tıpkı şirket hisselerinde olduğu gibi bir mülk veya mülk havuzu üzerindeki hakkın paylarına sahip olabilir ve bunları alıp satabilirler.

5.1.4.1 Bu tür menkul kıymetlerin piyasası, hem kurumsal (adi ve anonim ortaklıklar, emeklilik fonları ve sigorta şirketleri) hem de borsada işlem yapan bireysel yatırımcıları kapsar.

5.1.4.2 Menkul kıymetleştirilmiş yatırım araçlarına; gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları, ipotek teminatlı menkul kıymetler, ipoteye dayalı menkul kıymetler gibi ipotekli sermaye piyasası araçları, gayrimenkul işleten şirketler dahildir.

5.2 Finansal haklar maddi olmayan varlıklardır ve aşağıdakileri kapsayabilir:

5.2.1 Bir mülk veya şirketin sahipliğinin içerdiği haklar. Örnek: kullanma, yerleşme (oturma), satma, kiralama ve yönetme hakkı.

5.2.2 Alım opsiyonu tanıyan sözleşme veya alım opsiyonu taşıyan bir kiralama sözleşmesinden doğan haklar. Örnek: bu opsiyonu kullanma veya kullanmama hakkı.

5.2.3 İhraç edilen menkul kıymete sahip olmaktan doğan haklar. Örnek: Bu menkul kıymetleri elde tutma veya elden çıkarma hakkı.

5.3 Finansal hakların çok çeşitli nedenlerle değerlemesinin yapılması gerekebilir.

5.3.1 Finansal hak bir ortağın varlıkları arasında bulunabilir. Ortağın sahip olduğu varlıkların toplam değerini hesaplamak için finansal hakların değerinin belirlenmesi gerekir. Ayrıca, ortak kendi hakkını satmak isteyebilir veya hak veraset vergisi veya vasiyet işlemlerine tabi hale gelebilir. Sınırsız sorumlu ortak, sınırlı sorumlu bir ortaklığa devretmek amacıyla hakları satın alabilir.

5.3.2 Düşük bir bedel karşılığı elde edilebilen alım opsiyonları, nihai el değiştirme fiyatında gözden kaçırılmaması gereken bir kaldıraç etkisi yaratabilir. Alım opsiyonlu kiralama sözleşmeleri kiralanan gayrimenkulün pazarlanma olasılığını daraltır ve kiralanan gayrimenkulün ve/veya kiralama yoluyla elde edilen mülkiyet ve kullanım haklarının *Pazar Değerine* sınırlama getirebilir.

5.3.3 Menkul kıymetlerin değerlemesi halka açılmalardan önce aracılık yüklenimi ve derecelendirme amacıyla yapılır.

5.4 Uluslararası Muhasebe Standartları 32, Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Sunum, Paragraf 11, *Finansal Varlıklar, Finansal Yükümlülükler, Finansal Araç, Öz Sermaye Araçlarını*; ve Uluslararası Muhasebe Standartları 32, paragraf 28, *Birleşik (Finansal) Araçları* tanımlamıştır. Uluslararası muhasebe standartları 32'nin paragraf 28'ine göre bir kurum her bir kategori finansal varlığı ve finansal borçları için bilançosunda gösterilen defter değeriyle kıyaslama yapmaya olanak sağlayacak *Makul Değer* bilgisini açıklayacaktır.

5.4.1 Bir *finansal varlık*, aşağıdakilerdir:

- a) nakit,
- b) başka bir işletmenin hissesi,
- c) Bir sözleşme neticesinde, başka bir işletmeden nakit veya başka bir finansal varlığı alma hakkı veya başka bir işletmeyle finansal sözleşmeleri potansiyel olarak uygun şartlarda değiştirme hakkı,
- d) Bir sözleşme, kurumun kendi hisse senetleriyle ödenecek veya ödenebilecek ve
 - i. kurumun değişik sayıda kendi hisse senetlerini teslim almakla yükümlü olduğu veya olabileceği türev olmayan araç, veya
 - ii. kurumun belirli sayıda kendi hisse senetleri karşılığında belirli tutarda nakit veya diğer finansal araç ödenmesi dışında bir yolla sonuçlandırılacak bir türev araç,

5.4.1.1 Sözleşmeden doğan gelecekte nakit alma hakkını temsil eden finansal varlıkların sıkça karşılaşılan örnekleri;

- a) ticari alacaklar ve borçlar hesapları,
- b) alacak senetleri ve borç senetleri hesapları,
- c) kredi alacak ve borçları,
- d) tahvil alacak ve borçları.

5.4.2 *Finansal Borç;*

- a) başka bir işletmeye nakit veya finansal araç teslim etme veya başka bir işletmeyle, potansiyel olarak işletmenin aleyhine olacak şekilde finansal araç değiştirme yükümlüğü doğuran sözleşmeye dayalı yükümlülükler,
- b) kurumun kendi hisse senetleri ile ödenecek veya ödenebilecek bir taahhüt olup,
 - i. kurumun değişik sayıda kendi hisse senetlerini teslim etmekle yükümlü olduğu veya olabileceği türev olmayan araçlar veya,
 - ii. kurumun belirli sayıda kendi hisse senetleri karşılığında belirli tutarda nakit veya diğer finansal araç ödenmesi dışında bir yolla sonuçlandırılacak bir türev araçtır.

Buna bağlı olarak kurumun kendi öz sermaye araçlarının gelecekteki alım veya teslimini içeren sözleşmeler kurumun kendi öz sermaye araçlarına dahil değildir. (Bir kurum, nakit veya diğer bir finansal varlık vererek, finansal varlıkları veya yükümlülükleri değiş tokuş ederek veya kendi hisse senetlerini vererek sonlandırılabilir, türev olan ya da olmayan, sözleşmesel bir yükümlülüğe sahip olabilir.)

5.4.2.1 Sözleşmeden kaynaklanan ileride nakit ödeme yükümlülüğünü temsil eden finansal borçların yaygın örnekleri;

- a) ticari alacaklar ve borçlar hesapları,
- b) alacak senetleri ve borç senetleri,
- c) tahvil alacak ve borçları.

5.4.3 Bir *finansal araç*, bir işletmenin finansal varlığı iken diğer işletmenin finansal borcu veya hisse senedidir. Finansal araçlar, tahviller gibi geleneksel araçlardan türevsel finansal araçlara kadar değişik şekillerde olabilir.

5.4.3.1 Türev araç taraflardan birine diğer bir tarafla potansiyel olarak avantajlı koşullarda finansal varlıkları değiştirmek için sözleşmeden doğan bir hak; avantajlı olmayan koşullarda ise, sözleşmeden doğan bir yükümlülük getirir. Ancak, bu yükümlülük türev araca dayanak olan finansal araçların sözleşmenin başlangıcında veya vade sonunda devrini gerektirmez (Uluslararası Muhasebe Standartları 32, Uygulama Kılavuz Notu 16).

5.4.3.2 Türev araçlar, dayanak teşkil eden varlık dahilinde bir veya daha fazla riskin taraflar arasında etkin bir şekilde devri için hak ve yükümlük getirir. (Uluslararası Muhasebe Standartları 32, Uygulama Kılavuz Notu 16).

5.4.3.3 Türev araçların bir çok tipi, ileride değiş-tokuş yapma hak ve yükümlülüğünü içerir (Uluslararası Muhasebe Standartları 32, Uygulama Kılavuz Notu 19).

5.4.3.4 *Finansal kiralama* bir finansal araç olarak kabul edilir, fakat faaliyet kiralaması finansal araç değildir (Uluslararası Muhasebe Standartları 32, Uygulama Kılavuz Notu 9).

5.4.4 *Hisse senedi*, işletmenin varlıklarından tüm yükümlülüklerini indirdikten sonra kalan bakiyede hak sahibi olmayı sağlayan sözleşmelerdir.

5.4.4.1 Hisse senetlerinin örnekleri, satılamaz adi hisseler, imtiyazlı hisselerin bazı tipleri, sahibine belirli bir nakit veya diğer bir finansal varlık karşılığı bir kurumun çıkardığı satılamaz adi hisselerden belli sayıda alma hakkı veren taahhüt veya alım opsiyonu içerir. (Uluslararası Muhasebe Standartları 32, AG 13).

5.4.4.2 Bir kuruma belirli bir tutarda para veya diğer bir finansal araç karşılığı olarak kendi hisse senetlerinden belirli sayıda edinme hakkı veren bir alım opsiyonu veya diğer benzeri bir sözleşme kurumun finansal varlığı değildir (Uluslararası Muhasebe Standartları 32, Uygulama Kılavuz Notu 14).

5.4.5 *Birleşik (Finansal) Araç*, ihraççının bakış açısından, borç ve öz sermaye unsurlarının her ikisini de içeren bir finansal araçtır.

5.5. Bir mülkteki çeşitli finansal haklar toplamının değeri, o mülkteki bireysel hakların toplamından daha büyük veya küçük olabilir.

5.5.1 Sendikasyon veya ortaklıkların sahip olduğu gelir getiren mülklerdeki %100 sahiplik hakkının değeri (tüm hissedarlar ve ortaklar dahil) muhtemelen mülklerdeki azınlık haklarının toplam değerini geçecektir. Benzer şekilde, bir araya gelmiş çeşitli mülkleri temsil eden gayrimenkul yatırım fon ve ortaklıkları portföyünün değeri, portföydeki mülklerin belli bir biçimde bir araya getirilmeleri ve/veya yönetimine atfedilebilecek sonuçlardan dolayı bu portföyü oluşturan tüm mülklerin değerlerinin toplamından farklı olabilir.

5.5.2 Değerleme Uzmanı, ayrılmış veya bölünmüş mülkiyet hakları ile uğraşmadan önce, mülkün bütününe değerini yahut tüm hakların değerini takdir eder.

5.5.3 Finansal haklar ile ilgili görevlerde Değerleme Uzmanı, değerlendirme konusu hakkın, şirket veya mülkteki çoğunluk veya azınlık hakları, sözleşmeden doğan bir hak veya menkul kıymetleştirilmiş gayrimenkuldeki çoğunluk veya azınlık hakları olmasına bakılmaksızın, değerlendirilen taşınmaz mülkiyetini açıkça tanımlamalıdır. Finansal hakkın mülk içinde temsil ettiği yüzde veya payı doğrulamak için Değerleme Uzmanı taraflar arasındaki sözleşmeye dayalı düzenlemeleri veya kuruluş tüzüğünü (adi ortaklık sözleşmeleri veya anonim şirket esas sözleşmeleri) incelemelidir.

5.6 Finansal hakların değerlemesi, yüksek düzeyde uzmanlık gerektirir. Bu nedenle Değerleme Uzmanı değerlendirme yaklaşımı veya yaklaşımlarını, değerlendirme konusu finansal hakların özelliklerine uyarlamalıdır.

5.6.1 Her üç yaklaşım da, bir sınırsız sorumlu ortaklığın sahip olduğu mülkün değerlendirilmesinde kullanılabilir.

5.6.1.1 *Emsal karşılaştırması yaklaşımında* karşılaştırılabilir satışlar analiz edildiğinde, Değerleme Uzmanı satın alma fiyatına, taşınmaz mal dışındaki kalemlerin dahil edilip edilmediğini belirler. Eğer taşınmaz mal dışındaki kalemler dahil edilmişse bunları belirtmeli ve onların değere olan etkileri dikkate alınmalı ve takdir edilmelidir.

5.6.2 Bir sınırsız sorumlu ortağın, satılan ortaklıklar ve sendikasyonlardaki hakları bir sınırlı ortaklık hakkı olarak edindiği hallerde Değerleme Uzmanı taşınmaz mal dışındaki kalemlerin bu ticari işlem fiyatı üzerindeki etkilerini göz önüne alır. Bu kalemler özel finansman, gelir veya işgal garantilerini ve yönetim hizmetlerini kapsayabilir.

5.6.3 Alım opsiyonlarının kullanılması alıcıya olan maliyeti çerçevesinde dikkate alınır. Böylece kullanılan alım opsiyonunun maliyeti ilgili taşınmaz malın satış fiyatına eklenmelidir. Değerleme Uzmanı bir mülkün üzerindeki alım opsiyonunun nihai işlem fiyatı üzerindeki kaldıraç etkisini dikkate almalıdır. Bir kiralamada alım opsiyonu uygulandığında ve geçmişte yapılan kira ödemeleri satış fiyatına alacak kaydedildiğinde bu ödemeler taksit ödemeleri olarak kabul edilir.

5.6.4 Menkul kıymetleştirilmiş taşınmaz mal yatırımındaki katılma payları ve hisseler bu menkul kıymetlerin ticaretinin yapıldığı piyasalarda fiyatlandırılır. Yatırım araçları paketinin bir parçası olarak elde bulundurulmuş taşınmaz malvarlıklarının, halka ilk defa arz edilmelerinden önce aracılık yüklenimi veya derecelendirme amacıyla değerlemesinin yapılması gerekebilir. Bu durumlarda Değerleme Uzmanı gayrimenkulün gelir getirici özelliklerine uygun yaklaşım ve metodları uygular.

Uluslararası Değerleme Standartlarına Giriş Standart 1, 2 ve 3

Giriş

[Pazarlar](#)

Fiyat, Maliyet ve Değer

Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Değerleme Sonuçlarının İletilmesi

Uluslararası Değerleme Standartlarına Giriş Standart 1, 2 ve 3

Değerlemenin Gelişimi ve Açıklanması

Değerlemeler, bir varlığın *Pazar Değeri* veya *Pazar Değeri* dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem *Pazar Değeri*'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsursa, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi hazırlanmış bir Değerleme Raporu, tüm bu gereksinimleri karşılar. Bu nedenle Uluslararası Değerleme Standartları'nın Değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekir.

Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

1.0. Giriş

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

1.1 Ekonomideki arz ve talep ilkesinin işleyişi, bu dört değer etkeninin karmaşık bir etkileşimini yansıtmaktadır. Bir mal veya hizmetin arzı, sağladığı fayda ve istenilirliğinden etkilenmektedir. Mal veya hizmetin mevcudiyeti de kıtlığı ve olası tüketicilerin satın alma gücünün limitleri tarafından sınırlanır. Bir mal veya hizmet için oluşan talep de benzer şekilde bu mal veya hizmetin sağladığı fayda ile oluşmakta ve kıtlığı ve istenilirliğinden etkilenmekte ve satın alma gücü üzerindeki limitler nedeniyle de sınırlanmaktadır.

1.2 Bir mal veya hizmetin üretilme nedeni olan fayda ile bu mal veya hizmetin kıtlığı veya sınırlı mevcudiyeti genelde *arzla ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur. Mal veya hizmete yönelik isteği yansıtan ve mal için ödenebilecek miktarı tanımlayan tüketici tercihleri ve satın alma gücü ise genelde *taleple ilgili* faktörler olarak göz önünde bulundurulur.

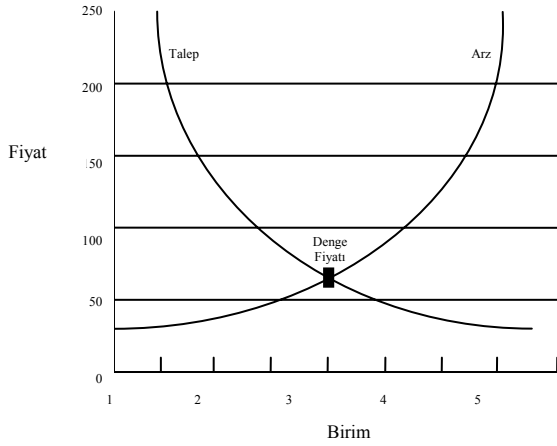
2.0. Pazarlar

Bir *pazar*, içinde malların, hizmetlerin ve emtianın, bir fiyat mekanizması aracılığıyla alıcılar ve satıcılar arasında alım satımının yapıldığı bir ortamdır. Pazar kavramı, alıcılar ile satıcıların herhangi bir kısıtlama olmaksızın faaliyetlerini gerçekleştirebilmelerini ifade etmektedir.

2.1 *Arz ve talep ilkesi*, bir malın, hizmetin veya emtianın fiyatının, malın arzı ile ters orantılı ve malın talebiyle doğru orantılı olarak değiştiğini belirtmektedir.

2.2 Mülk pazarlarında *arz*; işgücü ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlar üzerinden satışa veya kiralamaya çıkartılan mülkiyet haklarını temsil eder.

Arz ve Talep



2.3 *Talep* ise; nüfus, gelir, gelecekteki fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kaldığı varsayımı altında, belirli bir dönem içerisinde bir pazarda muhtelif fiyatlardan belirli tipteki mülkiyet hakları için talepte bulunması olası alıcılar veya kiracıların sayısından oluşmaktadır.

3.0. Fiyat, Maliyet ve Değer

Fiyat, maliyet ve değer arasındaki farklılıklar daha önce tartışılmıştı (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, Bölüm 4.0). Bu terminolojik farklılıklar, pazarların işleyişi açısından önemlidir, çünkü bunların her birinin kendisine has fonksiyonel bir ilişkisi bulunmaktadır. Örneğin, fiyat, mal veya hizmetlerin fiili olarak değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet mal veya hizmetin üretim masraflarını yansıtmakta, değer ise satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından anlaşılabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.

3.1 *Fiyat*, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

3.2 Üretimle ilişkili bir kavram olan *Maliyet*, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır. Mal tamamlandıktan veya hizmet verildikten sonra maliyet de tarihsel bir gerçek olarak kalacaktır.

3.3 *Değer* kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

3.4 Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir.

3.4.1 Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

3.4.2 Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle *değer* terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

4.0. Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları

Pazar Değeri kavramı, pazar katılımcılarının toplu algılamalarına ve davranışlarına bağlıdır. Bir pazardaki işlemleri etkileyebilen muhtelif faktörleri tanımlar ve bu faktörleri, değer üzerinde etkili olan diğer kendine has veya pazar dışı etkenlerden ayırır.

4.1 Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.

4.1.1 Pazar değeri esaslı değerlemelerde, değerlemede kullanılan *Pazar Değeri* tanımı belirtilmeli ve değerlemeye dahil edilmelidir.

4.1.2 Pazar değeri esaslı değerlemeler, mülkün *en verimli ve en iyi kullanımı* veya en olası kullanımını belirlemelidir; çünkü bu kullanım, mülkün değerinin belirlenmesindeki en önemli etkidir.

4.1.3 Pazar değeri esaslı değerlemeler, ilgili pazarlara özel verilerden ve bu pazarlardaki katılımcıların tümünden gelen süreçlerini yansıtmaya çalışan yöntemler ve prosedürler vasıtasıyla geliştirilmektedir.

4.1.4 Pazar esaslı değerlemeler, değere, *emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımları* uygulanarak gerçekleştirilir. Bu yaklaşımların her birinde kullanılan veri ve kriterler, pazardan elde edilmelidir.

4.2 Mülklerin pazar dışı esaslara göre değerlemesinde, bir varlığın pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilirliğinden ziyade ekonomik faydaları veya fonksiyonlarını ya da normal veya tipik olmayan pazar koşullarının etkilerini göz önünde bulunduran yaklaşımlar kullanılır.

4.2.1 Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer.

Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, *Pazar Değeri* gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.

4.2.2 Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.

5.0. Değerleme Sonuçlarının İletilmesi

5.1 Değerleme Raporu'nun içeriği ve sunumu;

5.1.1 Değerleme sonucu bulunan değer, müşterilere ve değerlendirme kullanıcılarına iletilmesi,

5.1.2 Değerleme esasının/değer tanımının, değerlemenin amacının ve değerlemenin esasını oluşturan koşullara dair varsayımların veya sınırlayıcı etkenlerin teyit edilmesi,

bakımından kritik bir öneme sahiptir.

5.2 Değerleme yapılırken Değerleme Uzmanı tarafından kullanılan prosedürlerin ve kanıtların okuyucu tarafından daha iyi anlaşılmasında yardımcı olması açısından, Değerleme Raporu ayrıca, sonuç olarak elde edilen değere erişmek için kullanılan analitik süreçleri ve ampirik verileri de sağlayabilir.

5.3 Değerleme Raporu'nda yer alması gereken bilgiler arasında şunlar da yer alır:

5.3.1 Değerleme Uzmanının adı ve değer takdirinin hangi tarihten itibaren uygulanabilir olduğu,

5.3.2 Değerlemeye tabi olan mülk ve mülkiyet hakları veya menfaatleri,

5.3.3 Değerlemenin ve değerlendirme raporunun tarihleri,

5.3.4 Yapılan incelemenin kapsamı,

5.3.5 Bu standartların uygulanabilirliği ve gerekli her tür açıklama.

UDES 1 –Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Giriş
Kapsam
Tanımlar
Muhasebe Standartlarıyla İlgisi
Standardın Açıklanması
Tartışma
Açıklama Yüğümlülüğü
Standartlardan Ayrılma Hükümleri
Yürürlük Tarihi

Standart 1

Uluslararası Değerleme Standartları

Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Bu Standart, Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri bölümünde yer alan temel materyaller ve uygulama kılavuzu bağlamında okunmalıdır.

1.0 Giriş

1.1 Bu Standartın amacı, *Pazar Değeri*'nin ortak bir tanımını belirlemektir. Bu Standart ayrıca, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı *Pazar Değerinin* tahmin edilmesi olduğunda, bu tanımın mülkün değerlemesine uygulanmasıyla ilişkili genel kriterleri de açıklamaktadır.

1.2 *Pazar Değeri*, *Pazar Değeri* tanımının gereklerini karşılayan koşullarda değerlemenin yapıldığı tarihte (açık) piyasada satışa sunulmuş olması durumunda, mülkün el değiştireceği tutarın bir temsilidir. *Pazar Değeri*'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak *en verimli ve en iyi kullanımı* veya en olası kullanımı tespit etmelidir (Bkz. Uluslararası Değerleme Standartları [UDES], Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraflar 6.3, 6.4, 6.5). Bu kullanım, bir mülkün mevcut kullanımının devamı niteliğinde olabileceği gibi bir başka alternatif kullanım da olabilir. Bu tespitler, pazardaki bulgulardan elde edilir.

1.3 *Pazar Değeri*, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerleme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. *Pazar Değerini* tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında *emsal karşılaştırma yaklaşımı*, *indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı* ve *maliyet yaklaşımı* yer almaktadır.

1.4 Tüm *Pazar Değeri* ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, uygulanabilir bir yeterlilikte olmaları ve doğru bir şekilde uygulanmaları halinde piyasadaki elde edilen kriterleri esas aldıklarında *Pazar Değeri*'nin ortak bir tanımını oluşturacaklardır. Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır. *İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı* piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir. Her ne kadar veri kullanılabilirliği ve piyasa veya mülkün kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerleme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadaki elde edilen verileri esas alması durumunda *Pazar Değeri* olmalıdır.

1.5 Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, *Pazar Değerinin* tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerleme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her bir *Pazar Değeri* çalışmasında her yöntemi göz önüne alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu tespit edecektir.

2.0 Kapsam

2.1 UDES 1, mülkün *Pazar Değeri*'ne, genellikle gayrimenkuller ve bunlarla ilişkili unsurlara uygulanmaktadır. Değerlemesi yapılan mülkün, süreklilik gösteren bir durumun parçası olarak veya bir başka amaçla değerlendirilmesinden ziyade piyasada satılıyormuş gibi düşünülmesini gerektirmektedir.

3.0 Tanımlar

3.1 *Pazar Değeri*, bu Standartlar çerçevesinde aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:

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

3.2 *Mülk* teriminin kullanılmasının nedeni, bu Standartların üzerinde odaklandığı noktanın mülkün değerlendirilmesi olmasıdır. Bu Standartlar, finansal raporlamayı da kapsadığından, *varlık* terimi, tanımın genel uygulamasında farklı anlamlar içerebilir. Tanımın her bir unsurunun kendisine ait bir kavramı vardır:

3.2.1 “*Tahmini tutar...*” tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir mülk için ödenecek olan para cinsinden (genelde yerel para biriminden) ifade edilen fiyat anlamındadır. *Pazar Değeri*, *Pazar Değeri* tanımıyla tutarlı olarak değerlendirme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat olarak ölçülür. Satıcı tarafından makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyattır ve aynı zamanda alıcının da makul ölçüler çerçevesinde elde edebileceği en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, *Özel Değer*’in veya herhangi bir unsurunun satışı veya başka herhangi bir özelliği ile ilişkili olarak herhangi biri tarafından sağlanan tipik olmayan finansman, satış veya geri kiralama anlaşmaları, özel sınırlamalar veya imtiyazlar gibi özel durumlar veya şartlar nedeniyle artan veya azalan tahmini fiyatları içermemektedir (Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi Standardı 2, paragraf 3.8).

3.2.2 “*...bir mülkün el değiştirmesi gereken...*” ile bir mülkün değerinin önceden belirlenmiş tutarı veya fiili satış fiyatını değil de tahmini bir tutarı ifade ettiği gerçeğinden bahsedilir. Pazarın, değerlendirme tarihinde *Pazar Değeri* tanımının tüm unsurlarını içeren bir alım satım işleminin sonuçlanmasını beklediği fiyattır.

3.2.3 “*...değerleme tarihinde...*” tahmini *Pazar Değeri*’nin belirtilen tarihe özgü olduğunu göstermektedir. Piyasalar ve piyasa koşulları değişebildiğinden tahmini değer bir başka zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Bu değerlendirme, ne geçmişteki ne de gelecekteki bir tarihte değil de etkin değerlendirme tarihinde fiili pazar durumunu yansıtabilir. Bu tanımda ayrıca fiyatta herhangi bir farklılık olmaksızın satış sözleşmesinin eşzamanlı olarak el değiştirdiği ve tamamlandığı da varsayılmaktadır.

3.2.4 “*...istekli bir alıcıyla...*” satın alma işlemi için motivasyonu olan ancak bu konuda zorunlu olmayan birisi anlamına gelmektedir. Bu alıcı, ne herhangi bir fiyatta satın almak için çok heveslidir ne de hiçbir şekilde satın almamaya kararlıdır. Bu alıcı, aynı zamanda varlığı kanıtlanamayan veya beklenti dahilinde olmayan hayal ürünü veya bir hipotez niteliğindeki bir piyasa ile ilişkili olarak hareket etmekten ziyade cari piyasanın gerçeklerine bağlı olarak ve beklentileriyle hareket ederek satın alma işlemini gerçekleştiren kişidir. Bu alıcı, piyasanın gerektirdiği fiyatlardan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Var olan mülkün sahibi de “piyasa”yı oluşturanlar arasında sayılmaktadır. Bir Değerleme Uzmanı, ne piyasa koşulları hakkında gerçekçi olmayan varsayımlarda bulunmalı, ne de makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilir durumdaki pazar değeri seviyesinden daha fazlasını varsaymalıdır.

3.2.5 “*...istekli bir satıcı arasında...*” ifadesindeki satıcı ise ne herhangi bir fiyata satmaya hazır olup satma konusunda çok istekli olan veya satmak zorunda olan ne de cari piyasada makul kabul edilmeyecek bir fiyattan satış yapmaya hazır olan bir satıcıdır. İstekli satıcı, normal bir pazarlama faaliyetinin ardından (açık) piyasada elde edilebilir en iyi fiyattan, fiyat ne olursa olsun, piyasa şartları çerçevesinde mülkünü satmaya motive olmuş olan satıcıdır. Fiili mülk sahibinin içinde bulunduğu koşullar, bu değerlemenin bir parçası değildir çünkü ‘istekli satıcı’ varsayımsal bir satıcıdır.

3.2.6 “*...tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında...*” fiyat seviyesini piyasa nitelikleriyle bağdaşmayan veya *Özel Değer* nedeniyle yükselten özel veya belirli bir ilişkisi (örneğin, ana ve bağlı ortaklıklar arasındaki veya arazi sahibi ve kiracısı arasındaki ilişki gibi) olmayan taraflar arasındaki anlaşmadır (Bkz. Uluslararası Değerleme Standardı 2, paragraf 3.8). *Pazar Değeri* üzerinden işlem, her biri bağımsız olarak hareket eden birbirleriyle ilişkisi olmayan taraflar arasında gerçekleştirilmiş gibi varsayılır.

3.2.7 “*...uygun bir pazarlamanın ardından...*” mülkün *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak makul ölçüler çerçevesinde elde edilebilecek en iyi fiyat seviyesinden elden çıkarılmasını sağlamak üzere piyasaya en uygun şekilde sunulması anlamına gelmektedir. Mülkün piyasaya sunulma süresi, piyasa koşullarına göre farklılık gösterebilir, ancak mülkün uygun sayıda potansiyel alıcının dikkatine sunulması için yeterli olması gerekir. Piyasaya sunulma süresi, değerlendirme tarihinden önce gerçekleşir.

3.2.8 “*...tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri...*” ifadesiyle de hem istekli alıcının hem de istekli satıcının mülkün özellikleri ve niteliği, fiili ve potansiyel kullanım alanları ve değerlendirme tarihi itibarıyla piyasanın durumu hakkında makul ölçüler dahilinde bilgilendirildiği varsayılmaktadır. Ayrıca, tarafların her birinin bu bilgilerle birlikte kendi çıkarları doğrultusunda ve işlem dahilindeki kendi pozisyonları için en iyi fiyatı elde etmek amacıyla da basiretli olarak hareket ettikleri varsayılmaktadır. Bu işlemde gösterilen basiret, daha sonraki bir tarihte ortaya çıkacak bir gizli çıkar değil de, değerlendirme tarihinde pazarın durumu ele alınarak değerlendirilmektedir. Bir satıcı için fiyatların gittikçe düştüğü bir piyasada daha önceki pazar seviyelerinden

daha düşük olan bir fiyattan mülkünü satması basiretsizlik olarak değerlendirilmez. Değişken fiyatlara sahip olan pazarlardaki diğer satın alma ve satış örnekleri için bu durum gerçek olsa da, basiretli alıcı veya satıcı, o an için var olan en iyi pazar bilgilerine göre hareket edeceklerdir.

3.2.9 “...ve baskı altında olmaksızın...” ise her bir tarafın bu işlemi gerçekleştirmek için yeterli motivasyona sahip olduklarını ancak bu işlemi tamamlamak için zorlanmadıkları ve gönülsüz olmadıkları anlamına gelmektedir.

3.3 *Pazar Değeri*, satış veya satın alma maliyetleri ve herhangi bir ilişkili verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın bir varlığın tahmini değeri olarak anlaşılmaktadır.

3.4 *En verimli ve en iyi kullanım* (EVİK). Bir mülkün fiziksel olarak mümkün olan, haklılığı kabul edilen, yasal olarak izin verilmiş, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmekte olan mülkün en iyi değere sahip olmasını sağlayan, en olası kullanımıdır.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Finansal Raporlama İçin Değerleme, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1’in (UDU 1) odak noktasını oluşturmaktadır ve bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

4.1.1 Finansal Raporlama İçin Değerleme (UDU 1) muhasebeyi etkileyen değerlendirme standartlarıyla ilgili olarak Değerleme Uzmanlarına, Muhasebecilere ve kamuya kılavuzluk etmektedir. Duran varlıkların *Makul Değeri*, genelde *Pazar Değerleri*’dir (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.1).

4.2 Değerleme uzmanları ve muhasebeciler tarafından değişimli olarak kullanılan birçok terim örneği bulunmaktadır. Bu terimlerin bazıları yanlış anlaşılmalara ve Standartların da muhtemelen yanlış kullanılmasına neden olmaktadır. UDES 1, *Pazar Değeri*’ni tanımlamakta ve *Pazar Değeri*’ni oluşturan kriterleri ele almaktadır. Diğer önemli terimlere UDES 1 ve 2’de yer verilmiştir ve bu terimler Finansal Raporlama İçin Değerleme’de (UDU 1) belirtilen daha özel koşullara katkıda bulunmaktadır.

5.0 Standardın Açıklanması

Değerlemeleri, bu Standartlar ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDİ)’ne uygun olarak yapmak için Değerleme Uzmanlarının Davranış Kuralları’nın Ahlakî İlkeler, Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine (bölümler 4, 5, 6 ve 7) uygun hareket etmeleri gerekir.

5.1 Bir *Pazar Değeri* tahmini yürütürken veya raporlandırıırken Değerleme Uzmanı

5.1.1 Değerlemeyi yanlış anlaşılmaya yol açmayacak bir şekilde tam olarak ve anlaşılır bir tarzda sunacaktır;

5.1.2 *Pazar Değeri* tahmininin pazardan elde edilen verilere göre yapılmasını sağlayacaktır;

5.1.3 *Pazar Değeri* tahmininin uygun yöntemler ve teknikler kullanılarak gerçekleştirilmesini sağlayacaktır;

5.1.4 Raporu okuyan ve bu rapora güvenerek hareket edenlerin rapordaki verileri, sebep-sonuç ilişkilerini, analizleri ve varılan sonuçları eksiksiz olarak anlamalarını sağlayacak yeterlikte bilgi verecektir; ve

5.1.5 Değerlemenin raporlanması aşamasında UDES 3’ün şartlarına uygun hareket edecektir. Bu doğrultuda Değerleme Uzmanı,

5.1.5.1 Tahmin edilmekte olan değeri tanımlayacak ve değerlendirme amacını ve tasarlanan kullanımını, değerlendirme yürürlük tarihini ve rapor tarihini belirtecektir;

5.1.5.2 Değerlendirilmekte olan mülkü ve mülkiyet haklarını veya menfaatleri açıkça belirleyecek ve açıklayacaktır;

5.1.5.3 Üstlenilen çalışmanın kapsamını ve hangi mülklerin incelendiğini açıklayacaktır;

5.1.5.4 Değerlemenin esas aldığı varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtecektir;

5.1.5.5 Uygulanan değerlendirme esaslarını/yaklaşımlarını ve bu uygulamaların sebepleri ile sonuçlarını eksiksiz ve tam olarak açıklayacaktır; ve

5.1.5.6 Değerleme Uzmanı'nın tarafsızlığına, mesleki katkılarına, ücretler veya sağlanan diğer faydaların koşullara bağlanmamış olduğuna, değerlemenin önyargısız olarak yapıldığına ve bunların yanı sıra da Standartların uygulanabilirliğine ilişkin beyanlarını ve diğer açıklamaları içeren imzalı bir Uygunluk Beyanını (Değerleme Belgesi) rapora ekleyecektir.

6.0 Tartışma

6.1 *Pazar Değeri* kavramı ve tanımı, tüm değerlendirme uygulamaları için temel niteliktedir. Gerekli ekonomik ve sürece ilişkin temellerin kısa bir özeti, bu Standartların dile getirildiği Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri'nde ve Ahlaki İlkeler'de belirtilmiştir.

6.2 *Pazar Değeri* kavramı, değerlendirme tarihinde gerçekleşmekte olan bir fiili işleme bağlı değildir. *Pazar Değeri* daha ziyade *Pazar Değeri* tanımını oluşturan koşullar çerçevesinde değerlendirme tarihinde bir satışın gerçekleşeceği fiyatın bir tahminidir. *Pazar Değeri*, *Pazar Değeri* tanımı çerçevesinde alıcının ve satıcının pazardaki diğer fırsatları ve alternatifleri araştırmak için yeterli zamanının olduğu ve resmi sözleşmeleri ile satış belgelerini hazırlamanın zaman alacağı gerçeğinden etkilenmeyen bir fiyatın temsilidir.

6.3 *Pazar Değeri* kavramı, *Pazar Değeri* kelimelerinden önce *açık* sıfatının kullanılmasına pek de gerek duyurmayan açık ve rekabetçi bir pazarda görüşülerek kabul edilmiş bir fiyatın var olduğunu farz eder. Buradaki *açık* ve *rekabetçi* kelimelerinin mutlak bir anlamı yoktur. Bir mülkün içinde bulunduğu pazar uluslararası bir pazar olabileceği gibi yerel bir pazar da olabilir. Pazar, birçok alıcı ve satıcıdan oluşabilir veya sınırlı sayıda katılımcıdan da ibaret olabilir. Mülkün satışa sunulduğu pazar, tanımı itibarıyla kısıtlı ve sınırlı bir pazar değildir. Ancak bunun aksine *açık* kelimesinin kullanılmaması da işlemin özel veya kapalı bir işlem olduğu anlamına gelmemektedir.

6.4 Pazar değerlemeleri genelde karşılaştırılabilir özelliklerle ilgili bilgileri esas alır. Değerleme Süreci'nde bir Değerleme Uzmanının yeterli ve konu ile ilgili bir araştırma yapması, yetkin analizler gerçekleştirmesi ve bilgili ve desteklenebilir hükümlere varması gerekir. Bu süreçte Değerleme Uzmanları, verileri sorgulamadan kabul etmeyecek, ancak alakalı tüm pazar kanıtlarını, eğilimlerini, karşılaştırılabilir nitelikteki işlemleri ve diğer bilgileri dikkate alacaklardır. Pazar verilerinin sınırlı olduğu durumlarda veya esasen mevcut olmadığı anlarda (örneğin bazı özel amaçlara yönelik mülklerle ilgili olarak) Değerleme Uzmanı, durumu doğru bir şekilde açıklamalı ve takdirin verilerin yetersizliği nedeniyle sınırlı olup olmadığını belirtmelidir. Tüm değerlemeler için Değerleme Uzmanının bir hükme varması gerekir, ancak raporlarda Değerleme Uzmanının vardığı *Pazar Değeri* takdirinin pazar kanıtlarına mı dayandığı yoksa daha çok mülkün niteliği ve karşılaştırılabilir pazar verilerinin eksikliği nedeniyle Değerleme Uzmanının vardığı kararı mı esas aldığı açıkça belirtilmelidir.

6.5 Değişen koşullar pazarların karakteristik özellikleri arasında yer aldığından Değerleme Uzmanı, mevcut verilerin *Pazar Değeri*ni yansıtmayıp yansıtamayacağını ve kriterleri karşılayıp karşılayamayacağını belirtmelidir.

6.5.1 Pazar koşullarındaki hızlı değişim dönemleri, genelde hızla değişen fiyatlarla nitelendirilir ve bu da sıkça bahsedilen *dengesizlik* ortamı olarak bilinir. Bu dengesizlik dönemi yıllarca sürebilir ve içinde bulunulan pazar koşullarının yanı sıra gelecekte meydana gelmesi beklenen pazar koşullarını da oluşturabilir. Diğer durumlarda ise hızlı ekonomik değişim, düzensiz pazar verilerinin ortaya çıkmasına neden olabilir. Eğer bazı satışlar pazar ile paralel bir görüntü sergilemiyorsa Değerleme Uzmanı, genelde bu satışlara fazla ağırlık vermeyecektir. Değerleme Uzmanının pazarın gerçekçi seviyesini yansıtan mevcut verilerden bir hükme varma olasılığı hala bulunmaktadır. İşlem fiyatları tek tek ele alındıklarında *Pazar Değeri*nin kanıtı olmayabilir ancak bu tür pazar verilerinin analizi, Değerleme Süreci'nde göz önünde bulundurulmalıdır.

6.5.2 Zayıf veya fiyatların sürekli düştüğü pazarlarda çok sayıda "istekli satıcı" olmayabilir. Her ne kadar tamamı olmasa da işlemlerin bazıları çeşitli mülk sahiplerinin satma isteklerini azaltan veya ortadan kaldıran bazı mali güçlükleri veya benzer durumları içerebilir. Değerleme Uzmanı bu tür pazar koşullarıyla ilgili tüm etkenleri de hesaba katmalı ve pazarı doğru bir şekilde yansıttığına inandığı işlemlere ağırlık vermelidir. Tasfiye kurumları ve kayyumlar normalde ellerindeki aktiflerin en iyi fiyattan ellerinden çıkarılmasını sağlamak gibi bir görev üstlenmektedirler. Ancak satışlar, doğru bir pazarlama veya makul bir pazarlama dönemi olmaksızın

gerçekleşebilir. Değerleme Uzmanları, bu tür işlemleri, *Pazar Değeri* tanımının gereklerini karşıladıkları ölçüde tespit ederek ve bu verilere hak ettiği ağırlığı vererek bir karara varmalıdırlar.

6.5.3 Hızla artan veya düşen fiyatlarla betimlenen pazar geçiş dönemleri sırasında tarihsel bilgilere aşırı bir ağırlık verilirse veya gelecekteki pazarlarla ilgili olarak garantisi olmayan varsayımlarda bulunulursa olması gerekenden fazla veya az değer takdiri yapılması riski bulunmaktadır. Bu gibi durumlarda Değerleme Uzmanları, pazarın eylemlerini ve davranışlarını dikkatli bir şekilde analiz etmeli ve yansıtmalı, bu araştırmalarının ve bulgularının sonuçlarını raporlarında eksiksiz bir şekilde açıklamalıdırlar.

6.6 *Pazar Değeri* kavramı ayrıca pazar değerinden gerçekleştirilen bir işlemde bir mülkün makul bir süre boyunca ve makul bir kitleye (açık) pazarda serbestçe ve yeterince sunulacağını da varsaymaktadır. Bu sunumun, değer geçerli olduğu tarihten önce meydana geleceği varsayılmaktadır. Duran varlıkların pazarı ise hisse senetleri, bonolar ve diğer dönen varlıkların pazarından genelde farklılık gösterir. Duran varlıklar ise çoğunlukla daha az sıklıklarla ve kote olan menkul kıymetlerin pazarlarına kıyasla daha az resmi ve daha yetersiz olan pazarlarda satılırlar. Ayrıca duran varlıkların nakde dönüşme özelliği daha azdır. Bu nedenlerden ötürü ve duran varlıklar halkın elinde sıkça el değiştirmediklerinden *Pazar Değeri* kavramının uygulanması için pazarlamanın doğru bir şekilde gerçekleştirilmesi ve müzakerelerin de tamamlanması için makul bir süre boyunca mülkün pazara sunulmuş olduğu gibi varsayımların kullanılması gerekir.

6.7 Bir gayrimenkul şirketi, emeklilik fonu (veya emeklilik sandığı), yatırım ortaklığı veya benzer nitelikte bir mülk sahibinin uzun vadeli yatırımlar olarak ellerinde tuttuğu gelir üreten mülkler ise genelde belirli bir plana uygun olarak varlıkların tek tek elden çıkarılması esasına göre değerlendirilir. Bir portföy veya birleşik varlık grupları olarak görülen veya işleme konan bu tür varlıkların toplam değeri tek tek ele alındığında sahip oldukları *Pazar Değeri*nden daha fazla veya daha az olabilir.

6.8 Tüm değerlemelerde değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı belirtilmelidir. Diğer raporlama şartlarına ek olarak Değerleme Uzmanı, değerlendirme fonksiyonunun finansal tabloların hazırlanmasıyla ilgili olması halinde her bir varlığın hangi sınıfa ait olacağını da açıkça belirtmelidir.

6.9 İstisnai durumlarda *Pazar Değeri*, eksi bir tutar olarak ifade edilebilir. Bu gibi durumlar arasında bazı kiralık mülkler, bazı özel amaca yönelik mülkler, arazi değerini aşan yıkım maliyetleri olan artık kullanılmayan mülkler, çevre kirliliğinden etkilenmiş bazı mülkler ve diğerleri yer almaktadır.

7.0 Açıklama Yükümlülüğü

7.1. Değerleme Raporları yanıltıcı olmamalıdır. *Pazar Değeri*ni takdir etmek ve raporlamak amacıyla gerçekleştirilmiş olan değerlemeler, yukarıda bölüm 5'te belirtilen şartları yerine getirecektir. Raporlar, bu Standartta yer alan *Pazar Değeri* tanımına ve mülkün kullanım şekli ve *En verimli ve en iyi kullanım* açısından nasıl görüldüğüne ve tüm önemli varsayımların bir açıklamasına özel olarak yer verecektir.

7.2 *Pazar Değeri* tahminlerinde bulunurken Değerleme Uzmanı, değerlemenin tarihini (değer tahmininin uygulanacağı tarih), değerlemenin amacını ve planlanan kullanımını ve Değerleme Uzmanının bulgularını, görüşlerini ve vardığı sonuçlarını yeterli ve makul ölçüler çerçevesinde yorumlamayı sağlayacak diğer ilgili ve uygun kriterleri açıkça belirtecektir.

7.3 Her ne kadar alternatif değer ifadelerinin kavramı, kullanımı ve uygulaması belirli durumlarda uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu tür alternatif değerlerin tahmin edilmesi ve raporlanması halinde bunların *Pazar Değeri*ni temsil ettiği şeklinde yorumlanmamasını sağlayacaktır.

7.4 Kurumun kendi Değerleme Uzmanı, yani varlıkların sahibi olan kurumda veya kurumun mali kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlamaktan sorumlu muhasebe şirketinde çalışan birisi tarafından Değerleme yapıldığında, Değerleme Raporu'nda veya Belgesinde bu tür bir ilişkinin var olduğuna ve niteliğine dair bir açıklama yapılmalıdır.

8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri

8.1 Bu Standart uygulanırken meydana gelen her tür standartlardan sapma, Değerleme Raporlaması'na ilişkin olan UDES 3'te yer alan talimatlara göre belirtilmelidir.

9.0 Yürürlük Tarihi

9.1 Bu Uluslararası Değerleme Standardı, 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

UDES 2 – Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Giriş
Kapsam
Tanımlar
Muhasebe Standartlarıyla İlgisi
Standardın Açıklanması
Tartışma
Açıklama Yükümlülüğü
Standartlardan Ayrılma Hükümleri
Yürürlük Tarihi

Standart 2

Uluslararası Değerleme Standartları

Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları

Bu Standart, Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri bölümünde yer alan temel materyaller ve uygulama kılavuzu bağlamında okunmalıdır.

1.0 Giriş

1.1 Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir.

1.2 Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme'de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı *Pazar Değeri*'ni içerse de *Pazar Değeri* dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının *Pazar Değeri* ve *Pazar Değeri Dışı Değer* esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.

1.3 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen takdirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Standart, *Pazar Değeri* dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

3.0 Tanımlar

3.1 *Kullanım Değeri*. Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün *en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK)* veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. *Kullanım Değeri*'nin muhasebedeki tanımı *bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir*. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

3.2 *Yatırım Değeri*. Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu sübjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın *yatırım değeri*, o varlığın *Pazar Değeri*'nden daha fazla veya daha az olabilir. *Yatırım Değeri* terimi yatırım mülkünün *Pazar Değeri* ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte *Pazar Değeri*, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen *yatırım değerlerini* yansıtabilir. *Yatırım değeri*, *Özel Değer* ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).

3.3 *Faal İşletme Değeri*. Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında *Pazar Değeri*'ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam *işletme değerinin* bölümlerini oluşturan unsurların değerlemesini içerir. Bu nedenle, "*Faal İşletme Değeri*" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.

3.4 *Sigortalananabilir Değer*. Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.

3.5 *Vergi Değeri*. Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda *Pazar Değeri*, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değer için kullanılan

yaklaşımlar, UDES 1’de tanımlanan *Pazar Değeri*’nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle *Vergi değeri*, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe *Pazar Değeri* ile uyumlu olarak görülemez.

3.6 Kurtarılabılır Değer: Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarlama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda *paraya çevrilebilir net değere* eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.

3.7 Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri: *Pazar Değeri* tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde *Zorunlu Satış Değeri*, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

3.8 Özel Değer: *Pazar Değeri*’nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. *Özel Değer*, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de *özel değer* sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. *Evlilik (birleştirme) değeri*, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve *özel değerlere* bir örnek niteliğindedir. *Özel değer, işletme değeri* ve *yatırım değeri* unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin *Pazar Değeri*’ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

3.9 İpotek Teminatlı Kredi Değeri: Değerleme Uzmanı’nın, mülkün uzun vadede kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen *İpotek Teminatlı Kredi Değeri* tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

İpotek Teminatlı Kredi Değeri, sözkonusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılabilecek muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

3.10 Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri, Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Uluslararası Değerleme Uygulaması 1, Finansal Raporlama İçin Değerleme, bu standart ile birlikte okunmalıdır.

4.2 Çoğu nedenle, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), makul değer rapor edilmesini istemektedir. Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), varlığın pazar değerini raporlayan Değerleme Uzmanı’nın bu şartı çoğunlukla yerine getirdiğini belirtmektedir.

4.3 Ancak, UFRS’nin pazar değeri dışı değer esaslı değerlemeyi gerekli gördüğü haller vardır. Bunlar, her ikisi de kuruma özgü olan, UMS 36’ya göre bir varlığın Kullanım Değerinin belirlenmesi, veya bazı hallerde UMS 16’ya göre amortisman maksadı ile “Kalıntı Değerin” hesaplanmasını içermektedir. UDU 1, bu konuları daha detaylı olarak ele almaktadır.

5.0 Standardın Açıklanması

Değerlemeleri bu Standartlar ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDİ)’ne uygun bir şekilde gerçekleştirmek amacıyla, Değerleme Uzmanları, Davranış Kuralları’nın Ahlaki İlkeler, Yetkinlik,

Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine (bölümler 4, 5, 6 ve 7) uygun hareket etmek zorundadırlar.

5.1 Bir Pazar Değeri Dışı Değer takdiri yürütürken veya raporlandırırken Değerleme uzmanı,

5.1.1 Değerlemeyi yanlış yönlendirmeye yol açmayacak şekilde tam ve anlaşılır bir tarzda gerçekleştirecektir;

5.1.2 Değer tahmininin o işe uygun koşullarda ve uygun verilere dayanılarak yapılmasını sağlayacaktır;

5.1.3 Değer tahmininin uygun yaklaşımlar ve teknikler kullanılarak gerçekleştirilmesini sağlayacaktır;

5.1.4 Raporu okuyan ve bu rapora güvenerek hareket edenlerin rapordaki verileri, sebep-sonuç ilişkilerini, analizleri ve varılan sonuçları eksiksiz olarak anlamalarını sağlayacak yeterlikte bilgi verecektir; ve

5.1.5 Değerlemeyi raporlarken Uluslararası Değerleme Standardı 3'ün şartlarına uygun hareket edecektir. Bu doğrultuda Değerleme Uzmanı,

5.1.5.1 Takdir edilmekte olan değeri tanımlayacak; değerlemenin amacını ve öngörülen kullanımını, değerlemenin yürürlük tarihini ve rapor tarihini belirtecektir;

5.1.5.1.1 Takdir, Pazar Değeri Dışı bir esasa dayanılarak yapılmışsa rapor edilen değerlemenin bir Pazar Değeri takdiri olmadığını belirtecektir;

5.1.5.2 Değerleme konusu mülkü ve mülke ilişkin hakları veya menfaatleri açıkça belirleyecek ve açıklayacaktır;

5.1.5.3 Üstlenilen çalışmanın kapsamını ve incelemenin hangi ölçüye kadar gerçekleştirildiğini açıklayacaktır;

5.1.5.4 Değerlemenin esas aldığı varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtecektir;

5.1.5.5 Uygulanan değerleme esaslarını/yaklaşımlarını ve bu uygulamaların sebepleri ile sonuçlarını eksiksiz ve tam olarak açıklayacaktır; ve

5.1.5.6 Değerleme Uzmanı'nın tarafsızlığına, mesleki katkılarına, ücretler veya sağlanan diğer faydaların koşullara bağlanmamış olduğuna, değerlemenin önyargısız olarak yapıldığına ve bunların yanı sıra da Standartların uygulanabilirliğine ilişkin beyanlarını ve diğer açıklamaları içeren imzalı bir Uygunluk Beyanını rapora ekleyecektir.

5.2 Pazar değeri dışındaki değerleme esaslarının kullanılması ve uygulanması belirli şartlar dahilinde uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu değer bulunuşu ve rapor edilmesi halinde, Pazar Değeri'ni temsil eden bir değer olarak yorumlanmamasını sağlayacak tedbirleri alacaktır.

6.0 Tartışma

6.1 Kullanım Değeri (bkz. parag. 3.1), belirli bir kullanıcının bakış açısına göre ölçülmüş olan bir *Pazar Değeri Dışı Değer*'dir. Kullanım değeri bazen 'belirli bir kullanıcı veya sahip açısından değer' olarak da görülür. *El Değiştirme Değeri* (bkz. UDES 1, parag. 1.2 ve devamı) ise bir varlığın mülkiyetinin kuramsal veya varsayım olarak el değiştirdiği bir pazarda kabul edilen değeridir. *Pazar Değeri*'nin finansal raporlama için uygun olan UDSK tanımı, *Kullanım Değerini* değil *El Değiştirme Değeri* ilkesini esas alır.

6.2 Kullanım Değeri ve *El Değiştirme Değeri* ifadeleri, yeterli açıklama yapılmadığı takdirde, yanlış anlamalara neden olabilir. Bu nedenle bir karışıklığa neden olmaması için bu ifadelerin kullanımına dikkat edilmelidir.

6.3 Mülkler, Pazar Değeri dışındaki esaslara göre değerlendirilebilirler veya tanımlandığı şekliyle Pazar Değeri'ni yansıtmayan fiyatlardan el değiştirebilirler. Bu tür alternatif esaslar ya bir mülkün pazarlanabilirliğinden ziyade ekonomik faydasının ve işlevlerinin ya da olağan olmayan ve pazar dışı koşulların yansımaları olabilir. Bunlara

örnek olarak *kullanım değeri*; *yatırım değeri*; *faal işletme değeri*; *sigortalanabilir değeri*; *vergi değeri*; *özel değeri*; *tasfiye veya zorunlu satış değeri* ve *kurtarılabilir değeri* gösterilebilir (Bkz. yukarıda 3.0 ve devamı).

6.4 *Faal İşletme Değeri*, tesis edilmiş bir işletmeyi oluşturan bölümlerinin herhangi birine değil de kendisine atfedilen değeri ifade etmektedir. İşletmeyi oluşturan her bir varlığa tahsis edilmiş veya paylaştırılmış olan değer, onların bütüne olan katkılarını esas almaktadır ve belirli bir işletme ve sahibi ile ilişkili olarak onların *kullanım değeri* olarak ifade edilmektedir. Bu değer pazar ile ilgili değildir (Bkz. yukarıda 3.37 no'lu paragraf).

6.5 Bir mülkün *Kullanım Değerinin Pazar Değeri* ile eşit olması yalnızca tesadüften ibaret olacaktır. Bir mülkün *Kullanım Değeri*, eğer bu mülkü kullanmakta olan kurum bu mülkü aynı ürünün veya hizmetin tipik bir üreticisinden daha faydalı ve karlı bir şekilde kullanabilecek bir durumdaysa genelde *Pazar Değeri*'nden daha yüksek olma eğiliminde olacaktır. Diğer yandan *Kullanım Değeri*, kurumun bu varlığı maksimum kapasitesi ve verimiyle kullanamaması durumunda *Pazar Değeri*'nden daha düşük olabilecektir. Ayrıca bu kurum, özel üretim haklarına, olağanüstü sözleşmelere, benzersiz patentlere ve lisanslara, belirli bir uzmanlığa, özel bir peştemaliye ve bir başka sahibe devredilemeyecek nitelikteki diğer maddi olmayan varlıklara sahipse *Kullanım Değeri*, *Pazar Değeri*'nden daha yüksek olabilecektir.

6.6 Bir mülkün, benzersiz konumu, istisnai pazar koşullarındaki geçici bir durumu veya özel çıkarı olan bir alıcının mülk için ödeyebileceği ilave bir tutar nedeniyle bir *Özel Değeri* olabilir (Bkz. yukarıda 3.8. no'lu paragraf). Bir mülkteki iki veya daha fazla sayıda çıkarın birleşmesinden kaynaklanan değer artışı olan *Evlilik (birleştirme) değeri*, *özel değerlere* bir örnek olarak gösterilebilir. Bu tür *özel değer* unsurları, bu Standartlarda belirtildiği şekilde *Pazar Değeri*'nden ayrı olarak raporlanabilir. *Özel Değer*, bir *Pazar Değeri* beyanına dahil edilmemelidir, çünkü böyle bir uygulama yanıltıcı olabilir ve değer artışı unsurunun özel nitelikte olmadığı kanısı yaratabilir.

6.7 Zorunlu bir satış, olağandışı veya normal olmayan koşullar altında gerçekleşen elden çıkarmadan kaynaklanan, genelde pazara uygun şekilde sunum yapılamayan, yetersiz bir pazarlama dönemini ve bazen de isteksiz bir satıcının içinde bulunduğu durumu ve/veya zorlama veya baskı çerçevesinde elden çıkarmayı yansıtan bir fiyat ortaya çıkarır. Bu nedenlerden ötürü, *Zorunlu Satış Değeri* olarak adlandırılan ve zorunlu veya gerilimin hakim olduğu bir satış (Bkz. yukarıda 3.7. no'lu paragraf) ile ilişkili olan fiyat, *Pazar Değeri* değildir. Bu tür bir zorunlu satışta ödenen fiyat gerçek bir durum olup genelde bir Değerleme Uzmanı için bu satışın fiyatını kestirmek, böyle bir görüşü oluşturmak için yapılması zorunlu olan öznel ve konjonktürel varsayımların niteliği ve kapsamı nedeniyle kolay değildir. *Zorunlu Satış Değeri* veya fiyatı ayrıca *Nakde Dönüştürme Fiyatı* olarak da bilinir.

6.8 *Kurtarılabilir Değer* (bkz. para. 3.6), genelde başlangıçtaki amacı veya işlevi açısından ele alındığında kullanım ömrünün sonuna gelmiş olan bir mülkün arazi haricindeki cari fiyatını ifade etmek amacıyla kullanılan değerdir. Bu noktada varlığın değeri, başlangıçtaki kullanım amacından ziyade hurda amacıyla elden çıkartma değeri olarak belirlenir. Bu bağlamda *Kurtarılabilir Değer* ayrıca muhasebecilik terminolojisinde artık bir kurum için kullanılamayacak konumdaki bir varlığın net gerçekleştirilebilir değeri olarak da bilinir (bkz. yukarıda paragraf 3.6).

6.8.1 *Kurtarılabilir Değer*, bir varlığın artık kullanım ömrü veya faydası olmadığı anlamına gelmemektedir. Başka bir yerde kullanmak amacıyla satılan bir mal yeniden inşa edilebilir, benzer veya farklı bir amaç için dönüştürülebilir veya hala hizmet verebilir durumdaki başka varlıklar için yedek parça sağlayabilir. *Kurtarılabilir Değer* en uca gidildiğinde *Hurda Değeri* veya *Geri Kazanım Değeri*'ni temsil edebilir.

7.0 Açıklama Yükümlülüğü

7.1. Değerleme Raporları yanıltıcı olmamalıdır. Pazar Değeri Dışı Değerin tahmin edilmesi ve raporlanması amacıyla yapılan değerlemeler yukarıda 5'nci bölümde bahsedilen şartlara uygun olmalıdır. *Pazar Değeri Dışı Değerleme Esaslı Değerleme* yapılırken, Davranış Kuralları'na uygun olarak, değerlemelerin amacı ve planlanan kullanımı açık bir şekilde belirtmeli ve değerlendirme takdiri, kullanılabilirliği ve sınırlamaları hakkında eksiksiz açıklama yapılmalıdır.

7.2 *Pazar Değeri* dışındaki bir esasa dayalı olarak hazırlanan her bir değerlendirme raporunda bir Şarta Bağlı ve Sınırlayıcı Koşullar Açıklaması veya benzer nitelikte bir açıklamaya yer verilecektir. Buna karşın, Değerleme Uzmanı bu Şarta Bağlı ve Sınırlayıcı Koşullar Açıklamasını, Standartlar'dan makul olmayan sapmaları haklı göstermek amacıyla kullanmayacaktır.

7.3 *Pazar Değeri* dışı bir esasa dayalı bir Değerleme gerçekleştirirken Değerleme Uzmanı, Değerleme tarihinde elde edilebilir olan bulgular ışığında makul olmayan varsayımlar yapmayacaktır. Kullanılan tüm varsayımlar, tüm raporlarda belirtilecektir.

7.4 *Pazar Değeri* haricinde bir esasa dayalı olarak hazırlanan her bir Değerleme Raporu'nda imzalı bir Uygunluk Beyanı veya Değerleme Uzmanının UDSK Davranış Kuralları, Bölüm 7.1. ve UDES 1, paragraf 5.1.5.6.'da ana hatları belirtilen yönergelerle uyduğunu beyan ettiği bir belge olacaktır. Özellikle, *Pazar Değeri* ile analiz edilmiş olan tanımlanmış diğer herhangi bir değer arasındaki farka dikkat çekilmelidir.

7.5 Değerlemenin bir iç değerleme uzmanı, yani varlıkların sahibi olan kurumda veya kurumun mali kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlamaktan sorumlu muhasebe şirketinde çalışan birisi tarafından yapılması halinde, Değerleme Raporu'nda veya Belge'sinde bu tür bir ilişkinin var olduğuna ve niteliğine dair bir açıklama yapılmalıdır.

7.6 Diğer raporlar, bu Standartlar ile uyumlu olacaktır.

8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri

8.1 Bu Standart uygulanırken, Standarttan her uzaklaşma, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nda belirtilen talimatlar çerçevesinde gerçekleşmelidir.

9.0 Yürürlük Tarihi

9.1 Bu Uluslararası Değerleme Standardı, 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

UDES 3 – Değerlemenin Raporlanması

Giriş
Kapsam
Tanımlar
Muhasebe Standartlarıyla İlgisi
Standardın Açıklanması
Tartışma
Açıklama Yükümlülüğü
Standartlardan Ayrılma Hükümleri
Yürürlük Tarihi

Standart 3

Uluslararası Değerleme Standartları

Değerlemenin Raporlanması

1.0 Giriş

1.1 Değerleme sürecinin en son aşaması olan Değerleme Raporu'nun kritik önemi, elde edilen nihai değer iletilmesinden ve değerlendirme esasının, değerlendirme amacının ve değerlemenin altında yatan her tür varsayımın veya sınırlayıcı koşulun teyit edilmesinden kaynaklanmaktadır. Okuyucuya prosedürler arasında yol göstermek ve değerlendirme için kullanıldığını kanıtlamak amacıyla, Değerleme Uzmanının nihai değeri elde etmek için kullandığı analitik süreçler ve ampirik veriler de Değerleme Raporu'na dahil edilebilir.

1.2 Değerleme Raporu, nihai değeri gösterir. Rapor, Değerleme Uzmanının adını ve değerlendirme tarihini içerir. Değerlemeye tabi olan mülkü ve mülkiyet haklarını, değerlemenin esasını ve değerlemenin planlanan kullanım amacını belirtir. Tüm temel varsayımları ve sınırlayıcı koşulları açıklar, değerlendirme ve raporlama tarihlerini belirtir, denetlemenin kapsamını belirtir, bu standartların ve kamuya yapılması zorunlu her tür açıklamanın uygulanabilirliğinden bahseder ve Değerleme Uzmanının imzasını içerir.

1.3 Değerleme sonucunun kullanıcılara ve üçüncü şahıs okuyuculara iletilmesinde Değerleme Raporu'nun oynadığı anahtar rol nedeniyle bu standart, aşağıdaki hususları birincil hedefler olarak belirlemiştir.

1.3.1 Raporlama ilkelerini, en üst mesleki teamüllerle tutarlı olarak ortaya koymak

1.3.2 Değerleme Raporlarına dahil edilecek temel unsurları belirlemek

2.0 Kapsam

2.1 Bu standartta yer alan raporlama ilkeleri, tüm Değerleme Raporu tiplerine uygulanmaktadır.

2.2 Hem kurum içi ve hem de kurum dışı Değerleme Uzmanları, bu raporlama ilkelerine uymakla yükümlüdürler.

2.3 Örneğin finansal raporlama ve borç verme gibi belirli amaçlar ve mülkiyet tipleri için gerçekleştirilen değerlemelere yönelik bazı talimatlar, diğer bazı değerlemeler için verilen talimatlardan farklılık gösterebilir. Okuyucunun Uluslararası Değerleme Standartları'nın (UDES) bu durumlara yönelik olan bölümlerine yani Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 ve 2'ye (UDU 1 ve UDU 2) başvurması gerekir.

3.0 Tanımlar

3.1 *Değerleme Raporu*. Değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir. Değerleme Raporu, ayrıca, değerlemeyi gerçekleştirirken başvuru analizi süreçlerini ve bu analizde kullanılan anlamlı bilgileri de açıklayabilir. Değerleme Raporları sözlü veya yazılı olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin nitelik ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir.

Değerleme Belgesi ve *Değerleme Raporu* terimleri bazen birbirleri yerine kullanılmaktadır. Bazı ülkelerde (örneğin, Birleşik Krallık) kullanıldığı şekliyle *Değerleme Belgesi*, Değerleme Uzmanının mülkiyetin değerlendirme tutarını tasdik ettiği bir belge niteliğindedir. *Değerleme Belgesi* genelde kısa bir yazı şeklindedir; ancak, bazen ayrıntılı bir rapor şeklinde de olabilmektedir. Bu belgede değerlendirme tarihi, değerlemenin amacı, belge tarihi, değerlemenin esasını oluşturan varsayımlar ve Değerleme Uzmanının adı, adresi ve vasıfları yer almaktadır. Diğer bazı ülkelerde (örneğin Amerika Birleşik Devletleri) kullanıldığı şekliyle *Değerleme Raporu* ise, Değerleme Uzmanının sunulan gerçeklerin doğru olduğunu, analizlerin sadece rapor edilen varsayımlarla sınırlı olduğunu, Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüne bağlı olmadığını ve Değerleme Uzmanının, değerlemeyi ahlaki ve mesleki standartlara uygun bir şekilde gerçekleştirdiğini tasdik ettiği bir açıklamadır.

3.2 *Sözlü Rapor*. Bir müşteriye sözlü olarak iletilen ya da bilirkişi ifadesi olarak veya yeminli ifade olarak bir mahkemeye sözlü bir şekilde sunulan değerlendirme sonuçlarıdır. Bir müşteriye sözlü olarak iletilen bir rapor, bir

çalışma dosyasıyla desteklenmeli ve en azından değerlemenin yazılı bir özeti bu sözlü raporla birlikte sunulmalıdır.

3.3 Yazılı Rapor. Elektronik iletişim yolları da dahil olmak üzere müşteriye yazılı olarak iletilen değerlendirme sonuçlarıdır. Yazılı raporlar, incelenen ilgili tüm materyalleri ve nihai değere erişmek için gerçekleştirilen analizleri içeren ayrıntılı bir rapor formunda olabileceği gibi, değer periyodik güncellemelerini, kamu kurumları ve diğer kurumlarca kullanılan formları içeren kısaltılmış bir rapor formunda ya da müşterilere iletilen bir mektup şeklinde de olabilir.

3.4 Değerleme İşinin Özellikleri. Değerlemenin çerçevesini ve kapsamını belirleyip değerlendirme konusu veya sorunu ile ilgili her tür belirsizliği ortadan kaldıran Değerleme Süreci'nin ilk adımıdır. Bu terim, bazı ülkelerde kullanılmakta olan *değerleme özeti* terimine benzemektedir. Bir Değerleme Uzmanı, raporda sunulan analizlerin, bilgilerin ve sonuçların, değerlendirme işi için belirlenen şartlara uygun olmasını sağlar. *Değerleme işinin özellikleri*, aşağıdaki yedi farklı unsuru içermektedir:

3.4.1, Değerlemeye tabi olan her tür taşınmaz mülkiyetinin, kişisel mülkiyetin (makine ve teçhizat, mobilya, demirbaş ve ekipman), kurumsal mülkiyet haklarının ve diğer mülkiyet haklarının ve değerlemeye konu asli mülkiyet hakları ile birlikte değerlendirme kapsamına alınan diğer mülkiyet haklarının belirlenmesi;

3.4.2 Değerlemeye tabi mülkiyet haklarının (şahıs işletmesi, ortaklık veya kısmi ortaklıklar) belirlenmesi;

3.4.3 Değerlemenin planlanan kullanım amacı ve her tür ilgili kısıtlama ile her tür taşeron veya aracının ve bunların katkılarının belirlenmesi;

3.4.4 Aranan değer esasının veya tipinin tanımlanması;

3.4.5 Nihai değer hangi tarih itibarıyla uygulanabilir olduğu ve planlanan rapor tarihi;

3.4.6 Değerlemenin ve raporun kapsamının belirlenmesi;

3.4.7 Değerlemenin temel aldığı her tür belirsiz ve kısıtlayıcı şartların belirlenmesi

3.5 Uygunluk Beyanı. Değerleme Uzmanının işini yaparken UDES Davranış Kuralları'nın ahlaki ve mesleki gereklerine uygun hareket ettiği gerçeğini tasdik eden taahhüt niteliğinde bir beyandır. Bazı ülkelerde Uygunluk Beyanı, *Değer Tasdiknamesi* olarak da bilinir. Uygunluk Beyanının içeriği hakkında bilgi için aşağıdaki 5.1.10 ve 5.1.10.1 no'lu paragraflara bakınız.

3.6 Özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar. Basiretli bir alıcı her zaman, bir mülkün satın alınması işlemini tamamlamadan önce, mutlak araştırma yöntemleri kullanmak suretiyle mülk hakkında bir araştırma yapar. Bir Değerleme Uzmanının, bu sürecin en olası sonucu hakkında *varsayımlarda* bulunması ve müşteri tarafından bildirilen hususlarla ilgili gerçek bilgilere dayanarak hareket etmesi olağandır. *Özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar*, müşterinin değerlendirme süreci dahilinde bulunan hususlarla ilgili her tür ilave varsayım niteliğinde olabileceği gibi; alıcının kimliği, mülkün fiziksel durumu, çevreyi kirlletici maddelerin varlığı (örneğin yeraltı sularının kirliliği) veya mülkü yeniden geliştirebilme olasılığı gibi diğer hususlarla ilgili varsayımlar da olabilir. (bkz. aşağıdaki 5.1.7 no'lu paragraf).

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Uygulanabilir durumlarda bir değerlendirme raporu, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)/Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) ve Uluslararası Kamu Sektörü Muhasebe Standartlarının şartlarını sağlamalıdır.

4.2 Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'in (UDU 1) temel noktasını oluşturan Finansal Raporlama İçin Değerleme bu standart ile bir arada ele alınmalıdır.

5.0 Standardın Açıklanması

Değerlemeleri bu standartlar ile Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkelerine (GKDI) uygun olarak yapmak için Değerleme Uzmanlarının, UDES'in Davranış Kuralları Bölümü'nün Ahlaki İlkeler,

Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine (bölümler 4, 5, 6 ve 7) uygun hareket etmeleri gerekir.

5.1 Her bir Değerleme Raporu,

5.1.1 Değerlemenin sonuçlarını yanıltıcı olmayan bir şekilde açıkça ve doğru olarak ortaya koymalıdır;

5.1.2 Müşteriyi, değerlemenin planlanan kullanım amacını ve aşağıdaki ilgili tarihleri belirtmelidir:

5.1.2.1 Ulaşılan nihai değer hangi tarih itibarıyla uygulanabilir olduğu,

5.1.2.2 Raporun tarihi, ve

5.1.2.3 İncelemenin tarihi;

5.1.3 Değerin türü ve tanımı da dahil olmak üzere değerlemenin esasını belirlemelidir;

5.1.3.1 Değerlemesi yapılan mülkün herhangi bir kısmı *Pazar Değeri* dışında bir esas ile değerlemeye tabi tutulursa, *Pazar Değeri* ve *Pazar Değeri Dışı Değer* ayrı ayrı raporlanmalıdır.

5.1.4 Aşağıdaki hususları belirtmeli ve açıklamalıdır:

5.1.4.1 Değerlemeye tabi tutulacak mülkiyet haklarını veya paylarını;

5.1.4.2 Mülkün fiziksel ve yasal özelliklerini, ve

5.1.4.3 Değerlemeye tabi asli mülkiyet hakları haricinde olup değerlemeye dahil edilen diğer mülkiyet haklarını;

5.1.5 Değerlemeyi oluşturmak için kullanılan çalışmanın kapsamını açıklamalıdır;

5.1.6 Ulaşılan nihai değer bağlı olduğu tüm varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtmelidir;

5.1.7 Özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımları belirtmeli ve bu koşulların oluşma olasılığından bahsetmelidir;

5.1.8 İncelenen bilgilerin ve verilerin bir açıklamasını, gerçekleştirilen piyasa analizlerini, uygulanan değerlendirme yöntemleri ve prosedürlerini ve rapordaki analizleri, görüşleri ve sonuçları destekleyen sebepleri içermelidir;

5.1.9 Değerleme Uzmanının yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanmasını, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının veya Değerleme Uzmanlarının adlarının ya da mesleki niteliklerinin referans verilmesini yasaklayan bir madde içermelidir;

5.1.10 Değerlemenin UDES'e uygun olarak gerçekleştirildiğine dair bir Uygunluk Beyanı içermeli, UDES'in özel şartlarının dışına çıkılması durumunda bu durum açıklanmalı ve UDES Davranış Kuralları'na uygun olarak bu sapmanın nedenine ilişkin açıklamalara yer verilmelidir;

5.1.10.1 Her bir uygunluk beyanında aşağıdaki hususlar teyit edilmelidir:

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur;
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur (varsa belirtilmelidir);
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlıdır veya değildir;
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir;

- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır;
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir (veya denetlememiştir); ve
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5.1.12 Değerleme Uzmanının adını, mesleki niteliklerini ve imzasını içermelidir.

5.2 Değerleme Raporları elektronik ortamda gönderildiklerinde Değerleme Uzmanı, bu rapordaki verilerin/metinlerin bütünlüğünü korumak ve iletim sırasında herhangi bir hatanın meydana gelmemesini sağlamak için gerekli tüm tedbirleri alacaktır. Kullanılan yazılım iletimin güvenliğini sağlamalıdır.

5.2.1 Gönderim işleminin kaynağı, tarihi ve saatinin yanı sıra gönderilen adres, teslim alma tarihi ve saati de belirtilmelidir. Kullanılan yazılım, iletilen ve karşı taraftan alınan veri/metin miktarının birbirine uygunluğunun karşılaştırmasına imkan tanımalı, veri miktarıyla aynı olduğunu, tamam olup olmadığını teyit edebilmeli ve raporu, raporu yazan haricindeki tüm kullanıcılara ‘sadece okumak için’ gönderebilmelidir.

5.2.2 Değerleme Uzmanı, dijital imzanın/imzaların korunmasını ve şifreler (PIN numaraları), donanım cihazları (güvenlik kartları) veya diğer yöntemler vasıtasıyla tamamıyla Değerleme Uzmanının kontrolü altında olmasını sağlamalıdır. Bir rapora elektronik olarak eklenen imza orijinal olarak kabul edilir ve raporun matbu bir nüshasındaki yazılı imza ile aynı sorumluluk seviyesine sahiptir.

5.2.3 Elektronik ortamda iletilmiş olan bir raporun gerçek bir elektronik ortamdaki ve/veya matbu nüshası, Değerleme Uzmanı tarafından bulunduğu ülkenin yasalarının zorunlu kıldığı süre boyunca saklı tutulmalı ve bu süre hiçbir şekilde beş yıldan az olmamalıdır. Elektronik ortamda iletilmiş olan raporların kayıtlarının dosyaları da elektronik, manyetik ortamlarda veya diğer araçlar vasıtasıyla tutulmalıdır.

5.3 Bir Değerleme Raporu’nun sunum şekli, o çalışma için belirlenmiş talimatlara veya şartnamelere bağlı olarak Değerleme Uzmanı ve müşteri tarafından belirlenir.

5.4 Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun planlanan kullanım amacına, yasal şartlara, mülkün türüne ve değerlendirme konusu veya sorununun niteliğine ve karmaşıklığına bağlıdır.

5.5 Tüm Değerleme Raporları için, değerlendirme sonuçlarını desteklemek amacıyla çalışma dosyasında yeterli miktarda belge tutulmalıdır ve bu belgeler çalışma tamamlandıktan sonra en az beş yıl muhafaza edilmelidir.

6.0 Tartışma

6.1 Bir Değerleme sonucu ulaşılan rakamın nasıl rapor edildiği, bu rakamın esası ve doğruluğu kadar önemlidir. Nihai değer, piyasadaki kanıtlara ve bu sonucu destekleyen prosedürler ve nedenlere atıfta bulunmalıdır.

6.2 Değerleme sorusuna verilen cevabın tutarlı ve mantıklı bir şekilde iletilmesi, kullanıcının uygulanan süreçleri ve bu süreçlerin elde edilen sonuçla ilişkisini anlamasını sağlayan bir yöntem gerektirir.

6.3 Rapor, okuyucuya Değerleme Uzmanının raporda yer alan görüşlerini açık bir şekilde iletebilmeli ve ayrıca değerlemeye konu mülk hakkında daha önce hiçbir bilgisi olmayan bir kişi tarafından da okunabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmalıdır.

6.4 Rapor, kullanılan yaklaşımın açıklığını, şeffaflığını ve tutarlılığını göstermelidir.

6.5 Değerleme Uzmanı, değerlemenin başlangıçta kabul edilen amacı dışında bir amaç doğrultusunda kullanılmasına izin vermeden önce azami özen göstermelidir.

7.0 Açıklama Yükümlülüğü

7.1. Kurum içinden bir Değerleme Uzmanı tarafından değerlendirildiğinde, Değerleme Raporu'nda bu Değerleme Uzmanı ile mülkün kontrolüne sahip olan kurum arasında bir ilişkinin var olduğuna ve niteliğine dair bir açıklama yapılmalıdır.

7.2 Bir Değerleme Uzmanının bir değerlendirme görevine, örneğin bağımsız veya tarafsız bir temsilci, bir kuruma danışman veya bir arabulucu gibi Değerleme Uzmanı vasfının dışındaki bir vasıfla dahil olması durumunda, Değerleme Uzmanı her bir görevde üstlendiği bu özel rolü açıklamalıdır.

7.3 Değerleme Uzmanı hukuki çerçeveyi ve yerel mevzuat, düzenleme (muhasabe kuralları dahil) veya alışılmış kurallara uymak için bu standartlara hangi noktalarda uyulmayacağını açıklamalıdır.

8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri

8.1 Değerleme Raporu'nun değerlendirme sonuçlarını açık ve doğru bir şekilde belirtmesi ve değerlendirme ile elde edilen nihai değeri etkileyen her türlü varsayımı ve sınırlayıcı koşulu açıklaması gereklidir.

8.2 Eğer, bir Değerleme Uzmanından bu ilkelerin uygulanmaması veya normalde UDES ve UDES Davranış Kuralları'na uygun olarak gerçekleştirilen çalışmadan daha az veya daha farklı olan bir başka şey talep eden bir işi yerine getirmesi istenirse, Değerleme Uzmanı bu hizmetleri sadece aşağıdaki koşulların yerine getirilmesi halinde kabul edecek ve yerine getirecektir:

8.2.1 Değerleme Uzmanı, talimatların planlanan kullanıcıları yanıltmayacağını tespit ederse,

8.2.2 Değerleme Uzmanı, talimatların sonuçların planlanan değerlendirme amacı açısından güvenilirliğini, kabul edilebilirliğini ve kullanılabilirliğini hiçbir şekilde sınırlandırmayacağını tespit ederse,

8.2.3 Değerleme Uzmanı, Standartlardan ayrılmayı gerektiren, bu görev için verilen talimatların Değerleme Raporu'nda açık bir şekilde belirtilmesi gerekeceğini müşteriye bildirirse.

8.3 Değerleme Uzmanı, *Pazar Değeri*'nin dışına çıktığı durumlarda, raporlanan değerlemenin *Pazar Değeri*'nden farklı olduğunu açıkça belirtmelidir.

9.0 Yürürlük Tarihi

9.1 Bu Uluslararası Değerleme Standardı, 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Uygulaması 1

Finansal Raporlama için Değerleme

Giriş

Kapsam

Tanımlar

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Uygulama

Tartışma

Açıklama Yükümlülüğü

Standartlardan Ayrılma Hükümleri

Yürürlük Tarihi

Ek-A: Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi Hakkında Ek Kılavuz

Uluslararası Değerleme Uygulaması 1

Finansal Raporlama için Değerleme

Bu uygulama için gerekli malzeme, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayınlanmış olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndan (UFRS) alınmıştır. UFRS ayrı ayrı numaralandırılmış standartlardan oluşmaktadır. 2004'ten önce yayınlanan asıllar UMS (Uluslararası muhasebe Standartları) olarak adlandırılmıştır. Daha sonra yayınlananlar UFRS (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) olarak adlandırılmıştır. Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarından alınan bilgiler, UMSK'nin izniyle Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanılmıştır.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın onaylı metni, UMSK tarafından İngilizce yayınlanmıştır ve doğrudan doğruya da IASB, 30 Cannon Street, Londra, EC4M 6HX, İngiltere (e-posta: publications@iasb.org.uk) adresinden temin edilebilir.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Taslak Metinleri ve UMSK'nin diğer yayınlarının telif hakkı UMSK'ye aittir ve bu yayınlar bu telif hakkıyla koruma altında alınmıştır..

“IFRS”, “IAS”, “IASC”, “IASB” ve “International Accounting Standards”, UMSK'nin ticari markalarıdır ve Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu'nun onayı olmaksızın kullanılamaz.

1.0 Giriş

1.1 Bu Uygulama'nın amacı, işletmelerin mali tablolarında ve ilgili hesaplarında kullanılmak üzere hazırlanmış değerlemelerde uygulanan ilkeleri açıklamaktır. Bu nitelikte iş alan Değerleme Uzmanlarının Uluslararası Muhasebe Standartları ile ilgili muhasebe kavram ve ilkelerini bilmeleri gerekir.

1.2 Değerleme Uzmanının pazar esaslı tanımlara, tarafsızlığa ve ilgili hususları uygun ve kullanıcının anlayabileceği bir formatta eksiksiz olarak açıklamaya bağlılığı, finansal raporlama için yapılacak değerlemenin gerekleri açısından temel niteliktedir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu uygulama, herhangi bir mali tabloda yer alan varlık sınıflarından Değerleme Uzmanlarının beceri ve bilgisi dahilindeki tüm değerlemelere uygulanmaktadır.

2.2 Uluslararası Değerleme Standartları, finansal raporlamada uyum ve şeffaflık yoluyla, sınır ötesi işlemler yapılmasını ve küresel piyasalarda geçerlilik kazanılmasını kolaylaştırır. Bunun için, bu uygulama Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) bağlamında 31 Mart 2004 tarihinde geliştirilmiştir.

2.3 UFRS, mülk niteliğindeki varlıkların bilançoya alınması için iki model uygulamaktadır: maliyet modeli ve makul değer modelidir. Makul değer modelinin uygulanması halinde varlığın yeniden değerlendirilerek cari değerine getirilmesi gerekmektedir. İşte bu Uygulama *Pazar* değerinin rapor edilmesi gereken söz konusu durumlara odaklanmaktadır.

2.4 Mevzuat, yönetmelik, muhasebe veya hukuki gereklilikler, bu Uygulama'nın bazı ülkelerde veya belirli koşullarda değiştirilmesini zorunlu kılabilir. Bu tür durumlarda meydana gelen her tür sapma Değerleme Raporunda belirtilmeli ve açık bir şekilde açıklanmalıdır.

3.0 Tanımlar

Uluslararası Değerleme Standartları Tanımları

3.1 *Pazar Değeri.* Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır (UDES 1, paragraf 3.1).

3.2 *İtfa Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti.* Bir varlığın bir eşinin yeniden üretilme veya yerine koyma maliyetinden varlıkta meydana gelen fiziksel yıpranma ve her türlü ekonomik eskimenin düşülmesiyle bulunan tutardır.

3.3 *İyileştirmeler*. Bir araziye, işgücü ve sermaye harcamaları da dahil olmak üzere ve mülkün değerini veya kullanılabilirliğini arttırmak amacıyla yapılan daimi nitelikteki binalar, yapılar veya değişiklikler. İyileştirmelerin farklı kullanım şekilleri ve ekonomik ömürleri vardır.

3.4 *Özel Kullanım Amaçlı Mülkler*. Özel kullanım amacı ve tasarım biçiminden doğan benzersizliği nedeniyle parçası oldukları faaliyetin/işletmenin satılması durumu dışında açık piyasada çok nadir olarak satılan mülklerdir.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Tanımları

3.5 *Makul Değer*. Bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyatı veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağı ifade eder (UMS 16, paragraf 6).

3.6 *Amortisman Tabi Tutar*. Bir varlığın maliyeti veya mali tablolarda maliyetinin yerine geçen başka bir tutardan hurda değer indirilmesi suretiyle elde edilen tutardır (UMS 16, paragraf 6).

3.7 *Kalıntı/Hurda Değer*. İlgili varlığın tahmin edilen faydalı ömrünün sonundaki durum ve yaşına ulaştığı dikkate alınarak, şu anda elden çıkarılması sonucunda elde edilmesi beklenen tutardan, beklenen elden çıkarma maliyetleri düşüldükten sonra kalan tutardır (UMS 16, paragraf 6).

3.8 *Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkuller*. Üretimde, mal ve hizmet tedarikinde kullanılan veya idari amaçlar için elde tutulan gayrimenkulleri ifade eder (UMS 40, paragraf 5).

3.9 *Yatırım Amaçlı Gayrimenkul*. Üretimde, mal ve hizmet tedarikinde veya idari amaçla kullanılmaktan veya normal iş akışı çerçevesinde satışa konu edilmekten ziyade kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkullerdir (UMS 40, paragraf 5.).

3.10 *Defter Değeri*. Bir varlığın, birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü kayıplarının düşülmesinden sonra bilançoda gösterilen tutarıdır (UMS 36, paragraf 6).

3.11 *Amortisman*. Bir varlığın amorti edilebilir kısmının, faydalı ömrü süresine sistematik olarak dağıtılmasıdır (UMS 16, paragraf 6; UMS 36, paragraf 6).

3.12 *Net Satış Fiyatı*. Bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın satışından elde edilebilecek tutardan, elden çıkarma maliyetlerinin düşülmesiyle bulunan tutardır (UMS 36, paragraf 6).

3.13 *Net Gerçekleşebilir Değer*. İşin normal akışı içinde tahmini satış fiyatından, tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutarı ifade eder (UMS 2, paragraf 6). Net gerçekleşebilir değer, bir işletmenin normal faaliyet süreci içerisinde stoklarının satışından elde etmeyi beklediği net tutardır. Makul değer, piyasada bilgili ve istekli alıcılar ile satıcılar arasında aynı stokun el değiştirebileceği tutarı yansıtır. Net gerçekleşebilir değer işletmeye özgü olmasına karşın makul değer değildir. Stokların net gerçekleşebilir değeri net satış fiyatına eşit olmayabilir (UMS 2, paragraf 7)

3.14 *Geri Kazanılabılır Tutar*. Bir varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanını ifade eder (UMS 36, paragraf 6).

3.15 *Yeniden değerlendirilmiş tutar*. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerden birikmiş amortisman payları ve birikmiş değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle bulunan değerdir (UMS 16, paragraf 31).

3.16 *Maddi Duran Varlıklar*. Mal ve hizmet üretimi, kiraya verme ve idari amaçlar çerçevesinde kullanım için elde bulundurulmuş ve işletmede bir dönemden daha fazla kullanımı öngörülen somut varlıklardır (UMS 16, paragraf 6).

3.17 *Kullanım Değeri*. Bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir (UMS 36, paragraf 6).

3.18 *Faydalı Ömür*. Amortismanına tabi bir varlığın işletmece kullanılması beklenen süre, ya da işletme tarafından ilgili varlıktan elde edilmesi beklenen üretim miktarını ifade eder (UMS 16, paragraf 6, UMS 36, paragraf 6, UMS 38, paragraf 8).

Kiralamalar ile ilgili olarak faydalı ömür, kiralama süresi ile sınırlı olmaksızın, bir varlığın işletmeye ekonomik olarak fayda üretebileceği süredir (UMS 17, paragraf 4).

3.19 *Ekonomik Ömür*. Bir veya daha fazla kullanıcı tarafından, bir varlığın ekonomik olarak kullanılabileceği beklenen süreyi veya bir veya daha fazla kullanıcı tarafından bir varlıktan elde edilmesi beklenen üretim veya benzer ürün sayısını ifade eder (UMS 17, paragraf 4).

3.20 *Değer Düşüklüğü*. Bir varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşan kısmıdır. (UMS 36, paragraf 6).

3.21 *Nakit Üreten Birim*. Diğer varlık veya varlık gruplarından önemli ölçüde bağımsız olarak, sürekli kullanımından nakit girişi sağlanan en küçük ayrıştırılabilir varlık grubudur (UMS 36, paragraf 6)

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Bu Uygulama UDES 1, UDES 2 ve UDES 3'te Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS)/Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının (UFRS) gereklerine ilişkin olarak geliştirilen ilkelere uygulanır.

4.2 Bu Uygulama, UMS 16, *Maddi Duran Varlıklar*; UMS 17, *Kiralama İşlemleri*; ve UMS 40, *Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller* standartlarının değerlendirme koşulları üzerine odaklanır. Ayrıca, UMS 36, *Varlıklarda Değer Düşüklüğü*; UMS 2, *Stoklar*; ve UFRS 5, *Satılmak Üzere Elde Tutulan Cari Olmayan Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler* standartlarındaki değerlendirme koşullarına da atıf yapar.

4.3 UMSK halen finansal tabloların hem aktif ve pasiflerin ölçülmesi hem de kiralama muhasebesi üzerine temel incelemeler yürütmektedir. Her ne kadar bu Uygulama UMSK'nın "İyileştirmeler Projesi"nin bir bölümü olarak muhtelif standartlara 2003 yılında yapılan revizyonları yansıtmak için güncellenmiş olsa da bu projenin devam eden incelemeleri sonucu başka değişiklikler yapmak gerekli olabilir.

5.0 Uygulama

Değerlemeleri, bu Uygulama ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ne (GKDİ) uygun olarak yapmak için Değerleme Uzmanlarının Davranış Kuralları'nın Ahlaki İlkeler, Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine (bölümler 4, 5, 6 ve 7) uygun hareket etmeleri gerekir.

5.1 *Varlıkların Sınıflandırılması*. Değerleme Uzmanları, işletme yönetiminden işletmenin sahibi olduğu varlıkların bir listesini bu varlıkları değerlemek amacıyla talep etmeli ve bunları birer işletme varlığı olarak, bir başka deyişle işletmenin faaliyetleri için gerekli olan varlıklar olarak veya gelecekteki gelişmeler veya yatırım için elde tutulan mülkler olan faaliyet dışı varlıklar veya işletme faaliyetlerinin varlık fazlalığı olarak belirlemelidir.

5.2 *Geçerli Standartlar*. Varlıkların tasnifi hangi Uluslararası Muhasebe Standardı (UMS) veya Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının (UFRS) geçerli olacağını belirler. UMS 16, üretim veya mal tedariki veya hizmet için tutulan cari olmayan maddi duran varlıklarının ilk defa finansal tablolara alınırken bilançolarda maliyet değeriyle gösterilmesini ve bilahare paragraf 5.3'te anlatılan maliyet modeli veya makul değer modelinden birine göre taşınmasını şart koşmaktadır. Maddi varlıkların değerlemesini şart koşan veya izin veren diğer muhasebe standartlarına şunlar dahildir;

- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller - UMS 40
- Kiralama İşlemleri - UMS 17
- Varlıkların Değer Düşüklüğü - UMS 36
- Stoklar - UMS 2
- İşletme Birleşmeleri – UFRS 3
- Satılmak Üzere Elde Tutulan Cari Olmayan Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler - UFRS 5

5.3 UMS 16, *Maliyet Değeri ve Makul Değer*.

5.3.1 UMS 16, paragraf 30'daki maliyet modelini aşağıdaki şekilde ele almaktadır:

“Mali tablolara ilk alınma sonrasında, maddi varlık, mali tablolarda maliyetinden birikmiş amortisman payları ve birikmiş değer düşüklüğü indirildikten sonraki değeri üzerinden gösterilir”.

5.3.2 Düzenli olarak yeniden değerlendirme gerektiren makul değer modeli paragraf 31'de aşağıdaki gibi açıklanmaktadır:

“Mali tablolara ilk alınma sonrasında, bir maddi varlık, mali tablolarda yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden gösterilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerden birikmiş amortisman payları ve birikmiş değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle bulunan değerdir. Yeniden değerlendirmeler, bilanço tarihi itibarıyla, makul değer kullanılarak bulunacak tutarın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmasına neden olmayacak şekilde düzenli aralıklarla yapılmalıdır”

5.3.3 Makul Değer, *Pazar Değeri* ile mutlaka aynı anlama gelmez. Makul değer tüm UFRS boyunca farklı bağlamlarda kullanılmışlardır.

5.3.4 İşletme yönetiminin bilanço tarihinden sonra işletmenin tasfiye edilmesine veya ticari faaliyetlerinin durdurulmasına karar verildiği veya bu şekilde hareket edilmesi dışında gerçekçi bir alternatifin bulunmadığı durumlar hariç, mali tablolar işletmenin sürekliliği ilkesi esas alınarak hazırlanır (UMS 1, paragraf 23). Dolayısıyla bu varsayım, belirli bir maddi varlığın elden çıkarılması için bir niyetin bulunduğu veya elden çıkarma opsiyonunun (örneğin bir değer düşüklüğü kontrolü sırasında) dikkate alınmasının gerektiği haller haricinde; maddi duran varlığın makul değerinin belirlenmesini vurgular.

5.4 UMS 16'ya Göre Değerlemeler

Bir işletmenin UMS 16'ya göre makul değer alternatifini benimsediği hallerde varlıklar makul değerleri ile bilanço'ya aşağıdaki şekilde dahil edilirler:

a) “Arazi ve binaların makul değeri genellikle pazar değerleridir. Bu değer, değerlendirme uzmanlarınca belirlenir. Arazi ve binalar dışındaki maddi varlıkların makul değeri değerlendirme yoluyla belirlenmiş piyasa değerleridir” (UMS 16, paragraf. 32).

b) “Maddi varlıkların niteliğinden kaynaklanan nedenlerle veya satışının az olması nedeniyle, piyasa değerlerine ilişkin bilgiye ulaşılamadığı takdirde, makul değer gelir veya itfa edilmiş yerine koyma maliyeti yaklaşımlarından biri vasıtasıyla tahmin edilmesi gerekebilir” (UMS 16, paragraf. 33).

5.4.1. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) bu amaçla bir değerlendirme görevi üstlenen bir Değerleme Uzmanının varlığın *Pazar Değerini* bildirmesi gerektiğini düşünmektedir. *Pazar Değerinin* uygulanmasında kullanılan her türlü varsayım veya nitelendirme işletmeyle görüşülmeli ve raporda açıklanmalıdır.

5.4.2 Değerleme sonucu, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na göre bildirilecektir. Değerleme Uzmanları finansal tabloları hazırlarken işletmenin UMS 16, paragraf 77'nin şartlarını yerine getirmesi için raporun yeterli bilgileri içermesini sağlayacaklardır:

a) yeniden değerlemenin yapıldığı tarih;

b) bağımsız bir Değerleme Uzmanının değerlemeye katılıp katılmadığı (Not: UDES'te bu kişi *Dış Değerleme Uzmanı* olarak geçer);

c) uygulanan yaklaşımlar ve önemli varsayımlar;

d) varlıkların değerinin ne ölçüde doğrudan doğruya aktif bir piyasadaki gözlemlenebilir fiyatlara veya yakın zaman öncesinde tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında gerçekleştirdiği gözlemlenebilir fiyatlara veya diğer değerlendirme teknikleri kullanılarak varılan tahminlere dayalı tespit edildiği.

5.5 UMS 40'a Göre Değerlemeler

Bir işletmenin makul değer modelini kullanarak yatırım amaçlı gayrimenkulü muhasebeleştirmeyi seçtiğinde Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) bu modelin gereklerinin *Pazar Değerini* benimseyen Değerleme Uzmanı tarafından karşılandığını düşünmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkul hakkında daha fazla açıklama paragraf 6.6 ‘da verilmektedir.

5.5.1 UMS 40, paragraf 75, Değerleme Uzmanının raporuna UDES 3’ün gereklerine ek olarak aşağıdaki hususların da konmasını gerekli görmektedir:

a) *makul değer*in tespitinin piyasadaki kanıtlarla mı desteklendiğine yoksa daha çok mülkün niteliği ve karşılaştırma yapılabilecek piyasa verilerinin eksikliği nedeniyle diğer faktörlere (işletmenin açıklaması gereken) mi dayandığına dair bir beyanı da içeren *yatırım amaçlı gayrimenkulün makul değerini* tespit etme amacıyla uygulanan yaklaşımlar ve önemli varsayımlar; ve

b) yatırım amaçlı gayrimenkulün makul değerinin bilinen ve konuyla ilgili mesleki yeterliliğe sahip olan ve değerlemesi yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün yerinde ve kategorisinde deneyim sahibi olan bir bağımsız Değerleme Uzmanı (UDES’te bu kişi *Dış Değerleme Uzmanı* olarak geçer) tarafından yapılan bir değerlemeyi esas alıp almadığı.

5.6 UMS 17’ye Göre Değerlemeler

5.6.1 UMS 17’ye göre kiralanın varlıklar finansal kiralama veya faaliyet kiralama olarak sınıflandırılır (Bkz. aşağıdaki paragraf 6.5.1 ve Ek-A). Bir kiralama finansal kiralama olarak sınıflandırılmışsa, işletme tarafından bilançosuna kaydedilen aktif ve pasiflerin tutarını belirlemek için varlığın makul değeri gereklidir (UMS 17, paragraf 20).

5.6.2 Arazi ve bina kiralama için paragraf 6.5.3’te anlatılan özel kurallar geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkul haricindeki tüm mülklerde finansal kiralama veya faaliyet kiralama olarak sınıflandırma yapabilmek için arazi ve binaların ayrı düşünülmesi gerekmektedir.

5.6.3 UMS 40, bir kiracının elindeki yatırım amaçlı gayrimenkulü başka diğer özel kurallara tabi olması şartı ile UMS 17’ye göre finansal kiralama olarak hesaba alınmasına olanak vermektedir. Birincisi, arazi ve binalar arasında bir tahsis yapılmamaktadır. İkincisi, makul değer kiralamaya göre kiracının gelecekteki yükümlülüklerine tabi olan bir değer olarak kabul edilmektedir.

5.6.4 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), UMS 17, paragraf 20’ye göre kiralanmış varlıkların makul değerinin belirlenmesi şartının *Pazar Değerinin* rapor edildiği her olayda yerine getirilmiş olduğunu düşünmektedir. Gayrimenkul kiralama için bu, kiracının sahip olduğu kiralama hakkının *Pazar Değeridir*. Diğer varlıkların kiralamasında, yükümlülük ayrı kaydedildiği için bu normal olarak üzerinde kiralama yükümlülüğü olmayan varlığın *Pazar Değeridir*.

5.7 UMS 36’ya Göre Değerlemeler

5.7.1 Değer düşüklüğü zararı, bir varlığın defter değerinin altına düşen kalıcı bir değer düşüklüğü olduğunda ortaya çıkar. İşletme değeri düşen varlığın defter değerini, *Kullanım Değeri veya Net Satış Fiyatından* yüksek olanına çekmek zorundadır. Bu şartlar, paragraf 6.8.2’de daha geniş anlatılmaktadır.

5.8 UFRS 3’e Göre Değerlemeler

5.8.1 Bir şirketin diğer bir şirketi satın aldığı veya diğer bir şirketle birleştiği durumlarda, satın alan şirket satın aldığı şirketin aktif ve pasiflerini satın alma tarihindeki makul değer üzerinden hesaplarına dahil etmek zorundadır. Tanımlanabilir aktifler ve pasifler için Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) Değerleme Uzmanının aktif ve pasiflerin satın alma tarihinde mevcut olan pazar değerini bildirmesi gerektiğini düşünmektedir.

5.9 UFRS 5’e Göre Değerlemeler

5.9.1 UFRS 5’e göre ekonomik katkısı olmayan varlıklar ayrı ayrı tanımlanacaktır. Bu tür varlıklar ayrı ayrı veya örneğin satış veya başka bir yolla bir arada elden çıkarılacak varlıklar grubu gibi “elden çıkarılacak grup” olarak ve alışverişte devredilecek o varlıklar ile doğrudan bağlantılı yükümlülükler

olarak hesaba dahil edilebilir. İlk defa finansal tablolara alınırken, ekonomik katkısı olmayan varlıklar defter değeri ve net satış fiyatından hangisi daha düşükse, bilahare net satış fiyatı üzerinden hesaba alınacaktır. Dolayısıyla, Değerleme Uzmanları ekonomik değeri olmayan (fazlalık) varlıkların ayrı ayrı kalemler olarak mı, yoksa tek bir işlemde elden çıkarılacak bir varlık grubu veya portföyü olarak mı değerlendireceğini belirleyecekler ve uygun varsayımlarla *Pazar Değerini* bildireceklerdir.

5.10 UMS 2'ye Göre Değerlemeler

5.10.1 İşin normal gidişatı sırasında satış için elde tutulan mülklerin değerlemesi UMS 2, *Stoklar* şartlarına uygun olmalıdır. Bu mülkler *maliyet* veya *net gerçekleştirilir değerin düşük olanıyla* değerlendirilir. Net gerçekleştirilir değer *Pazar Değerinden satış maliyetlerinin* düşülmesiyle bulunur.

5.11 Satış Maliyetleri

5.11.1 Değeri düşen veya ekonomik değeri olmayan varlıkların veya işin normal gidişi sırasında satış için elde tutulan mülklerin değerlemesinin yapılması talimatını aldığı anda Değerleme Uzmanı bu varlıkların *Pazar Değerini* satış maliyetlerini düşmeden rapor etmelidir. Eğer müşteri Değerleme Uzmanından varlıkların satış maliyetlerini bildirmesini isterse bu maliyetler ayrı olarak rapor edilmelidir.

5.12 UMS 41'e Göre Değerlemeler

5.12.1 Canlı varlıklara tarımsal ve ormancılık varlıkları dahildir. Değerleme Uzmanı bu varlıkları Kılavuz Notu KN 10'un gösterdiği şekilde değerlemeye almalıdır.

5.13 *Değerleme Uzmanları ile işbirliği*. İlk önce müşterilerinin rızasını almaları şartı ile Değerleme Uzmanları işletmenin kadrolu Değerleme Uzmanlarıyla kendi değerlemelerini açıkça görüşecek ve izah edecektir.

6.0 Tartışma

6.1 Varlık Sınıfının Tanımlanması

Her maddi duran varlık sınıfı için ayrı açıklamalar gereklidir. UMS 16, paragraf 73, finansal tabloların her sınıf için brüt defter değerini belirlemek için kullanılan değerlendirme esasını, kullanılan amortisman yöntemini ve faydalı ömürleri veya kullanılan amortisman oranlarını belirtmesini şart koşturmaktadır. Bir maddi duran varlık benzeri nitelik ve kullanıma sahip varlıkların bir gruplamasıdır. Aşağıdakiler ayrı sınıfların örnekleridir (UMS, paragraf 37):

- a) arazi;
- b) arazi ve binalar;
- c) makineler;
- d) gemiler;
- e) uçaklar;
- f) motorlu araçlar;
- g) mobilya ve demirbaşlar;
- h) büro cihazları

Aynı sınıfta yer alan maddi varlıklar, içlerinden bazılarının seçilerek yeniden değerlemeye tabi tutulmasının önlenmesini teminen eş zamanlı olarak yeniden değerlemeye tabi tutulur. Bu maksatla bir varlık grubu, bir işletmenin faaliyetindeki benzeri nitelik ve kullanıma sahip varlıklardır.

6.2 Amortisman – UMS 16

6.2.1 UMS 16'nın 43-62'ye kadar olan paragrafları makine ve maddi duran varlıkların amortismanının muhasebeleştirilmesine ilişkin şartları belirtmektedir. Değerleme uzmanlarından bir varlığın farklı unsurları arasında değer ayrımı yapması, kalıntı değer veya bir varlığın gelecekteki ömrü hakkında bilgi vermeleri istenebilir.

6.2.2. *Maliyet Unsurları.* Bir kalemin toplam maliyeti ile ilgili olarak önemli bir maliyeti olan herhangi bir parçasının amortismanı müstakil olarak yapılmalıdır. Parçaların benzeri kullanım ömrüne sahip olduğu ve aynı oran ile amorti edildikleri durumlarda amortisman masrafını belirlemek için gruplandırılabilirler. Değerleme uzmanlarında daha sonra işletmenin bunları ayrı ayrı amortismanına tabi tutabilmesi için bir varlığın farklı bileşenleri hakkında değer ayrımı yapmaları istenebilir.

6.2.3. *Kalıntı/Hurda Değer.* Bir işletmenin amortisman olarak yazacağı tutarı belirlemek için defter değerinden varlığın kalıntı değeri çıkartılır. İşletmenin yönetim politikası belli bir süre sonra varlığın elden çıkarılmasını gerektiriyorsa bir varlığın kullanım ömrü onun ekonomik ömründen kısa olabilir. UMS 16, paragraf 58, arazinin normal olarak sınırsız bir kullanım ömrü olduğunu kabul etmektedir ve dolayısıyla ayrı olarak dikkate alınmalıdır. Bu madde ayrıca arazi değerindeki bir artışın binanın itfa edilebilir tutarının belirlemesini etkilemeyeceğini kabul etmektedir.

6.2.4. *Gelecekteki ömür.* Değerleme Uzmanı varlığın kalan ekonomik ömrü üzerinde tavsiyelerde bulunabilir. Binaların, iyileştirmelerin, makine ve teçhizatların ekonomik ömrü hakkında rapor verilirken, konunun işletmenin gelecekte varlığı yenileme ve elden çıkarma politikasına dayanak oluşturan faydalı ömürle aynı anlama gelmek zorunda olmadığının belirtilmesi gerekir.

6.2.5. *Raporlama şartları.* Değer tahsisi yapılırken veya bütün bir varlığın değerini taksim ederek varlık unsurunun kalıntı değerini takdir ederken, Değerleme Uzmanı, işletme mali tablolarında uygun amortisman oranının hesaplanabilmesini teminen hazırlanan verilerin bütün varlığın değerinin varsayımsal tahsisinden ibaret olduğunu belirtmelidir.

6.3. Alternatif Kullanım Değeri

Sahibi tarafından kullanılan bir mülk alternatif kullanıma müsaitse, ki bu alternatif kullanım potansiyelinin değeri mülkün ait olduğu nakit üreten birimin bir parçası olmakla sahip olduğu değerden farklıdır, Değerleme Uzmanı bu alternatif kullanımla ilgili pazar değerini raporlamalıdır. Bu değer hesaplanmasında; faaliyetin durdurulması veya kapatılması gibi konuların ve alternatif kullanımdan kaynaklanan maliyetlerin dikkate alınmadığı; ayrıca, bu hususların işletme tarafından makul değer olarak benimsenecek tutara karar verirken dikkate alınması gerektiği mevzularına da raporda yer verilir.

6.4. Özel Kullanım Amaçlı Mülk

UDES ve UMS 16, özellikli yapıları nedeniyle piyasaya dayalı bilgilerine ulaşamayan varlık kategorileri olduğunu kabul eder. UMS 16 bu varlıkların değerlemesinde gelir veya itfa edilebilir yerine koyma maliyeti yaklaşımlarından birinin uygulanmasını hükmeder. Hangi yaklaşımın tercih edilmesinin uygun olacağını varlığın tipi değil piyasa verilerinin varlığı veya yokluğu belirleyecektir. Söz konusu yaklaşımların kullanımıyla ilgili daha fazla tartışma ve yönlendirici uygulamalara Kılavuz Notu 1'in 5.11 ve 5.13 paragrafları ve Kılavuz Notu 8'in 5'inci bölümünde yer verilmiştir.

6.5 Yeniden Değerlemenin Sıklığı

UMS 16 paragraf 31'de şöyle denilmektedir:

“Yeniden değerlemenin sıklığı, yeniden değerlendirme konusu maddi varlığın makul değerindeki dalgalanmaya bağlıdır. Yeniden değerlendirilen varlığın makul değeri defter değerinden önemli ölçüde farklılaşıyorsa, varlık tekrar yeniden değerlendirilmeye tabi tutulur”

6.6. UMS 17 - Kiralanan Maddi Duran Varlıklar

6.6.1. UMS 17 kira yoluyla tutulmuş varlıkların muhasebesi ile ilgilenir. Bütün kiralama sözleşmelerinin faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olarak sınıflandırılması gerekir (Bkz. yukarıdaki paragraf 5.6.1 ve Ek – A). Bir finansal kiralama kiracının bilançosuna aktif ve varlığın makul değerine eşit tutarda pasif olarak kaydedilir, ancak bu tutar daha düşükse, kira sözleşmesinin yapıldığı zamanda tespit edilen asgari kira ödemelerinin o anki değeri üzerinden kaydedilirler. Başlangıçta kiracının karşıladığı herhangi bir doğrudan maliyet bir varlık olarak kabul edilen tutara ilave edilir.

6.6.2. Kiracı tarafından varlığın UMS 17'ye uygun olarak finansal tablolara alınabilmesi için Değerleme Uzmanının kiralama sözleşmesinin yapıldığı tarihteki makul değeri belirtmesi gerekli olabilir.

6.6.3. Arazi ve bina kiralamalarında özel hükümler geçerlidir. UMS 17 paragraf 14’de şöyle denilmektedir “normal olarak arazinin sınırsız bir ekonomik ömre sahip olması özelliği nedeniyle.....bir arazi kiralaması faaliyet kiralaması olacaktır”. Kiralananın arazi ve bina olduğu durumlarda kiralama tasnifi maksadıyla bu unsurlar ayrı ayrı dikkate alınmalıdır (UMS 17, paragraf 15). Gayrimenkul kiralamalarının çoğu kiracıya araziye ve binayı işgal etme hakkı tanımaktadır, ancak bu iki unsur üzerindeki haklar kiralama süresinin sonunda kiralayana geri döner. Eğer kiracı binaya bakmak ve kiralayana iyi tamir görmüş vaziyette geri vermek zorunda ise her iki unsurun da doğru olarak faaliyet kiralaması olarak tasnif edilmesi olası olacaktır (Bkz. Ek-A). Eğer her iki unsurun da aynı sınıflandırmayı paylaştığı düşünülüyorsa, asgari kira ödemeleri (başlangıçtaki ana para ödemesi de dahil) kiralama sözleşmesinin yapıldığı anda iki unsurun kiracının kiralamadan doğan haklarının göreceli makul değerlerine oransal olarak arazi ve bina arasında paylaştırılır. Eğer kira ödemeleri güvenli bir şekilde paylaştırılamıyorsa, her iki unsurun da faaliyet kiralaması olduğunun açık olmaması halinde tüm kiralama bir finansal kiralama olarak görülür (UMS 17, paragraf 16). Kiracının hakkının bir yatırım amaçlı gayrimenkul olarak hesaba alındığı durumda bu paylaştırmaya gerek yoktur (UMS 17, paragraf 18).

6.6.4. Kiracının kiralamadan doğan hakları ile ilgili daha fazla bilgi için Ek-A’ya bakınız.

6.7 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul

6.7.1 UMS 40, yatırım amaçlı gayrimenkul, bir sahip veya kiracı tarafından kira geliri elde etmek veya sermaye kazancı ya da her ikisi için elde tutulan bir mülktür (arazi veya bir bina- veya bir binanın bir bölümü- veya her ikisinin bir bölümü). Üretimde, mal ve hizmet tedarikinde veya idari amaçla kullanılan gayrimenkuller, normal iş akışı çerçevesinde satışa konu edilen gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak değerlendirilmez.

6.7.1.1 Bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek için elde tutulurken, diğer bölümü de üretim, mal ve hizmet tedarik veya idari amaçlar için elde tutuluyor olabilir. Eğer bu bölümler birbirlerinden bağımsız olarak satılabiliyorsa (veya bağımsız olarak finansal kiralama şeklinde kiralanabiliyorsa) işletme bu bölümlerden her birini bağımsız kabul eder. Eğer bölümler birbirlerinden bağımsız olarak satılamıyorsa, gayrimenkul ancak önemsiz kabul edilecek bir bölümü üretim, mal ve hizmet tedarik veya idari amaçlar için kullanılıyorsa yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilir (UMS 40, paragraf 10).

6.7.1.2 İşletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralan ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Her iki işletmeyi de içeren konsolide mali tablolarda söz konusu gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmezler. Zira, grup açısından bir bütün olarak değerlendirildiğinde bu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul kapsamındadır. Ancak, söz konusu gayrimenkuller, sahip olan işletme açısından bu kısımda belirtilen şartları sağlıyorsa yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilir (UMS 40, paragraf 15).

6.7.2 Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa mali tablolara alınırken maliyeti ile ölçülür. Bundan sonra işletme aşağıdakilerden birini benimsemeyi tercih edebilir:

a) *Makul Değer Modeli*. Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değeri ile ölçülmeli ve kar ve zarar cetvelindeki değişiklikler kabul edilmelidir; veya

b) *Maliyet Modeli*. “Tarihsel” maliyet modeli UMS 16’da belirtilen modele uygundur. (Tarihsel) maliyet modelini seçen işletme her şeye rağmen kendi yatırım amaçlı gayrimenkulünün makul değerini açıklamalıdır.

6.7.2.1 Makul değer modeli UMS 16, paragraf 33-55’te ayrıntılı olarak tarif edilmiştir. İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkuldeki haklarının UDES 1’e göre elde edilen *Pazar Değeri*, ayrıntılı olarak verilmiş olan bu şartlara uygundur. *Pazar Değeri* o zamanki cari herhangi bir kiralama, cari nakit akışlarını ve gelecekteki kira gelir veya giderleri hakkındaki makul varsayımları yansıtır.

6.7.3 *Kira sözleşmesi ile tutulmuş yatırım amaçlı gayrimenkul*. Doğrudan sahip olma yerine kiralama yoluyla tutulan ve yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına uyan bir mülk, makul değer modeli kullanılarak hesaba alınabilir. Eğer bu seçenek bir kiralama sözleşmesi ile tutulan böyle bir mülk için kullanılırsa, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan tüm mülkler makul değer modeli kullanılarak hesaba alınacaktır (UMS 40, paragraf 6).

6.7.3.1 UMS 40, paragraf 50 (d) kiralama sözleşmesi ile tutulan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün makul değerinin gelecekteki kiralama yükümlülükleri düşüldükten sonraki net geliri yansıtacağını kabul etmektedir. Her ne kadar muhasebe maksadıyla defter değerine ulaşmak için işletmenin bildirilen makul değerine herhangi

bir kiralama yükümlülüğünü ilave etmesi şart ise de, bu Değerleme Uzmanının *Pazar Değerini* bildirmesi gereğini etkilemez.

6.7.3.2 İlk defa mali tablolara alınırken kiralama sözleşmesi ile tutulan bir yatırım amaçlı gayrimenkul UMS 17, paragraf 20'ye göre, mülkün makul değeri üzerinden, veya bu değer daha düşük ise, asgari kiralama ödemelerinin bu günkü değeri üzerinden bir finansal kiralama olarak hesaba alınacaktır. Mülk hakkı edinmek için ödenen herhangi bir anapara tutarı asgari kiralama ödemelerinin bir parçası olarak ele alınır ve dolayısıyla varlığın maliyetine dahil edilir (UMS 40, paragraf 25).

6.7.3.3 Faaliyet kiralaması ile elde tutulan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün daha sonraki değerlemeleri makul değer modelinin benimsenmesini gerektirir (Bkz. yukarıdaki paragraf 6.6.3.1).

6.7.4 *Dış Değerlemeler.* İşletmelerin, kabul edilen ve geçerli bir mesleki ehliyeteye sahip ve değerlemesi yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün bulunduğu mevki ve mülk kategorisinde son zamanda deneyimi olan bir Bağımsız (Dış) Değerleme Uzmanı tarafından bir yatırım amaçlı gayrimenkulün makul değerinin belirlenmesinin yapılması teşvik edilmekte, ancak şart koşulmamaktadır (UMS 40, paragraf 26).

6.8 UMS'nin Diğer Şartları

6.8.1 *Portföyler.* Tek bir mülkiyet altındaki veya ortak yönetim altındaki mülklerin toplamına veya birleşimine *portföy* denir. Bir mülk portföyü veya ortak grubu olarak görülen veya işleme konulan bu varlıkların *Pazar Değeri*, her bir varlığın tek tek ele alınan *Pazar Değerlerinden* daha fazla olabileceği gibi daha az da olabilir. Bu durumda, bu husus yöneticilere veya yeddieminlere ayrı ayrı rapor edilmelidir.

6.8.2 *Değer Düşüklüğü.* UMS 36'ya göre bir işletmenin her bilanço tarihinde maddi varlıklarda değer düşüklüğüne ilişkin işaretler olup olmadığını incelemesi gerekmektedir. Bu değer düşüklüğü, örneğin pazar veya teknolojiye ilişkin değişiklikler, varlığın eskimesi, beklenen getirisine karşılık varlığın düşük performansı veya faaliyete devam etmeme veya yeniden yapılanma isteği gibi nedenlerle ortaya çıkabilir. Eğer değer düşüklüğünün ortaya çıktığı düşünülüyorsa, varlığın kendi tarihi maliyeti veya daha önceki bir değerlemeden elde edilen defter değeri, varlığın *kullanım değeri* veya onun *net satış fiyatından* daha yüksek olanını ifade eden *geri kazanılabilir tutara* çekilmelidir. *Kullanım Değeri* işletmenin, varlığın geri kalan faydalı ömrü ve sonunda elden çıkartılmasından elde edeceği değeri yansıtır. Her ne kadar işletmeye özgü olsa bile bir varlığın *kullanım değeri* ile ilgili değerlendirme girdileri mümkün olduğu durumlarda piyasa tarafından belirlenmiş olmalıdır. Ancak, bir varlığın devam eden kullanımından elde edilebileceği değer o varlığın hemen devre dışı bırakılması ve elden çıkartılmasıyla elde edilebilecek net hasılatından daha az ise, *defter değeri* ikinci rakamı yansıtmalıdır. Bir varlığın *net satış fiyatı* onun pazar değerinden makul olarak beklenen satış maliyetlerinin düşülmesiyle bulunur.

6.8.3 *Karışık Piyasalar.* Piyasalar karıştığında veya çalışmalar askıya alındığında Değerleme Uzmanları, IVS 1, paragraf 6.5'de açıklandığı gibi analizlerinde ihtiyatlı olmalıdırlar. IAS 29:Hiperenflasyon Ekonomilerinde Finansal Raporlama çerçevesinde Değerleme Uzmanlarının bilanço değerini de değerlemeleri gerekebilir.

7.0 Açıklama Yükümlülüğü

7.1 Değerleme Uzmanı, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümünde belirtilen tüm açıklamaları yapmalıdır.

7.2 Uluslararası Muhasebe Standartları çerçevesinde gerekli olan açıklamalar için bkz. yukarıdaki paragraflar 5.4.2, 5.5.1 ve 6.1

7.3 Değerleme Uzmanı, yasal çerçeveye ve yerel mevzuatlara, yönetmeliklere (muhasebe kuralları dahil) veya adetlere uymak amacıyla bu Standartlarda yapılması gerekli farklılıkları da açıklamalıdır.

8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri

8.1 Bu Uygulama'nın hükümlerinden her türlü ayrılma, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümünde belirtildiği şekilde olmalıdır.

9.0 Yürürlük Tarihi

9.1 Bu Uluslararası Değerleme Uygulaması, 31 Ocak 2005'de yürürlüğe girmiştir.

Ek A:

Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi Hakkında Ek Kılavuz

Kiralamanın Sınıflandırılması

Kiralamanın Sınıflandırılması

UMS 17'ye göre, finansal tablolara dahil edilebilmeleri için kiralamalar, faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırılmalıdır:

Bir *finansal kiralama*, esas itibariyle bir varlığın mülkiyetine sahip olan kişinin karşı karşıya olduğu tüm risk ve getirilerin devredildiği bir kiralamadır. Kiralamanın sonunda mülkiyet devredilir veya devredilmez.

Bir *faaliyet kiralaması*, finansal kiralamanın dışındaki kiralamadır.

Aşağıdaki örnekler, tek tek veya birlikte değerlendirilmek üzere, bir finansal kiralama durumunun göstergeleri olarak UMS 17, paragraflar 10-11'de listelenmiştir. Ancak bunlar kesin göstergeler olmayıp, örnek niteliğindedirler; şöyle ki, bu durumlardan bir veya daha fazlası ortaya çıkmasına rağmen, bir mülkiyetin esasen tüm riskleri ve getirilerinin kiralaayan (kiraya veren) tarafından kiracıya devredilmediği, genel içeriği itibariyle açık olarak görülebiliyorsa, kiralama bir finansal kiralama olarak sınıflandırılmaz.

- (a) Varlığın mülkiyeti kiralama süresinin sonunda kiracıya devredilir;
- (b) Kiracının avantajlı şartlarla varlığı satın alma seçeneği vardır;
- (c) Varlığın mülkiyeti devredilmese bile, kiralama süresi varlığın ekonomik ömrünün büyük bölümünü kapsar;
- (d) Kiralamanın başlama tarihinde, asgari kiralama ödemelerinin net bugünkü değeri, en azından kiralanan varlığın makul değerinin tamamı kadardır;
- (e) Kendilerine özgü nitelikleri gereği, kiralanan varlıklar büyük değişiklikler/tadilatlar yapılmaksızın sadece kiracı tarafından kullanılabilir;
- (f) Eğer kiracı kiralamayı iptal ederse, kiralaayanın iptalden doğan zararları kiracı tarafından karşılanır,
- (g) Arta kalanın makul değerindeki dalgalanmalardan doğan kazançlar veya zararlar kiracıya tahakkuk eder,
- (h) Kiracının, piyasa kira rayiçlerinden daha düşük bir kira bedeliyle ikincil bir dönem için kiralamaya devam etme olanağı vardır.

Esas itibariyle bir varlığın mülkiyetine ait tüm risklerin ve getirilerin kiracıya devredilmediği sonucuna varılıyorsa; bu durumda o kiralama bir faaliyet kiralamasıdır.

Kiralamaların sınıflandırması, ekonomik faydaların, kiracıya ne ölçüde devredildiğinin değerlendirilmesini içerdiğinden, kiracıların ve kiralaayanların sınıflandırmaya yardımcı olmaları için Değerleme Uzmanlarından talepte bulunmaları olasıdır. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), kiralamaya ilişkin çeşitli hakların değerinin ayrıntılı hesaplanmasına gerek kalmaksızın, kiralama sürelerinin nitelikleri itibariyle değerlendirilmesinin çoğu hallerde doğru sınıflandırmayı hızlı bir şekilde işaret edebileceğini düşünmektedir. Kiracı ve kiralaayana ait hakların nispi değerleri sınıflandırmada anahtar faktör değildir; önemli olan kiralaayanın esas itibariyle mülkiyetin risklerini ve getirilerini devredip devretmediğidir.

Arazi ve Bina Ayrımı

Kiralama, eğer arazi ve binaların birlikte kiralanmasını içeriyorsa, UMS 17, paragraf 15'e göre, yapılacak sınıflandırmada iki unsurun ayrı ayrı ele alınması gerekir. Eğer bina unsurlarının bir finansal kiralamaya konu olabileceği görülüyorsa, kiralamanın başladığı tarihte her bir unsur için kira sözleşmesinden elde edilen hakların nisbi makul değerleri esas alınmak suretiyle, başlangıç kirasının ayrımını yapmak gerekir (UMS 17, paragraf 16).

Taşınmaz mülklere ilişkin kiralamaların çoğunda, arazi ve binalar üzerindeki haklar ayırt edilemezler ve bu durumda her ikisi üzerindeki haklar, kiralama süresinin sonunda normal olarak kiralaayana geri döner. Mülkün *Pazar Değerindeki* değişiklikleri yansıtmak için düzenli aralıklarla kiranın gözden geçirileceği ve kiracının binaları kiralaayana iyi bakılmış durumda teslim etme yükümlülüğü olduğuna ilişkin sıklıkla tekrarlanan hükümler vardır. Esas itibariyle bu hükümlerin hepsi, kiralaayanın binalar ile arazi mülkiyetinden doğan haklarının tüm risklerini ve getirilerini kiracıya devretmediğinin açık göstergeleridir.

Sonuç olarak, genel itibariyle taşınmaz mülkün finansal kiralaması, kiralamanın; arazi, binalar veya her ikisine ilişkin olarak kiracı tarafından yapılacak nihai alımın finansmanının bir yolu olarak yapıldığının açık olduğu durumlarda ortaya çıkar ve bu genellikle kiralama bedellerinin ödemesi yapıldıktan sonra kiralaayanın haklarının belirli bir tutar mukabili kiracı tarafından satın alınması hakkını içeren bir opsiyon yoluyla gerçekleştirilir. Bazen, açıkça finansal kiralama olarak yapılandırılmayan kiralamalar, finansal kiralamaların bazı kriterlerini karşılayabilir; örneğin, kiralama ödemelerinin mülkün gerçek değerini yansıtmadığı durumlar gibi. Bu gibi

durumlarda, yapılan sınıflandırmanın doğrulanması veya bu sınıflandırmaya karşı çıkılabilmesi için, devredilen risk ve getiri değerlerinin daha ayrıntılı bir analizinin yapılması gerekebilir.

UMS 17, paragraf 17'ye göre, kiralamaya konu yatırım amaçlı bir mülkün, arazi ve bina unsurları arasında bir ayrım yapılması gerekli değildir. UMS 40'a göre, yatırımcı her ne kadar yatırım amaçlı mülkü faaliyet kiralaması yoluyla elinde tutsa da, tamamı sanki bir finansal kiralamaymış gibi muhasebeleştirilir.

Bağımsız bir arazi parçası ve üzerindeki binanın kiralamaya konu olduğu durumlarda, kira bedelinin her bir unsura göre ayrımının yapılması, ancak o mevkide benzer imara sahip araziler için aktif bir piyasasının olması durumunda güvenilir bir şekilde yapılabilir. Diğer durumlarda; örneğin, kiralamaya konu mülkün çok kiracılı bir binanın parçası olduğu ve her kiralamaya konu parça ile ilişkilendirilecek arazinin tespitinin mümkün olmadığı durumlarda, güvenilir bir ayrım yapmak imkansız olabilir. UMS 17, paragraf 16, böyle durumların meydana gelebileceğini kabul etmekte ve güvenilir bir ayrımın yapılamadığı durumlarda, her iki unsurun da faaliyet kiralaması olduğu açık değilse, kiralamanın tamamının bir finansal kiralama olarak işlem göreceği şeklinde bir şartlı hükme varmaktadır. İlk bakışta, her iki unsurun da faaliyet kiralaması olduğu açıksa, ayrım çalışmasının yapılmasına gerek yoktur.

Uygulamada, çok kiracılı bir binanın parçasının konu olduğu kiralamalar normal olarak faaliyet kiralamaları olacak ve tüm mülk kiralayan tarafından yatırım amaçlı mülk olarak sınıflandırılacaktır. Böyle durumlarda ayrım yapmak gereksiz olacaktır. Bina unsurlarının bir finansal kiralamaya konu olduğu açık ise, muhtemelen her bir parça ile ilişkilendirilecek arazi unsurunun ayrımının da tespiti mümkün olacaktır. Bina unsurlarının, finansal kiralama olarak sınıflandırılmak için gerekli kriterleri karşılaması ve her bir parça ile ilişkilendirilecek arazi unsurlarının tespit edilebilir nitelikte olmaması ender olarak karşılaşılan durumlardır. Bu gibi durumlarda, değerlendirme uzmanı güvenilir olmayan kriterlere dayalı bir ayrım yapmaya kalkışmamalı, fakat ayrım güvenilir bir şekilde yapılamadığı konusunda bilgi vermelidir. Bu aşamadan sonra işletme, mülkün bütünü bir finansal kiralama işlemi olarak görmek durumundadır.

Uluslararası Değerleme Uygulaması 2

Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme

Giriş
Kapsam
Tanımlar
Muhasebe Standartlarıyla İlgisi
Uygulama
Tartışma
Açıklama Yükümlülüğü
Standartlardan Ayrılma Hükümleri
Yürürlük Tarihi

Uluslararası Değerleme Uygulaması 2

Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme

1.0 Giriş

1.1 Uluslararası Değerleme Uygulaması 2'nin (UDU 2) amacı, kredi teminatı, ipotekler ve borçlanma senetleri için değerlemeler hazırlayan Değerleme Uzmanlarına rehberlik etmektir. UDU 2, bir kişi veya işletmenin/kurumun genel yükümlüğünden ziyade belirli duran varlıklarını teminat kabul ederek borç veren kredi kurumları ve diğerleri için Değerleme Uzmanlarının değerlendirme çalışmaları gerçekleştirebilecekleri bir çerçeve sağlamaktadır. Değerleme Uzmanının sunacağı tavsiyeler başka alanlarla da ilgili olabilir. Ancak bu Uygulama sadece kredi teminatları, ipotekler ve borçlanma senetleri ile ilgili mülk değerlemelerini ele almaktadır.

1.2 Bazı finansman işlemleri, belirli varlıklar ile güvence altına alınır. Başka finansman işlemlerinde bir kredi, ipotek teminatlı kredi veya borçlanma senedi için alınan teminat daha geniş bir şekilde tanımlanabilir. Bazı durumlarda ise bir işletmenin/kurumun net değeri, belirli varlıklara bakılmaksızın teminat olarak rehin verilebilir. Değerleme Uzmanları genelde finansmanı güvence altına almak amacıyla belirli varlıkların değerlerini belirlerken o varlıkların *Pazar Değerleri* ile ilgilenirler. Bazı durumlarda ise yasalara, içinde bulunulan koşullara ve güvence sağlanan tarafın şartlarına bağlı olarak faal işletme değeri, tasfiye değeri veya diğer değer türleriyle de ilgilenebilirler. Ancak finansmanı sağlayan taraflar genellikle *Pazar Değeri* ile ilgilenmektedirler.

1.3 Her ne kadar mülkler, mevki, yararlılık, yaş, uygunluk ve diğer etkenler bakımından farklılıklar gösterse de değerlendirme ilkeleri farklılık göstermez. Değerleme Uzmanının, kullanıcılarının ihtiyaçlarını karşılayan ve onlarca açıkça anlaşılacak, tarafsız bir değerlendirme çalışması yaparken değerlendirme ilkelerini bu standartlar kapsamında tutarlı bir şekilde uygulaması gereklidir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Uygulama, değerlendirme amacının krediler, ipotekler veya borçlanma senetleriyle ilgili olduğu hallerde, Değerleme Uzmanlarının kredi kurumlarına veya diğer borç verenlere tavsiyelerde bulunmaları veya rapor vermeleri gereken tüm durumlara uygulanır.

3.0 Tanımlar

3.1 *Pazar Değeri*, UDES 1'de tanımlandığı şekliyle Değerleme Uzmanının yaptığı çalışmanın temelini oluşturmaktadır. *Pazar Değeri* UDES 1'de şu şekilde tanımlanmaktadır:

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirleriyle ilişkisi olmayan istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında tarafların zorlama olmaksızın bilerek ve basiretli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

3.2 Yukarıda, paragraf 3.1'de *mülk* terimi kullanılmıştır çünkü bu belgenin üzerinde odaklandığı husus, mülkün değerlendirilmesidir. *Mülk* teriminin bu şekilde kullanılması, borç verme ve diğer tür değerlendirme görevlerini, bir işletmenin/kurumun yasal defterlerinde gösterilen *varlıkların* finansal raporlaması için yapılan değerlemelerden ayırt etmeye yardımcı olmalıdır.

3.3 Tüm *Pazar Değeri* ölçme yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, eğer uygulanması uygun olan ise ve doğru bir şekilde uygulanır ise, Pazar esaslılık kriteri üzerine kurulduğunda, *Pazar Değeri*'nin ortak bir ifadesini ortaya çıkaracaklardır. *Emsal Karşılaştırma Yöntemi* veya diğer pazar karşılaştırma yöntemleri, pazarda yapılan gözlemlerden yola çıkmalıdırlar. İnşaat maliyetleri ve amortisman ise pazar esaslı maliyet tahmini ve birikmiş amortisman analizine yapılan referanslarla belirlenmelidir. *Gelir İndirgeme Yaklaşımı* veya *İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi* (İNA) pazarın belirlediği nakit akışlarına ve pazardan elde edilen getiri oranlarına dayanmalıdır. Her ne kadar verilerin bulunabilirliği ve pazar veya mülkün kendisiyle ilgili olan durumlar hangi değerlendirme yönteminin en geçerli ve en uygun yöntem olarak tespit edileceğini etkileyen faktörler olsalar da yukarıdaki prosedürlerden herhangi birisinin kullanılmasından elde edilecek sonuç, eğer bu yöntemlerin her biri pazardan elde edilen verilere dayalı ise, *Pazar Değeri*'nin kendisi olmalıdır.

3.4 Mülkün pazarda olağan bir şekilde el değiştirme yöntemi, *Pazar Değeri*'nin tahmininde kullanılan muhtelif yaklaşım veya prosedürlerin uygulanabilirliklerini belirlemektedir. Pazar bilgilerine dayandığında her yaklaşım,

karşılaştırmalı bir yöntemdir. Her bir değerlendirme durumunda genelde bir veya daha fazla yöntem pazar faaliyetlerini en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, her *Pazar Değeri* çalışmasında bu yöntemlerin her birini dikkate alacak ve hangi yöntemlerin en uygun olduğunu belirleyecektir.

3.5 Finansman için bir teminat arayanlar veya bu teminatın durumunu değerlemeye ihtiyacı olanlar bazen *Pazar Değeri*'nin dışındaki bir esasa dayalı değerlendirme talebinde bulunabilirler. Bu gibi durumlarda Değerleme Uzmanı, uygulanabilecek mevzuat tanımlarını temin etmeli ve bu *Pazar Değeri* dışındaki bir esasa dayalı olan değerlemeyi de ancak o değerlendirme ilgili yasa veya düzenlemelere aykırılık oluşturmuyorsa ve başka bakımlardan yanıltıcı değilse kullanmalıdır. Bu gibi durumlarda, *Pazar Değeri* dışındaki bir tahminin *Pazar Değeri*'nden gösterdiği farklılıklar ölçüsünde bir *Pazar Değeri* tahminini veya diğer uygun bilgileri Değerleme Uzmanının değerlemeye dahil etmesi adettendir.

UDES 2, *Pazar Değeri*'nden farklılık gösteren değer tanımlarını vermektedir. *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslı tahminlerin *Pazar Değeri* esaslı tahminlerle karıştırılabileceği durumlarda Değerleme Uzmanları, bundan kaçınmak için gereken uyarılarda bulunmalıdırlar. Her ne kadar *Pazar Değeri* dışındaki tahminlerin uygun olduğu durumlar olabilir de bu tür değerlemeleri kullananlar, bu değerlerin pazarda gerçekleşemeyebileceği ve genellikle de gerçekleşmediği konusunda bilgilendirilmelidirler.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Muhasebe standartları, finansal raporlama için değerlemeler hazırlarken Değerleme Uzmanı'nın dikkate alması gereken belirli kriterler vermekte ve belirli varsayımlar koymaktadır. İpotek veya kredi teminatı için hazırlanan değerlemeler finans sektörünün koyduğu şartları karşılamalıdır, ancak bu şartlar finansal raporlama için yapılan değerlendirme şartlarından önemli ölçüde farklılık gösterebilirler. Finansal raporlama için yapılan değerlemenin esas ilkelerinden biri işin devamlılığı varsayımdır. Ancak, böyle bir varsayım kredi teminatı için yapılan değerlendirme için geçerli değildir. Parçası olduğu iş olmadan teminat olarak verilen mülkün esas değerinin sınırlı olduğu durumlarda özel kullanım amaçlı varlıklar için bunun belirli etkileri vardır.

5.0 Uygulama

Değerlemeleri bu Standartlar ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDİ)'ne uygun bir şekilde gerçekleştirmek amacıyla, Değerleme Uzmanları, Davranış Kuralları'nın Ahlaki İlkeler, Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine (bölümler 4, 5, 6 ve 7) uygun hareket etmek zorundadırlar.

5.1 Sonuçları kredi, ipotek karşılığı kredi ve borçlanma senedi karşılığı borç temin etmek için kullanılacak mülk değerlemelerini yaparken Değerleme Uzmanları normal olarak bu varlıkların *Pazar Değeri*'ni bu Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tahmin edeceklerdir.

5.2 Koşullar, yönetmelikler ve yasaların, *Pazar Değeri*'nden ayrılmaya (sapmaya) imkan vermesi veya bunu gerektirmesi halinde, ve sadece bu durumlarda, Değerleme Uzmanları diğer uygun değer tanımlarını ve prosedürlerini uygulayabilirler. Bu sapma, tahmin edilen değer tipinin adı, tanımı ve sapmanın nedenleriyle beraber Değerleme Raporu veya Belgesinde açık bir şekilde belirtilecek ve açıklanacaktır. Eğer mülkün *Pazar Değeri* ile rapor edilen alternatif değer tipi arasında önemli bir farklılık varsa, bu, raporda veya belgede açıkça belirtilmeli ve müşteri ile görüşülmelidir.

5.3 Değerleme Uzmanı'nın çalışmasının esasları da üçüncü kişiler tarafından kullanılacak olan her bir rapor veya belgede açıkça belirtilmelidir ve tüm bu raporlamalar, basiretli kişiler tarafından yanıltıcı olarak nitelendirilmeyecek şekilde yapılmalıdır. Değerleme sonucu, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'na uygun olarak raporlanmalıdır.

5.4 Bazı ülkelerde profesyonel değerlendirme uygulamasının standartları, krediler, ipotekler ve borç senetleri ile ilgili olarak yapılan mülk değerlemeleri için özel şartlar belirlemiştir. Her ne kadar bu şartlara uyulması genellikle bu Uluslararası Değerleme Uygulaması ile uyumlu sonuçlar sağlasa da Uluslararası Değerleme Uygulamasına uymak ayrı bir konudur. Standartlardan herhangi bir ayrılma açıkça belirtilmelidir.

5.5 Bankalar ve diğer finans kuruluşlarından alınan kurumsal krediler ile bireysel kredilerin önemli bir bölümü, belirli mülkler üzerinde tesis edilen bir hak ile güvence altına alınmaktadır. Bu gibi durumlarda değerlendirme yapabilmek için Değerleme Uzmanlarının, bu kurumların koydukları şartları ve kredi

sözleşmelerinin koşul ve düzenlemelerinin yapısını tam olarak anlamaları gerekir. Bazen borç verenler, belirli bir krediye ilişkin belirli koşulların gizli kalmasını şart koşabilirler. Ancak bu durum Değerleme Uzmanının borç verme işlemini genel olarak anlamış olma yükümlülüğünü ortadan kaldırmaz.

5.6 Değerleme Uzmanı, bu değerlendirme çalışmasını pazar bağlamında gerçekleştirecek ve değerlemeye tabi mülk ile ilişkili risklerin hem şu anki hem de gelecekteki durumlarının değerlemesini verecektir. Belirli bir mülkün değerinde veya karşılaştırılabilir mülklerin pazarında meydana gelebilecek her türlü olağan dışı iniş veya çıkışlar, Değerleme Raporu veya Belgesinde belirtilmelidir.

5.7 Açık, tarafsız, uygun ve anlaşılabilir raporlar ve değerlendirme tahminleri, mülkler ile teminat altına alınacak krediler için yapılan tüm değerlemelerde önemlidir. Borsaya kote edilen borçlanma senetleri için yapılan değerlemeler ise özel kurallar içerebilir. Değerleme Uzmanı, bu tür değerlemelerle ilgili özel şartların tümünü belirleyecek, anlayacak ve bu özel şartlara uygun hareket edecektir.

5.8 Değerleme Uzmanı, açıklamaları verilen göreve uygun şekilde yapacak ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması ile aşağıdaki 7. Bölüm’de açıklanan raporlama standartlarına uyacaktır.

6.0 Tartışma

6.1 Genelde, taşınmaz varlıklarla güvence altına alınacak krediler için yapılan değerlemelerin şartları, diğer amaçlarla yapılan *Pazar Değeri* çalışmalarınıninkilere benzer. Standartlardan herhangi bir ayrılma için bir esasın belirlenmesi ve bildirilmesi zorunludur. Aşağıda da anlatıldığı gibi bazı mülk tiplerinin özel olarak ele alınması gerekir.

6.2 Yatırım Amaçlı Mülkler

6.2.1 Gelir üreten mülkler genelde tek başlarına değerlendirilirler. Ancak borç veren kurumlar, bir mülkün, bir mülkler portföyünün parçası olarak değerini de bilmek isteyebilirler. Bu gibi durumlarda, potansiyel olarak farklı bu tür yaklaşımlar arasındaki ayrımın açık bir şekilde ifade edilmesi gerekir.

6.2.2 Borç verenler, bir kredinin geri ödemelerinin güvenliği veya mülkün, borcun süresi boyunca, kredinin faizlerini ve anapara geri ödemelerini (varolduğu durumlarda) karşılayıp karşılayamayacağı konusunda Değerleme Uzmanının görüşlerine özellikle ilgi duyarlar.

6.2.3 Yatırım amaçlı mülkler için Değerleme Uzmanlarının kaldıraç kullanılmış ve kullanılmamış toplam mülk getirileri arasındaki farkı ayırt etmeleri önerilmektedir. Benzer şekilde, iç getiri oranlarının finansal kaldıraç kullanılarak elde edilip edilmediği de belirtilmelidir. Her tür özel vergi uygulaması da ayrıca açıklanmalıdır.

6.3 Mal Sahibinin İşgal Ettiği Mülkler

6.3.1 Mal Sahibinin işgal ettiği mülkler, boş haliyle sahip olma esasına göre değerlendirilmelidir. Diğer bir deyişle mülkiyet haklarının elde tutulduğu ancak halihazırda kullanılmayan arazi veya inşa edilmiş mülk ve mülkün *en verimli ve en iyi kullanımı* gözönünde bulundurulmalıdır. Bu, mülk sahibini pazarın bir parçası olarak dikkate almaya engel değildir. Ancak işletmenin değerlendirilmesi sırasında değerlemeye yansıtılabilecek olan mülk sahibinin mülkte oturmasının sağladığı herhangi bir özel avantajın mülkün değerinden ayrı tutulması gerekir. Bir temerrüt halinde, finansmanın güvenliğinin ancak oturanın değişmesiyle sağlanabileceği durumlar oluşabilir. Eğer Değerleme Uzmanının farklı bir değerlendirme esası geliştirmesi gerekiyorsa, Değerleme Raporu veya Belgesinin aynı zamanda benzer nitelikteki mülklerin boş haldeki satışının pazardaki örneklerinden elde edilen değeri de içermesi gerekir.

6.4 Özel Amaçlı Mülkler

6.4.1 Tanımları itibariyle, pazarlanma olanağı sınırlı olan ve sahip oldukları değeri parçası oldukları işten alan (bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 8.2 ve UDU 1, paragraf 6.4) özel amaçlı mülkler, krediler için kendi başlarına ayrı birer teminat olarak uygun olmayabilirler. Eğer kredi teminatı olarak tek başlarına veya topluca rehin olarak verileceklerse, boş halde sahip olunduğu varsayılan *en verimli ve en iyi kullanım* (EVİK) esas alınarak değerlendirilmeli ve tüm varsayımlar da eksiksiz bir şekilde açıklanmalıdır.

6.5 Ticari Kurumlar Olarak Değerlenen Mülkler

6.5.1 Aralarında otel ve diğer eğlence ile ilgili işletmelerin de bulunduğu ancak bunlarla da sınırlı olmayan türlerdeki mülkler, genellikle muhasebe verileri ve projeksiyonlarından elde edilen ve ortalamanın üzerinde yönetim becerilerine sahip bir işletmeci sayesinde kazanılan özel peştemallık değerinin hariç tutulduğu sürdürülebilir bir gelir seviyesinin dikkatli bir şekilde ölçülmesi esasına göre değerlendirilir. Bu gibi durumlarda borç verene, işletmenin faaliyette olduğu durum ile aşağıdaki durumlar arasında gerçekleşebilecek önemli değer farklılıkları hakkında bilgi verilmelidir:

6.5.1.1 işletmenin kapatılması;

6.5.1.2 demirbaşların götürülmüş olması;

6.5.1.3 ruhsatlar/sertifika, imtiyaz anlaşmaları veya izinlerin iptal edilmesi veya geri çekilme tehlikesi ile karşı karşıya olması;

6.5.1.4 mülkün tahrip edilmesi;

6.5.1.5 işletmenin gelecekteki performansını olumsuz etkileyecek başka durumlar.

6.5.2 Değerleme Uzmanı ayrıca sunacağı tavsiyeyi, teminat olarak görülen mülkün durumunda gelecekte yaşanabilecek olası dalgalanmaları kapsayacak şekilde de genişletebilir. Örneğin, bir mülkün serbest nakit akışları ağırlıklı olarak belirli bir kiracıya, tek bir sektördeki kiracılara veya gelecekte istikrarsızlığa neden olabilecek başka koşullara dayanıyorsa Değerleme Uzmanı, bu hususları da Değerleme Raporunda veya Belgesinde belirtmelidir. Bazı durumlarda, mülk değerinin alternatif kullanım için boş haldeyken sahip olunması durumu için belirlenmesi uygun olabilir.

6.6 Geliştirme Mülkleri

6.6.1 Yeniden geliştirme amacıyla elde tutulan gelir üretmeyen mülkler veya özel amaçlı olmayan binalara sahip geliştirme alanları, mevcut ve potansiyel geliştirme hakları ve düzenlemeler gözönünde tutularak değerlendirilmelidir. Planlama ve diğer maddi etkenler ile ilgili her tür varsayım makul olmalı ve Değerleme Raporu veya Belgesinde açık bir şekilde belirtilmelidir.

6.6.2 Borç verme anlaşmasının fonlamanın aşamaları ve zamanlamasına ilişkin hükümleri borç veren ile görüşülmeli ve geliştirme süreci süresince periyodik pazar değerlemeleri yapılmalıdır.

6.6.3 Geliştirme mülklerinin değerlendirilmesi için uygun olan yöntem, Değerlemenin yürürlük tarihinde mülkün gelişmişlik durumuna ve mülkün ön satış veya kiralamaya konu edilebilme derecesine bağlı olacaktır. Bu yöntem, değerlendirme üstlenilmeden önce borç veren ile görüşülüp bir mutabakata varılmalıdır. Değerleme Uzmanı aşağıdaki hususlara özen göstermelidir:

6.6.3.1 geliştirmenin tamamlanma tarihi ile değerlemenin yürürlük tarihi arasındaki zaman farklılıklarını hesaba katmak; ek geliştirme gereklerinin maliyet ve gelirler üzerindeki etkisini, uygun olan durumlarda bugünkü değere indirgeme yöntemini kullanarak, bu analize yansıtmak;

6.6.3.2 geliştirmenin geri kalan dönemi süresinde beklenen pazar değişikliklerini yeterli bir şekilde belirtmek;

6.6.3.3 geliştirme ile ilişkili risk alanlarını uygun bir şekilde göz önünde bulundurmak ve belirtmek;

6.6.3.4 geliştirmeye dahil olan taraflar arasındaki bilinen herhangi bir özel ilişkiyi dikkate almak ve açıklamak.

6.7 Tüketilen Varlıklar

6.7.1 Tüketilen varlıkların değerlendirilmesine ilişkin özel sorunlar vardır. Tüketilen varlıkların büyüklüğü ve bu varlıkların çıkarılması veya kullanılmasına dair planlanan program ile kredinin vadesine ve faiz ve ana para geri ödeme tarihleri de dahil olmak üzere kredinin profiline özel bir dikkat gösterilmelidir.

6.7.2 Pazar veya ekonomik kira tutarlarını aşan ve böylece kiralayana özel bir avantaj yaratan bir kiralama, kiralamanın uygulandığı gayrimenkul ile ilişkili bir varlık meydana getirebilir. Bu gibi durumlarda

kiralama, kiralalar ödendikçe ve kira süresi kısaldıkça kendisine atfedilen değerin de azaldığı bir tüketilen değer olur.

6.8 Değerleme Uzmanı

6.8.1 Üstlenilen işin kapsamı ve niteliği özellikle Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzmanının hizmetlerini kullananlar açısından önemlidir. Değerleme Uzmanı, borç verme amacıyla gerçekleştirilen değerlemelerde yanlış anlaşılma ve/veya hatanın borç veren ile Değerleme Uzmanı arasında bir hukuki ihtilafa neden olabilme riski bulunduğunu bilmelidir. Örneğin, bir borç alanın herhangi bir şekilde temerrüde düşmesi durumunda borç veren elindeki rehinleri paraya çevirebilir ve tahmin edilmiş olan değerin sadece bir kısmını elde edebilir.

6.8.2 Bazı ülkelerde finansal hizmetlere ilişkin yasalar, verilen tavsiyenin sadece mülkün değeri ile ilgili olmayıp aynı zamanda hisse senetleri gibi menkul kıymetlerin ihracı, katılımcı hakları, kolektif yatırım programları veya sendikasyon kredileri ile de ilgili olduğu durumlarda özel lisans veya tescili gerektirmektedir.

6.8.3 Çoğu kredi teminatı, ipotek ve borçlanma senedi işlemlerinde güvene dayalı özel durumlar var olduğundan, Değerleme Uzmanının gerçekleşen veya önerilen finansal ilişkinin taraflarından biriyle ilişkili olmak yerine bağımsız olması çok önemlidir. Ayrıca Değerleme Uzmanının ilgili mülk tipi ve mülkün bulunduğu mevki hakkında da uygun deneyime sahip olması ve bu deneyimi kullanabilmesi de önem taşımaktadır.

6.9 Zorunlu Satış veya Sınırlı Pazarlama Süreleri

6.9.1 Borç veren kurumlar bazen zorunlu satış veya tasfiye satışı esasına göre de bir değerleme talebinde bulunabilecek veya bir teminatın elden çıkarılması işleminin gerçekleştirileceği süre için kendi sınırlamalarını koyabileceklerdir. Bu tür değerlemelerin *Pazar Değeri* tanımına uymadığı ve Değerleme Uzmanının da bu Uygulama'nın 3.15 sayılı paragrafına uygun hareket etmesi gerektiği gözden kaçırılmamalıdır.

7.0 Açıklama Yükümlülüğü

7.1 Değerleme raporları yanıltıcı olmamalıdır. Genelde, UDU 2'ye göre yapılan değerlemeler için hazırlanan raporlar, Bölüm 5, UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümünde belirtilen raporlama şartlarına uygun olacaktır. Bu raporlar, mülkün yararlılık veya *en verimli ve en iyi kullanımı* açısından nasıl değerlendirildiğine ilişkin bir açıklama ile beraber, bu Uygulamada belirtildiği şekliyle *Pazar Değeri* tanımına ilişkin de bir açıklama içermelidir.

7.2 Bu tür değerlemeler ayrıca değerlemenin tarihi (değer tahmininin yapıldığı tarih), değerlemenin amacı ve işlevi ile Değerleme Uzmanının bulgularını, görüşlerini ve vardığı sonuçları yeterli ve uygun şekilde yorumlamak için gerekli diğer kriterlere yer vermelidir.

7.3 Her ne kadar değerlerin alternatif ifadelerinin kavram, kullanım ve uygulaması belirli koşullarda uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu tür alternatif değerlerin bulunduğu ve bildirildiği durumlarda bunların mevzuata ve duruma uygun olmasını ve *Pazar Değeri*'ni temsil ettiği şeklinde yorumlanmamasını sağlamalıdır.

7.4 Kredi teminatı, ipotek ve borç senetleri için bir *Pazar Değeri* tahmini bildirilirken Değerleme Uzmanı UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nın gerektirdiği tüm açıklamaları yapacaktır.

8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri

8.1 Bu Uygulamayı tatbik ederken meydana gelen her türlü ayrılma, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nda belirtilen talimatlara göre olmalıdır.

9.0 Yürürlük Tarihi

9.1 Bu Uluslararası Değerleme Uygulaması, 31 Ocak 2005'te yürürlüğe girmiştir.

Kılavuz Notları

- Kılavuz Notu 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi
- Kılavuz Notu 2: Kira Haklarının Değerlemesi
- Kılavuz Notu 3: Fabrika ve Ekipman Değerlemesi (henüz yayımlanmamıştır)
- Kılavuz Notu 4: Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi
- Kılavuz Notu 5: Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi
- Kılavuz Notu 6: Şirket Değerlemesi
- Kılavuz Notu 7: Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması
- Kılavuz Notu 8: Finansal Raporlama için Maliyet Yaklaşımı
- Kılavuz Notu 9: Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi
- Kılavuz Notu 10: Tarımsal Mülklerin Değerlemesi
- Kılavuz Notu 11: Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi
- Kılavuz Notu 12: Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi
- Kılavuz Notu 13: Mülklerin Vergilendirilmesi için Toplu Değerleme
- Kılavuz Notu 14: Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Değerleme

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1

Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin (UDSK) Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri'nde, tüm değerlemeler için temel olan şartlar ve kavramlar belirtilmektedir. Kılavuz Notu, No.1'in (KN 1) amacı, bu temel hususları daha da açık taşınmaz mülklerin değerlemelerinde temel unsurların daha anlaşılır bir şekilde kullanılmasını sağlamaktır.

1.2 *Taşınmaz mülk*, dünyadaki zenginliğin önemli bir kısmını oluşturmaktadır. Eğer mülk pazarlarının faaliyetleri, güvenilir değerlemeler çerçevesinde belirlenecekse, *Pazar Değeri* ile diğer değer türlerinin belirlendiği ve üzerinde genel bir mutabakata varılan ve Değerleme Uzmanları tarafından rapor edilen standartlar olmalıdır. Bu standartların doğru bir şekilde anlaşılması ve uygulanması taşınmaz mülklerde gerçekleştirilen uluslararası ve ulusal ticari işlemlerin varlığını kaçınılmaz bir şekilde arttıracak, diğer yatırım alternatiflerinin arasında taşınmaz mülkün konumunu güçlendirecek ve sahtekarlık ve kötüye kullanma olaylarını da azaltacaktır.

1.3 *Mülkiyet* terimi hukuki anlamda arazi, bina ve kişisel taşınabilir maddi varlıkların fiziksel mevcudiyetinden ziyade, onların sahipliği olarak tanımlanabilir. Bu bağlamda UDSK, dört genel mülkiyet türü tanımlamaktadır:

1.3.1 Taşınmaz mülkiyeti (KN 1)

1.3.2 Kişisel mülkiyet (KN 3, 4 ve 5)

1.3.3 Şirketler (KN 6)

1.3.4 Finansal Haklar

1.4 Diğer mülk türlerinde olduğu gibi taşınmaz mülkün değerinin belirlenmesinde de üzerinde mutabakata varılmış ve genel olarak kabul görmüş olan yöntemler vardır. Değerleme Uzmanları ve değerleme hizmetlerinden yararlananlar açısından doğru yaklaşımların iyice anlaşılması, yetkin bir şekilde uygulanması ve tatmin edici bir şekilde açıklanması çok önemlidir. Bu hedefe erişmek suretiyle Değerleme Uzmanı, *Pazar Değeri* tahmininin sağlamlığı ve güvenilirliğine, dolayısıyla da bu yaklaşımların uygulandığı pazarların gelişimine katkıda bulunmuş olur.

1.5 Pazarın daha iyi anlaşılması ve pazarda aldatıcı işlemlerden kaçınılması için Değerleme Uzmanı ile değerlendirme hizmetlerinin kullanıcısının mülk türlerini birbirinden dikkatli bir şekilde ayırmaları gerekmektedir. Bunu yapmamak, uygun olmayan veya yanlış verilmiş tavsiyelerle alınmış pazara ilişkin kararlara ve rapor edilen değerlerin yanlış yorumlanmasına neden olabilir. Bir değer gereğinden fazla veya az değerlendirilmesi, genelde mülk türlerinin karıştırılması durumunun bir sonucudur. Aynı husus, terminolojinin yetersiz veya belirsiz olduğu durumlar için de geçerlidir.

1.6 Gayrimenkul Değerleme Uzmanları, pazarları ve bu pazarlarda alınan ve satılan taşınmazların karmaşıklığını bilmektedirler. Taşınmaz Mülk ile Kişisel Mülkiyet pazarları arasındaki farklılıklar Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDİ) uygulandığında doğru ve güvenilir bir şekilde yansıtılmaktadır.

1.7 UDSK üyesi ülkelerin tümünde, taşınmaz mülkün değerlendirilmesi için özel bir eğitim ve deneyimin gerekli olduğu kabul edilmektedir. Ulusal seviyede profesyonel değerlendirme topluluklarının ortaya çıkması her ülkede yetkin ve ahlaki değerlere bağlı değerlendirme uzmanlarına duyulan ihtiyacı doğrulamakta, mülk pazarlarının küreselleşmesi ve UDSK'nin kurulması da Değerleme Uzmanları'nın tüm dünyada tutarlı yöntemler benimsemeleri için pazarın duyduğu ihtiyacı yansıtmaktadır. Kılavuz Notu 1, Taşınmaz Mülk, taşınmaz mülklerin değerlendirilmesi için kullanılmakta olan genel kabul görmüş yöntemlerin uygulanmasına yönelik uluslararası bir çerçeve oluşturmaktadır.

1.8 Şirket değerlemesi ve *özel nitelikli ticari mülk* değerlemesine ilişkin Kılavuz Notu 6 ile Kılavuz Notu 1 arasındaki ilişki açıkça anlaşılmalıdır. Taşınmaz mülk bir "varlık" olarak, diğer bir deyişle belli mülkiyet haklarının geçerli olduğu fiziksel varlık olarak değerlendirilir. Örneğin, bir ofis binası, bir konut, bir fabrika veya diğer mülk türleri genelde üzerine inşa edildikleri araziye de içerir. Şirket veya özel nitelikli ticari mülk

değerlemesi ise, bünyesinde taşınmaz mülkleri de barındıran bir şirketin veya özel nitelikli bir ticari mülkün değerlemesidir. Taşınmaz mülkün *Pazar Değeri* her zaman Uluslararası Değerleme Standardı 1'e (UDES 1) göre değerlendirilir. Bir taşınmaz mülkün değer tahmini şirket değerlemesinin bir unsuru olarak şirket değerlemesine dahil edildiğinde, bu tahmin, taşınmaz mülkün *Pazara Değeri*'nin takdiridir. Ancak, Kılavuz Notu 1'de de açıklandığı gibi bu uygulama, faaliyetini sürdüren bir işletmenin değerinin tespitinde, taşınmaz mülk için uygulanan *Pazar Değeri* tahmininin sözde geliştirilmesine yönelik kabul görmemiş uygulamadan farklıdır.

1.9 Kılavuz Notu 1'in amacı, bir değerlendirme işinin nasıl yapılacağına veya Değerleme Uzmanlarının nitelikleri ile kullandıkları prosedürlere yönelik geçerli olan uygulamaların yerine geçmek değildir. Her ülkenin eğitim programlarında bunlara değinilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin (UDSK) amacı dünyanın her tarafındaki taşınmaz mülk değerlemesi uygulamalarını birbirleriyle uyumlu hale getirmek için bir çerçeve oluşturmak ve şartları belirlemektir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, taşınmaz mülk değerlemeleri yapılması veya kullanılmasına yardımcı olmak amacıyla hazırlanmıştır.

2.2 Kılavuz Notu 1'in temel unsurları şunlardır:

- 2.2.1 temel terimlerin ve tanımların belirlenmesi;
- 2.2.2 Değerleme Süreci ve mantığının özeti;
- 2.2.3 ilkelerin ve kavramların öneminin açıklanması;
- 2.2.4 doğru açıklama ve raporlama şartlarına ilişkin bir açıklama;
- 2.2.5 kötüye kullanma ve yanlış anlama örnekleri ve
- 2.2.6 taşınmaz mülkle ilgili Kılavuza dair bir sunuş.

2.3 Niceliksek ve niteliksel değerlendirme prosedürlerinin ayrıntılı uygulamaları Kılavuz Notu 1'in kapsamı dışındadır. Ancak, Değerleme Uzmanları'nın bu tür prosedürler için eğitilmiş olduklarını ve bu prosedürlerin de genel kabul görmüş uygulamalar arasında olduğunu vurgulamak gerekir. Uygulamada, Değerleme Uzmanları genelde her bir değerlendirme için birkaç prosedürü bir arada uygular ve daha sonra da *Pazar Değeri* veya belirtilen diğer değer için nihai göstergesini elde etmek amacıyla sonuçları birleştirirler.

3.0 Tanımlar

3.1 Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, *arazi ve mülk*, *gayrimenkul*, *mülk* ve *varlık*; *fiyat*, *değer* ve *maliyet*; *Pazar Değeri*, *en verimli* ve *en iyi kullanım* ve *fayda* kavramlarının tanımlarını içerir. Terimler Sözlüğü de ayrıca bu Standartlar ve Kılavuz Notlarında kullanılan birçok kavram ile teknik terimi tanımlamaktadır. Aşağıdaki tanımlar sadece bu Kılavuz Notu 1'e özel olup okuyucuya kolaylık olması amacıyla burada verilmektedir.

3.2 *Karşılaştırılabilir Veriler*. Genelde değer tahminleri geliştirmek amacıyla bir değerlendirme analizinde kullanılan verilerdir. *Karşılaştırılabilir Veriler*, değerlemesi yapılan mülkün özelliklerine benzer niteliklere sahip olan mülklerle bağlantılıdır. Bu tür veriler satış fiyatları, kira ücretleri, gelir ve giderler ile pazardan elde edilen indirgeme ve getiri/iskonto oranlarını içermektedir.

3.3 *Karşılaştırma Unsurları*. Taşınmaz mülkün, taşınmaz için ödenen fiyatta değişkenliğe yol açan belli nitelikleri ve işlemler. *Karşılaştırma unsurlarından* bazıları; nakledilen mülkiyet hakları, finansman koşulları, satış şartları, pazar şartları, konum, fiziksel ve ekonomik özelliklerdir. (*Karşılaştırma Unsurları*'nın tamamı hakkında bilgi almak için bkz. paragraf 5.22.)

3.4 *En verimli ve en iyi kullanım*. Bir mülkün fiziksel açıdan mümkün olan, uygun bir sebebe dayalı, yasal açıdan izin verilebilir, finansal açıdan gerçekleştirilebilir ve değerlendirme yapılmakta olan mülkün en yüksek değerini verecek en olası kullanımıdır. (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, Bölüm 6).

3.5 *Pazar*. Emtiaların, malların ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında el değiştirdiği ortam.

3.6 *Pazar Değeri*. Tanımlar, Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri ile Uluslararası Değerleme Standardı 1, Bölüm 3’de yer almaktadır.

3.7 *Mülkiyet Hakları*. Taşınmaz mülkün mülkiyetiyle bağlantılı haklardır. Bu haklar arasında araziye geliştirme veya geliştirmeme hakkı, başkalarına kiralama hakkı, satma hakkı, başkasına verme hakkı, ekme, maden çıkartma, topografisini değiştirme, bölümlere ayırma, birleştirme, çöplük olarak kullanma hakkı veya bu haklardan hiç birini kullanmama hakkı da bulunmaktadır. Bu sayılan hakların bileşimine bazen taşınmaz mülkün mülkiyetine ilişkin *haklar demeti* de denilmektedir. *Mülkiyet hakları* genelde istimlak, yol yapımı, belirli geliştirme yoğunluğu, bölgelere ayırma vb. kamusal ve özel bazı kısıtlamalara tabidir.

3.8 *Taşınmaz mülk (Gayrimenkul)*. Arazi ve ağaçlar, madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanı sıra binalar ve iyileştirme çalışmaları gibi insanlar tarafından yapılmış olan herşey. Su tesisatı, ısıtma ve soğutma sistemleri; elektrik kabloları ve asansör vb. tüm sabit bina eklentileri de ayrıca *taşınmaz mülkün* birer parçasıdır. *Taşınmaz mülk* ayrıca hem yer üstündeki hem de yer altındaki tüm eklentileri içerir (Ayrıca bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri ile Terimler Sözlüğü).

3.9 *Taşınmaz Mülkiyeti*. Bir *taşınmaz mülkün* mülkiyetine ilişkin tüm haklar, menfaatler ve yararlardır. *Taşınmaz mülkiyeti*, fiziksel bir varlık olan *taşınmaz mülkten* farklı olan hukuki bir kavramdır. Taşınmaz mal üzerinde mülkiyet hakkı sahibi olmanın bazı kısıtlamaları olabilir (Bkz. Mülkiyet Türleri, paragraf. 2.2.1 ve 2.2.4)

3.10 *Karşılaştırma Birimleri*. Genellikle iki bileşenden oluşan, mülkler arasındaki kesin farklılıkları yansıtan ve değerlendirme amacıyla uygulanan üç farklı yaklaşımın analizini kolaylaştıran faktör. Örn. bir mülkün metrekaresi birim fiyatının veya satış fiyatının net gelirine oranı.

3.11 *Maliyet Yaklaşımı*. *Pazar Değeri* tahminlerinde ve diğer değerlendirme uygulamalarında sıkça uygulanan değerlendirme yaklaşımlarından biri. *Amortisman Uygulanmış Yerine Koyma Maliyeti*, pazara ilişkin verilerin sınırlı olduğu özel kullanım amaçlı varlıkların finansal raporlama amacıyla değerlemesinde kullanılan maliyet yaklaşımının bir uygulamasıdır (Bkz. KN 8, Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı).

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Taşınmaz mal mülkiyetine ilişkin değerlemelerin muhasebe şartları ile *Pazar Değeri*nin tarafsız ve karşılaştırılabilir bir şekilde kullanımına yönelik genel açıklamalar için Uluslararası Değerleme Standartları IVA 1’ e bakınız.

5.0 Kılavuz

5.1 Değer, en geniş anlamıyla, sahip olunan bir şey ile bu şeye sahip olmak isteyen kişi veya kişiler arasındaki ilişki şeklinde tanımlanır. Kişiler arasında mevcut olabilecek geniş kapsamlı subjektif ilişkiler arasındaki farkı ayırt etmek amacıyla Değerleme Uzmanı, her bir değerlemenin esasını teşkil edecek olan belli bir değer türü belirlemelidir. ***Pazar Değeri, en sık kullanılan değer türü olmakla beraber, Pazar Değeri Dışı Değerler de mevcuttur.*** (Bkz. Standartlara giriş 1, 2, 3 ve UDES 1 ve 2).

5.1.1 *Pazar Değeri*, kavram ve tanım olarak, piyasa etkenlerinin etkisi altında ve gayrimenkul ekonomisinin çeşitli ilkeleri ile ilişkili olarak ortaya çıkmış bir kavramdır. ***Pazar Değeri gibi bir değer tanımını değerlemelere uygulamak suretiyle Değerleme Uzmanlarına ve değerlendirme hizmetlerinden yararlananlara objektif bir analiz yapma olanağı sağlanmıştır.***

5.1.2 Bir değerlemenin amacı *Pazar Değeri* ise Değerleme Uzmanı, UDES 1’le uyumlu tanımları, süreçleri ve yöntemleri uygulamalıdır.

5.2 Bir değerlemenin amacı *Pazar Değeri* dışında bir değer türü ise, Değerleme Uzmanı gerekli değer tanımını uygulayacak ve UDES 2 ile beraber ilgili Kılavuz Notları’na göre hareket edecektir. Değerleme işinin amacını *Pazar Değeri* dışındaki bir değer oluşturduğu durumlarda, olası yanlış anlamaları veya yanlış değerlendirme uygulamalarını önlemek Değerleme Uzmanı’nın sorumluluğundadır. Doğru açıklamalar, terimlerin belirlenmesi ve tanımlanması, değerlendirme uygulanabilirliğine dair belirtilen sınırlamalar ve Değerleme Raporu uyumu sağlama konusunda genellikle yeterlidir.

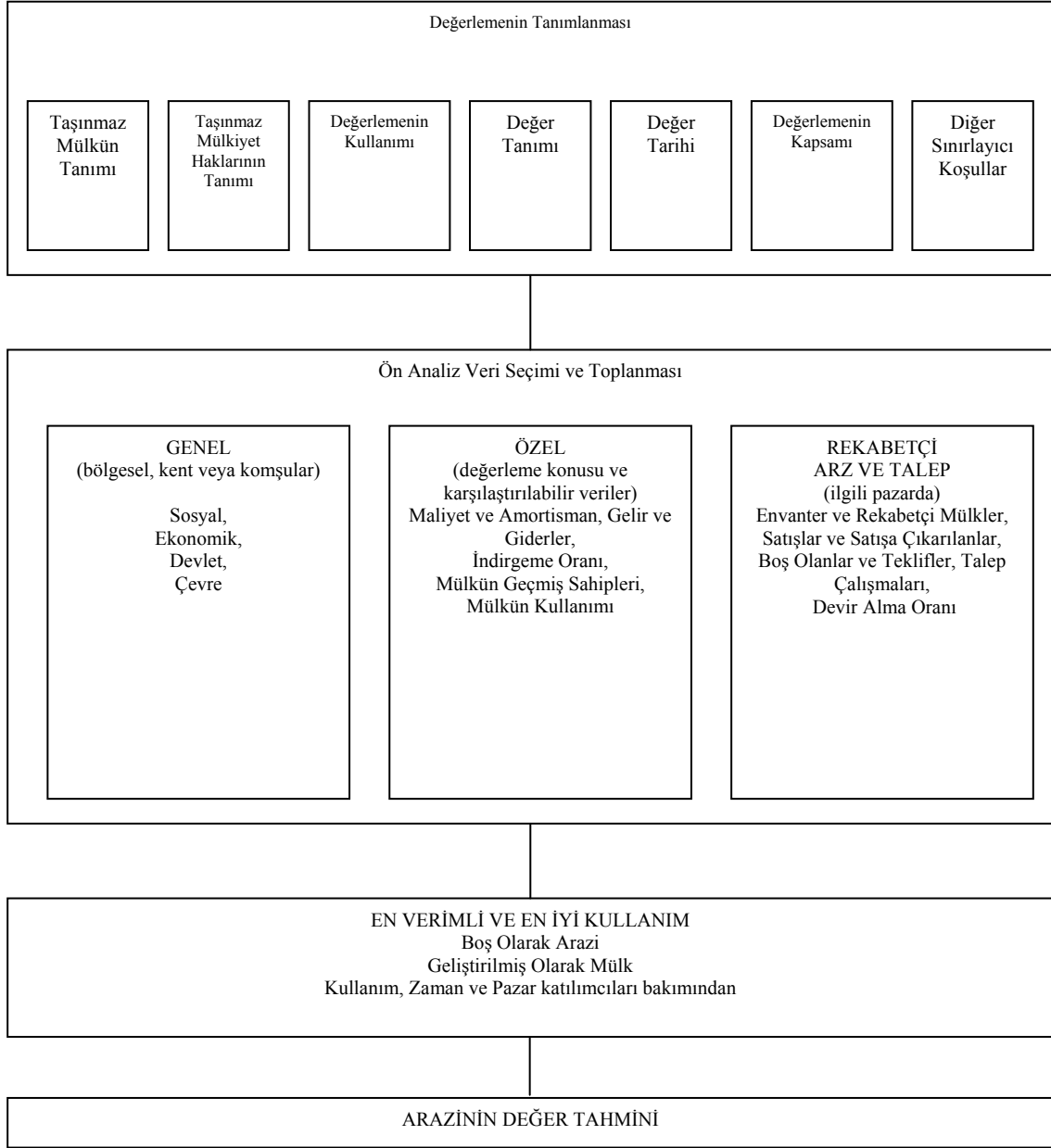
5.3 Kılavuz Notu 1, Şekil -1’de birçok ülkede uygulandığı şekliyle Değerleme Süreci yer almaktadır. Bu süreç, Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri’ni (GKDI) yansıtmaktadır ve özel bazı adımlar açık bir şekilde takip edilse de edilmese de hemen hemen tüm ülkelerde yaklaşık olarak aynı şekilde uygulanmaktadır. Bu süreci oluşturan ilkeler ise tüm ülkelerde ortaktır. Her ne kadar bu süreç hem *Pazar Değeri* hem de *Pazar Değeri Dışı Değer* uygulamaları için kullanılabilecek olsa da *Pazar Değeri* uygulamaları, değerlemelerin sadece pazar verileri esasına göre geliştirilmesini zorunlu kılar.

5.4 Bir değerlendirme, Değerleme Raporu’ndan ayrı görülmelidir. Değerleme, bir değer tahminine erişmek için gerekli olan araştırmanın, verilerin, sebep-sonuç ilişkisinin, analizlerin ve sonuçların tümünü içerir. Bir Değerleme Raporu ise, bu süreçleri ve varılan sonuçları iletir. Her ne kadar ülkeler arasında farklı şartlar mevcut olsa da bu standartlar çerçevesinde bir Değerleme Süreci’nin takip edildiğini ve varılan sonuçların itibarlı ve güvenilir olduğunu göstermek amacıyla yeterli miktarda kayıt tutulması zorunludur. Bu kayıtlar, makul ölçüler dahilinde bir sorgulama olduğunda erişilebilir konumda olmalıdır. (Bkz. UDES Davranış Kuralları, paragraf 5.3.5 ve 5.3.6). Uygulamada ise bazı raporlama biçimleri değerlemenin esasını eksik olarak yansıtabilir. Rapor, herhangi bir şekilde sınırlı bir raporsa Değerleme Uzmanı, değerlemenin kapsamı ile Değerleme Raporu’nun kapsamını genel olarak belirleyecek ve aralarındaki ayrımları ifade edecektir.

5.5 Bir müşterinin talimatının (aşağıdaki paragraf 5.6) bir mektup veya hizmet sözleşmesi şeklinde yazılı olarak belirlenmesi doğru ve alışlagelmiş olan uygulamadır. Pazar Değeri durumlarında ayrıca Değerleme Uzmanı’nın bağımsızlığının veya kurum dışı bir konuma sahip olduğunun da müsbet bir beyanla belirtilmesi sıkça görülen bir uygulamadır. Bu anlaşma ayrıca Değerleme Uzmanı ile müşteri arasındaki şirket ilişkisini, ücret ve ödeme şartlarını, özel direktifleri ve sınırlamaları, uygulanacak Standartların tanımını ve diğer ilgili hususları da içerir.

5.6 Kılavuz Notu 1, Şekil-1’de de belirtildiği üzere bir Değerleme Uzmanı ve değerlendirme müşterisi, değerlemenin içeriği ve kapsamı üzerinde mutabakata varmalıdırlar. Görev tanımı aşağıdakileri içerir:

Kılavuz Notu, Şekil 1-1
Değerleme Süreci



- 5.6.1 **Değerleme konusu taşınmaz mülkün tanımlanması;**
- 5.6.2 **Değerlemesi yapılacak mülkiyet haklarının tanımlanması;**
- 5.6.3 **Değerlemenin kullanım amacı ve ilgili her tür sınırlamalar;**
- 5.6.4 **Her tür yardımcı kurum veya temsilci ile bunların yapabilecekleri katkıların belirlenmesi;**
- 5.6.5 **Aranan değer bir tanımı veya hangi esaslara göre oluşturulacağı;**
- 5.6.6 **Değer tahmininin geçerli olacağı tarih ve planlanan rapor tarihi;**
- 5.6.7 **Değerlemenin ve raporun kapsam/genişliğinin belirlenmesi ve**

5.6.8 Değerlemenin esas aldığı her tür şarta bağlı ve sınırlandırıcı koşulun belirlenmesi;

5.7 Değerleme Sürecinde tavsiye edilen *ön analiz, veri seçimi ve toplanması işlemlerinin* aşamalarını gerçekleştirirken Değerleme Uzmanı genel pazar ve değerlendirme konusu mülk hakkında bilgi sahibi olur ve böylece daha detaylı analizleri yapabilecek bir konuma gelir.

5.7.1 *Genel ekonomik veriler*, mülkün bulunduğu mahalde, şehirde, bölgede ve hatta ilgili mülke bağlı olarak ulusal ve uluslararası seviyede toplanır. *Pazar Değeri* (veya diğer tanımlanan değer tipi) üzerinde etkisi olabilecek sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel etkenler özel mülkü daha iyi anlamak için incelenir. Göz önünde bulundurulması gereken diğer her türlü faktör ise ayrıntılarıyla araştırılır.

5.7.2 *Mülke özel veriler* veya değerlendirme yapılan mülkle ve bu mülkle karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerle daha doğrudan bir ilişkisi olan veriler de ayrıca toplanır ve incelenir. Bu veriler arasında, mevki ve iyileştirme verileri, maliyet ve amortisman verileri, gelir ve gider verileri, kapitalizasyon ve getiri oranı verileri, mülkiyet ve kullanım geçmişleri ve önemli olacağı tespit edilen ve genelde pazarlıklarda ve işlemlerinde alıcılar ve satıcılar tarafından göz önünde bulundurulmuş diğer bilgiler yer almaktadır.

5.7.3 Mülkün içinde bulunduğu en uygun pazarın *arz ve talep verileri* ise değerlendirme konusunu oluşturan mülkle pazar payı için rekabet içerisinde bulunan diğer mülklere ilişkin envanterin yanı sıra uyarılama yapılacak mevcut mülkler veya rekabetçi arzın artmasına yol açan inşa edilecek yeni mülklerden oluşan bir envanter geliştirmek amacıyla analiz edilir. Pazarlar; pazar eğilimlerini, arz ve talep arasındaki ilişkileri, birleşme oranlarını ve pazar ile ilgili diğer bilgileri tespit etmek amacıyla analiz edilir.

5.8 Yukarıda yer alan veriler toplandıktan ve analiz edildikten sonra Değerleme Uzmanı, değerlendirme konusu mülk için arazinin olası kullanım şekillerini de tespit edecektir. Farklı taşınmaz mülk parsellerinin farklı kullanım potansiyelleri olacağından **satış verilerinin ve diğer karşılaştırılabilir verilerin seçimine yönelik atılması gerekli ilk adım, değerlendirme konusu mülkün en verimli ve en iyi kullanımını (EVİK) tespit etmektir. Değerleme Uzmanı, hem boşmuş gibi o arazinin en verimli ve en iyi kullanımını hem de mülkün geliştirilmiş haliyle en verimli ve en iyi kullanımını dikkate alacaktır.** (Bkz. Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, paragraf 6.0 ve devamında yer alan EVİK ile ilgili açıklamalar.)

5.8.1 **En verimli ve en iyi kullanım kavramı**, her ne kadar iki veya daha fazla sayıda taşınmaz mülk parseli fiziksel benzerliklere sahip olsalar ve birbirlerine çok benzeseler de kullanım şekilleri açısından önemli farklılıklarının olabileceği düşüncesine dayanmaktadır. Bir mülkün en verimli şekilde nasıl kullanılabileceği, o mülkün *Pazar Değeri*'nin tespit edilmesinde temel oluşturmaktadır.

5.8.2 **En verimli ve en iyi kullanımı belirleyen temel unsurlar** aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir:

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı veya kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört test sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımı mıdır?

5.9 **Arazi Değerlemesi için birkaç yaklaşım kullanılmaktadır.** Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. ***Pazar Değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.*** (Bkz. paragraf 5.25 ve devamı.)

5.10 Hepsisi olmasa da birçok ülkede **Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme, ve maliyet yaklaşımı.** Yeterli verilere sahip bir pazarda *maliyet yaklaşımı* daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda *maliyet yaklaşımı* daha baskındır. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe **Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.** Bazı ülkelerde, Değerleme Uzmanı belirli bir yaklaşımın

uygulanmamasına ilişkin destekleyici veriler veya geçerli diğer sebepleri sunamıyorsa bu yaklaşımlardan her birinin uygulanması zorunlu tutulmaktadır. **Bu yaklaşımların her biri kısmen de olsa İkame İlkesi'ni esas almaktadır** ve bu ilke benzer veya yeterli miktarda emtia, mal veya hizmet mevcut olduğunda en düşük fiyatlı olanın en fazla talebi çekeceğini ifade eder. Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamanın (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.

5.11 Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. **Pazar Değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.** Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

5.11.1 Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerın takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

5.11.2 Veriler yetersiz olduğunda *emsal karşılaştırma yaklaşımının* uygulanabilirliği sınırlandırılabilir. Ancak, verilerin mevcut olduğu veya makul şartlar dahilinde elde edilebileceği durumlarda Değerleme Uzmanı tarafından yetersiz araştırma yapılması bu yaklaşımın kullanılmaması için bir bahane teşkil etmez. (Bkz. pazar verileri, verilerin doğrulanması, düzeltme prosedürü ve göstergeler üzerinde mutabakata varılması hakkında bilgi için Bölüm 5.23 ve devamı.)

5.11.3 Satış verileri toplandıktan ve doğrulandıktan sonra bir veya daha fazla sayıda emsal birimi seçilir ve analiz edilir. Emsal birimler, mülkler arasındaki farklılıkları doğru olarak yansıtan bir faktör elde etmek amacıyla iki bileşen kullanır (örneğin ölçü birimi başına düşen fiyat veya bir mülkün satış fiyatını net gelire bölerek elde edilen oran, yani net gelir çarpanı veya yıllara yayılan alım). Belirli bir pazarda alıcılar ile satıcıların satın alma ve satış kararlarını verirken kullandıkları karşılaştırma birimleri daha fazla ağırlık verilebilecek hususlar olabilirler.

5.11.4 Emsal karşılaştırma unsurları, taşınmaz mülk için ödenen fiyatların değişmesine neden olan mülkün ve işlemin özel nitelikleridir. Bu unsurlar, *emsal karşılaştırması yaklaşımında* üzerinde önemle durulması gereken unsurlardır.

5.11.5 Karşılaştırılabilir bir mülk satışı ile değerlendirme konusu mülk arasında doğrudan karşılaştırma yapmak için Değerleme Uzmanı karşılaştırma unsurları arasındaki farklılıklara dayanarak yapılacak olası düzeltmeleri göz önüne alacaktır. Bu düzeltmeler her bir karşılaştırılabilir mülkle değerlemesi yapılan mülk arasındaki farklılıkları azaltabilir. **Değerleme Uzmanları, bu farklılıkları analiz etmek ve düzeltmeleri tahmin etmek amacıyla kantitatif ve/veya kalitatif yöntemler uygularlar.**

5.12 Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak **Pazar Değeri** uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

5.12.1 Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle de gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. *Gelir indirgeme,* gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

5.12.2 Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, **gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir.** Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. **Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir.** Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

5.12.3 Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlemeleri de gerektirmektedir.

5.12.4 Uygun pazar araştırması tamamlandıktan ve karşılaştırılabilir veriler toplanıp doğrulandıktan sonra **Değerleme Uzmanları, değerleme konusu mülk için sunulan gelir ve gider tablolarını analiz ederler. Bu adım, mülkün geçmişteki gelir ve giderlerine ve ilgili verilerin bulunduğu diğer rekabetçi özelliklerine dair bir çalışmayı da içerir. Ardından, pazar beklentilerini yansıtan, belirli bir mülk sahibinin özel deneyimlerini gözardı eden ve ilave analizler için bir format sağlayan bir nakit akışı (yeniden düzenlenmiş işletme tablosuna dayanan) geliştirilir.** Bu adımın amacı bir değer göstergesi olarak alınmak üzere mülk tarafından kazanılabilecek geliri tahmin etmektir. **Bu tahmin, tek bir yıla ait gelir ve giderleri yansıtabileceği gibi bir dizi yıla ait gelir ve giderleri de yansıtabilir.**

5.12.5 Bir nakit akışının (yeniden düzenlenmiş işletme tablosuna dayanan) geliştirilmesinin ardından Değerleme Uzmanı, bir indirgeme yöntemi seçmelidir. **Doğrudan indirgeme bir genel oranı, veya tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölündüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan tüm riskler getirisini uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır. Gelir indirgeme ise, paranın zaman açısından değerini ele almakta ve birkaç yıl süren bir dönem için elde edilen net işletme gelirlerine uygulanmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir.** (Bkz. Bilgi Notu: 9.) İndirgeme ve getiri oranlarının pazar tarafından uygun bir şekilde desteklenmesi halinde *Pazar Değeri*'ni tahmin etmek amacıyla hem *doğrudan indirgeme* hem de *gelir indirgeme* (veya her ikisi birden) yöntemi kullanılabilir. Eğer bu yöntemler doğru bir şekilde uygulanırlarsa her ikisi de aynı değer tahminini vermelidir.

5.12.6 **Yeniden düzenlenmiş işletme tabloları; gelir projeksiyonunun, mülkün makul verimlilikte bir işletmeci veya ortalama yeterlilikte bir yönetim tarafından işletildiği varsayımına bağlı olduğunu belirtir.**

5.13 **Maliyet yaklaşımı**, yüklenici (müteahhit) yöntemi olarak da bilinir, birçok ülkede tanınan bir yaklaşımdır. Herhangi bir uygulamada **maliyet yaklaşımı** araziyi satın alıp, gecikmeden kaynaklanan herhangi bir anormal gider olmaksızın yeni bir mülk inşa etmenin maliyetlerini veya aynı kullanımı elde etmek amacıyla eski bir mülkü uyarılmanın maliyetlerini tahmin ederek değeri belirler. Arazinin maliyeti, toplam inşaat maliyetine eklenir. (Uygulanabilen durumlarda girişimcilik teşviki veya geliştirmecinin kar/zarar tahmini de genelde inşaat maliyetlerine eklenmektedir.) *Maliyet yaklaşımı*, normalde belirli bir mülk için yeni olduğunda pazarın ödeyeceği meblağın üst limitini belirlemektedir. **Daha eski bir mülk için Pazar Değeri'ne yaklaşık gelen bir fiyatı tahmin etmek amacıyla çeşitli amortisman yolları kullanılarak (fiziksel yıpranma; fonksiyonel veya teknik değer kaybı ve ekonomik veya harici değer kaybı) tahakkuk eden bazı karşılıklar düşülür.** Hesaplamalar için mevcut verilerinin kapsamına bağlı olarak maliyet yaklaşımı, *Pazar Değeri*'nin doğrudan bir göstergesini verebilir. *Maliyet yaklaşımı*, önerilen inşaatın, özel bir amaca yönelik mülklerin ve pazarda sıkça el değiştirmeyen diğer mülklerin *Pazar Değerleri*'nin tahmininde çok kullanışlıdır (Bkz. KN 8, Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı).

5.14 Değerlemenin bu üç yaklaşımı, hepsi aynı ekonomik ilkelere dayansa bile birbirlerinden bağımsızdır. Bu üç yaklaşım ile bir değer göstergesi geliştirilmek amaçlanmaktadır, ancak **nihai değer kararı, kullanılan tüm verilerin ve süreçlerin hesaba katılmasına ve farklı yöntemlerle elde edilen değer göstergelerinin nihai bir değer tahmini için mutabık hale getirilmesine bağlıdır.** Kılavuz Notu 1, Şekil 1'de gösterildiği gibi mutabakat sürecini tanımlanan değer bildirilmesi takip eder.

5.15 **Değerleme raporlarına ilişkin şartlar, UDES Davranış Kuralları ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümlerinde belirtilmiştir.**

5.16 **Değerlemeyi destekleyecek kadar yeterli pazar verilerinin olması halinde Pazar Değeri elde edilir. Diğer durumlarda, yani yetersiz pazar verilerinin olduğu veya özel talimatların verildiği durumlarda sonuç Pazar Değeri Dışı Değer olacaktır.**

5.17 Farklı değer tiplerinin olması, Değerleme Uzmanları veya değerleme hizmetlerinden yararlananlar açısından karışıklığa yol açmamalıdır. **Pazarda en sık aranan değer türü olan Pazar Değeri tüm diğer değer türlerinden ayrıdır. Diğer değer türlerinin her birinin kendi içerisinde bir mantığı ve uygulaması vardır ve sadece uygun bağlamda araştırılacaktır.** Doğru raporlama, yeterli açıklama ve tartışma ve değerleme raporunda belirtilen değer tipinin planlanan amaca ve değerlemenin kullanılma nedenine uygun olduğuna dair güvence vermek suretiyle Değerleme Uzmanı, değerlemelerine pazarda güven duyulmasını sağlayabilir.

5.18 **Pazar ve pazarlar terimleri, mülkler, alıcılar, satıcılar ve belli bir dereceye kadar da rekabeti çağırır.** Eğer karşılaştırma amacıyla seçilen bir mülk, değerlendirilmekte olan mülk ile aynı pazarda rekabet etmiyorsa veya edemiyorsa, bu durumda bu mülkün farklı bir pazara ait olması muhtemeldir.

5.19Belli bir mülke dayalı özel mülkiyet haklarının bütünlüğü, *mülkiyet hakkı*, *mutlak aynı hak* gibi çeşitli ülkelerde değişik adların da verildiği terimlerle anılmaktadır.

5.20Her tür karşılaştırılabilir veri analizinde, karşılaştırılabilir verilerin dayandığı mülklerin, değerlemesi yapılan mülkünkilerle benzer özelliklere sahip olması gerekir. Bunlar arasında değerlemenin konusunu oluşturan mülkünkilerle tutarlı olan ve bu mülkün rekabet ettiği pazardaki koşulları yansıtan hukuki, fiziksel, mevki ve kullanıma ilişkin özellikler de yer almaktadır. Bu üç değerlendirme yaklaşımında da düzeltmeler geliştirmek için bu farklılıklar belirtilecek ve analiz edilecektir.

5.20.1 *Emsal karşılaştırma yaklaşımında, karşılaştırılabilir satış verileri* karşılaştırılabilir her bir mülk ile değerlemenin konusunu oluşturan mülk arasındaki farklılıkları yansıtmak amacıyla düzeltilir. **Karşılaştırma unsurları** arasında, devredilen taşınmaz mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, satın almanın hemen ardından yapılan harcamalar, pazar koşulları, mevki, fiziksel özellikler, ekonomik özellikler, kullanım ve bir satışın taşınmaz olmayan bileşenleri yer almaktadır.

5.20.2 *Gelir indirim yaklaşımında ise karşılaştırılabilir verilerde* kira, gelir, gider, kapitalizasyon ve getiri oranları verileri bulunmaktadır. Gelecekteki gelir ve giderlerin tahmininde ve *indirim* ve getiri oranlarının geliştirilmesinde kullanılan karşılaştırılabilir gelir ve gider **verileri kategorileri aynı olmalıdır**.

5.20.3 *Maliyet yaklaşımında karşılaştırılabilir veriler*, inşaat veya geliştirme maliyetleriyle bağlantılıdır ve miktar, nitelik ve fayda açısından farklılıkları da hesaba katmak amacıyla ayarlamalar yapılmaktadır. Bunlara ek olarak karşılaştırılabilir arazi verileri ve karşılaştırılabilir amortisman tahminleri de yapılır.

5.21Doğru analizler yapabilmek için **uygun karşılaştırma birimleri** seçilir. Ürün tipine ve yapılan analizlerin odak noktasına bağlı olarak farklı karşılaştırma birimleri kullanılabilir. Ofis binaları ve depo mülkleri, kiralanabilir veya kiraya verilebilir alanın metrekare başına düşen fiyatı kullanılarak karşılaştırılabilir. Bazı pazarlarda depo şeklindeki mülklerin karşılaştırılmasında metreküp başına düşen fiyat kullanılabilir; apartmanlar, apartman bölümü veya daire başına düşen fiyat kullanılarak karşılaştırılabilirken, tarım amaçlı mülkler ise hektar veya dönüm başına düşen tarım hasılatı veya hektar veya dönüm başına düşen hayvan sayısı kullanılarak karşılaştırılabilir. **Karşılaştırma birimleri sadece istikrarlı bir şekilde seçilip değerlendirme konusu mülke ve her bir analizdeki karşılaştırma amacıyla kullanılan mülklere uygulandıklarında yararlıdır ve çoğunlukla da belirli bir pazarda alıcılar ve satıcılar tarafından kullanılan karşılaştırma birimlerini yansıtır.**

5.22*Karşılaştırma unsurları*, fiyat farklılıklarını açıklayabilecek mülklerin ve alış verişin belirli özelliklerini tanımlar. Pazar analizi, hangi unsurların özellikle hassas olduğunu belirler. **Aşağıda belirtilen karşılaştırma unsurları, karşılaştırılabilir satış analizinde temel unsur olarak ele alınır.**

5.22.1 *Devredilen taşınmaz mülkiyet hakları*. Analiz için seçilen her bir karşılaştırılabilir nitelikteki işlemde devredilen taşınmaz mülkiyet haklarının kesin bir şekilde belirtilmesi, alış veriş fiyatının her zaman devredilen taşınmaz mülkiyet hakları üzerinden tahmin edilmesi nedeni ile önemlidir.

5.22.2 *Finansman şartları*. Farklı finansman düzenlemelerinin bir mülk için ödenen fiyatın benzer niteliklere sahip bir başka mülk için ödenen fiyattan farklı olmasına neden olabileceği durumlarda bu alış verişteki finansman düzenlemelerinin tipleri ve koşulları da tam olarak anlaşılacak, analiz edilecek ve hesaba katılacaktır.

5.22.3 *Satış koşulları*. Birçok durumda bir alış verişin taraflarının özel saikleri, ödenen fiyatları etkileyebilir ve hatta bazı alış verişlerin pazar dışı olarak nitelendirilmesini bile sağlayabilir. Özel satış koşullarına örnek olarak bir alıcı tarafından bir arazi parçasına toplama veya birleştirme amacıyla daha yüksek bir fiyat ödemesi veya satıcının satışı tamamlamak için acelesi olduğundan daha düşük bir fiyatı kabul etmesi, işlemin tarafları arasındaki bir finansal veya şirket veya aile ilişkisinin bulunması, olağan olmayan vergilerin bulunması, mülkün (açık) pazarda yeterli süre boyunca satışa sunulmaması veya uzun sürecek hukuki sorunların olma olasılığı sayılabilir.

5.22.4 *Satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar*, mülkün satın alınmasının ardından yapılması gereken olan ve bilgili bir alıcının satın alma fiyatının müzakeresinde kullanabileceği harcamalardır. Bu tür harcamalara örnek olarak yapıların veya yapı parçalarının onarım veya yenileriyle değiştirilme maliyetleri, çevre kirliliğini giderme maliyeti veya mülk üzerindeki geliştirme çalışmalarına izin vermek amacıyla bölgelere ayırma değişiklikleri ile ilgili maliyetler sayılabilir.

5.22.5 **Pazar koşulları.** Karşılaştırılabilir bir mülkün satış işlemi sırasındaki pazar şartları, değerlemesi yapılan mülkün değerlendirme tarihindeki pazar koşullarından farklı olabilir. Pazar koşullarını etkileyen faktörler arasında hızla değer kazanan veya kaybeden mülk değerleri, vergi mevzuatındaki değişiklikler, bina kısıtlamaları veya moratoryumlar, arz ve talepteki dalgalanmalar veya pazar koşullarının bir günden bir güne değişimine yol açan çeşitli faktörler yer alır.

5.22.6 **Konum (Mevki).** Karşılaştırılabilir nitelikteki satış mülklerinin ve değerlemenin konusunu oluşturan mülkün konumu, bu konum ve yakın çevresinin ödenen fiyatları etkileyip etkilemediğini tespit etmek amacıyla karşılaştırılır. Bulundukları yerden kaynaklanan aşırı farklılıklar, bir işlemin gerçek anlamıyla karşılaştırılabilir nitelikte olmayabileceğini ve bu nedenle de gözardı edilmesi gerektiğini gösterebilir.

5.22.7 **Fiziksel özellikler.** Değerleme konusunu oluşturan mülk ile karşılaştırılabilir nitelikteki diğer mülklerin boyutları, inşaat kaliteleri ve fiziksel koşulları gibi özellikler, Değerleme Uzmanı tarafından açıklanıp analiz edilir. Eğer karşılaştırılabilir nitelikteki bir mülkün fiziksel özellikleri, değerlendirme yapılan mülkün özelliklerinden farklı ise bu farklılıkların her biri dikkate alınır ve Değerleme Uzmanı da bu farklılıkların her birinin mülkün değeri üzerindeki etkisini düzeltir.

5.22.8 **Ekonomik özellikler.** Gelir, işletme giderleri, kira hükümleri, yönetim ve kiracı profili gibi özellikler, gelir getiren mülklerin analiz edilmesi için kullanılır.

5.22.9 **Kullanım.** Bölgelere ayırma ve diğer kısıtlamalar veya sınırlamalar, bir mülkün kullanımını etkiler. Eğer karşılaştırılabilir nitelikteki bir mülkün ve değerlendirme konusu mülkün mevcut kullanımı ile *en verimli ve en iyi kullanımı* arasında bir fark varsa, bu farkın değer üzerindeki etkisi dikkatli bir şekilde hesaba katılmalıdır. Genelde sadece aynı veya benzer *en verimli ve en iyi kullanıma* sahip olan mülkler karşılaştırma analizlerinde kullanılır.

5.22.10 **Satışın taşınmaz mülkiyeti olmayan unsurları.** Taşınmaz mülkü oluşturmeyen kişisel taşınabilir mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler değerlendirme konusu mülkün alışı veriş fiyatına veya mülkiyet haklarına dahil olabilir. Bu unsurlar, taşınmaz mülkten ayrı olarak analiz edilecektir. Bu tür kişisel taşınabilir mülklere tipik örnek olarak bir otel veya restorandaki mobilyalar, tesisat ve ekipmanlar gösterilebilir.

5.23 Emsal karşılaştırması yaklaşımını uygularken bir Değerleme Uzmanı sistematik bir yaklaşımı takip eder. Değerleme Uzmanı:

5.23.1 Değerleme konusu mülk ile pazar payı için rekabet eden benzer mülklerin uygun pazar bilgilerini elde etmek amacıyla **pazarı araştıracaktır.** Bu bilgiler, farklı mülk türlerine göre farklılıklar gösterecektir, ancak genelde mülk tipi, satış tarihi, büyüklüğü, yeri, bölgelere ayırma ve diğer ilgili bilgileri içerecektir.

5.23.2 Bilgilerin doğru olduklarını ve satış şart ve koşullarının *Pazar Değeri* şartlarıyla tutarlı olduğunu teyit ederek **bilgileri doğrulayacaktır,** ve farklılıkların meydana gelmesi halinde de verilerin sadece genel bir görüş gerektirip gerektirmediğini belirleyecektir.

5.23.3 **İlgili karşılaştırma birimlerini** (örneğin, metrekare başına fiyat; oda başına fiyat; gelir çarpanı veya yıllara yayılan satın alma veya diğerleri) **seçecek** ve bu birimlerin her biri için karşılaştırmalı bir analiz geliştirecektir.

5.23.4 Karşılaştırma unsurlarını kullanarak ve böyle bir ayarlamayı destekleyecek veriler mevcut olduğunda karşılaştırılabilir nitelikteki her bir mülkün satış fiyatını ayarlayarak **satış özelliklerini değerlendirme konusu mülkün özellikleri ile karşılaştıracaktır.** Bir alternatif olarak Değerleme Uzmanı, mülk değerinin de içinde bulunabileceği bir olası değer aralığını belirlemek amacıyla satış verilerini de kullanabilir. Eğer bu veriler yeterince karşılaştırılabilir nitelikte bulunmazlarsa satılan mülk, karşılaştırılabilir olarak kabul edilmeyecektir.

5.23.5 **Elde edilen sonuçları bir değer göstergesi şekline getirecektir.** Pazar koşullarının belirsiz olduğu veya satış verilerinin farklı karşılaştırılabilirlik seviyelerine sahip olduğu durumlarda bir değer göstergesi aralığı geliştirilmesi tavsiye edilir.

5.24 En verimli ve en iyi kullanım, tüm Pazar Değeri değerlemeleri için yapılan analizlerin temelini oluşturur. Taşınmaz mülk pazarının davranışlarını ve dinamiğini anlamak için mülkün *en verimli ve en iyi*

kullanımını belirlemek gereklidir. *Pazar Değeri*'ni pazardaki güçler oluşturduğundan pazar güçleri ile *en verimli ve en iyi kullanım* arasındaki etkileşimin büyük önemi vardır. **En verimli ve en iyi kullanım, bir mülkün kullanılabileceği alanlar arasında en karlı olan kullanımı göstermektedir ve bu nedenle de pazar güdülüdür.**

5.24.1 Arazinin boş haldeki *en verimli ve en iyi kullanım* ile geliştirilmiş bir arazi parçasının *en verimli ve en iyi kullanım* arasında bir fark olması mümkündür. Birçok ülkede, daha verimli bir kullanım mümkün olsa bile binaları yıkmak yasalara aykırı olabilir. Bina yıkılmasının ve arazinin temizlenmesinin yasal ve mümkün olduğu yerlerde bu işlemlerle bağlantılı maliyetler, yeni inşaatların ekonomik olarak uygun olmayan inşaatlar olmasına neden olabilir. Bu nedenle, arazinin boş *en verimli ve en iyi kullanım* ile mülkün geliştirilmiş *en verimli ve en iyi kullanım* arasında farklılıklar olması mümkündür. Değerleme uzmanı, bu hususları analiz edip rapor etmeli ve hangi *en verimli ve en iyi kullanım*ın seçilmiş olduğunu açıkça belirtmelidir. Değerleme uzmanı ayrıca *en verimli ve en iyi kullanım*ın seçimi için destek de vermelidir.

5.24.2 Birçok ülkede sanki arazi üzerinde herhangi bir iyileştirme yokmuş gibi *en verimli ve en iyi kullanım* esas alınarak bir arazi değeri tahmini yapmak gerekmektedir. Böyle bir *en verimli ve en iyi kullanım* analizi tabii ki arazi boşsa gereklidir, ancak iyileştirmeler mevcut olduğunda bu iyileştirmelerin verimliliğini tespit ederken aynı zamanda bir de ekonomik temel sağlamış olurlar. Bu uygulama ayrıca iyileştirmelerde mevcut olabilecek tahakkuk etmiş amortismanın kapsamını tespit etmek amacıyla pazar bilgilerinin analiz edilmesini de içerir. Diğer ülkelerde veya, eğer varsa, boş arazi satışlarına dair pazar bilgilerinin çok az olduğu durumlarda arazi değerinin tahmin edilememesi olasıdır. Her bir ülkedeki yerel düzenlemeler, bu gibi durumlarda uygulanması gereken standartları verir, ancak her şart altında bu tür kısıtlamalar tamamıyla ve açık bir şekilde anlaşılmalıdır.

5.25 Arazilerin değerlendirilmesi için kullanılan birincil yöntemler:

5.25.1 Arazi Değerlemesi için kullanılan bir ***emsal karşılaştırması tekniği***, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir. Her ne kadar satışlar en önemli husus olsa da değerlendirme konusu mülkle rekabet eden benzer arazi parselleri için teklif edilen fiyatların analizi de pazarın daha iyi anlaşılmasına katkı sağlayabilir.

5.25.2 Arazi Değerlemesi için ayrıca bir ***altbölümler geliştirme tekniği*** de uygulanabilir. Bu süreç, belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar. Bu teknik, bazı durumlarda destekleyici olabilir, ancak *Pazar Değeri* tanımıyla ilişkilendirmenin oldukça zor olabileceği bir dizi varsayıma tabidir. Değerleme Uzmanının eksiksiz bir şekilde açıklaması gereken bu tür destekleyici varsayımların geliştirilmesi sırasında dikkat gösterilmelidir.

Doğrudan arazi karşılaştırmalarının mevcut olmadığı ortamlarda ihtiyatlı olmak kaydı ile aşağıdaki yöntemler de uygulanabilir.

5.25.3 ***Paylaştırma***, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir. Bu, karşılaştırmak amacıyla toplam pazar fiyatını arazi ile iyileştirmeler arasında paylaştıran bir ölçüdür.

5.25.4 ***Çıkartma*** da bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen *soyutlama* olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar. Bakiye, olası arazi değerinin bir göstergesidir.

5.25.5 Arazi Değerlemeleri için uygulanan ***arazi kalıntı değeri tekniği*** analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

5.25.6 ***Arazi, ayrıca arazi kirası indirgeme yoluyla da değerlendirilebilir.*** Eğer arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda *Pazar Değeri*'ne katılabilir. Ancak, belirli bir pazarı temsil edecek niteliği olmayan arazi kirası anlaşmasının özel şartları ve koşulları tarafından yanlış yönlendirilmemek için özen gösterilmelidir. Ayrıca, arazi kiralari,

değerleme tarihinden yıllar önce yapılmış olabileceğinden, orada belirtilen kira tutarlarının zamanı geçmiş ve cari indirgeme oranlarını temin etmek zor olabilir.

5.26 Bir taşınmaz mülk pazarı, taşınmaz mülkiyet haklarının genelde *para*, veya diğer varlıklar karşılığı bireyler veya kurumlar arasında el değiştirdiği bir etkileşim olarak tanımlanabilir. **Özel taşınmaz mülk pazarları** ise mülkün türü, yeri, gelir getirme potansiyeli, tipik kiracı özellikleri, tipik yatırımcıların davranışları ve motivasyonları veya taşınmaz mülkün el değiştirme sürecine katılan bireylerin veya kurumların diğer özellikleriyle tanımlanır. Bunun karşılığında da **taşınmaz mülk pazarları** çok geniş bir sosyal, ekonomik, siyasal ve çevresel etkenlere tabi olur.

5.26.1 Mal, menkul kıymet veya emtia pazarlarıyla karşılaştırıldığında **taşınmaz mülk pazarlarının hala etkin olmadığı düşünülmektedir**. Bu özellik, aralarında göreceli olarak esnek olmayan arzın ve taşınmaz mülkün yerinin sabit olmasının da bulunduğu bir dizi faktöre bağlanabilir. Bunun sonucunda da taşınmaz mülk arzı, pazar taleplerindeki değişikliklere hızla tepki vermez.

5.26.2 Göreceli olarak nakde dönüştürülmesi zor olan **taşınmaz mülklere yapılan yatırım**, uygun finansmanın kolayca var olamayabileceği büyük miktarlarda parayı gerektirir. Değerleme Uzmanları, bu yetersizlikleri görmeli ve bir taşınmaz mülk pazarının ve/veya alt pazarının özel nitelikleri hakkında ve hizmet verdikleri müşteriler için geçerli ve tarafsız bir analiz üretmelidirler.

5.27 Maliyet yaklaşımının kullanılması, mülkler yeni veya göreceli olarak yeni olduğunda, arazi değeri ve amortisman gibi kalemlerin tahminleri pazardaki örneklerle doğrulandığında, genelde uygun olabilir. Durgun pazarlarda, ekonomik veya harici sebeplerle değer kaybı, *maliyet yaklaşımından* elde edilen değer göstergesine bir etken olarak dahil edilmelidir.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.2

Kira Haklarının Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 Uluslararası Değerleme Standartları'nın (UDES) Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri'nde, fiziksel ve maddi "şey" olan *gayrimenkul* (bkz. Kavramlar ve İlkeler, 3.0) ile gayrimenkulün mülkiyetiyle ilgili haklara, menfaatler ve kazançlara ilişkin *taşınmaz mülkiyet hakları* arasındaki fark belirtilmiştir. *Kira hakları*, bir başkasına kiralanmış mülkün sahibi olan *kiralayan* ile kira ödemeleri veya ekonomik özelliğe sahip diğer değerli varlıklar karşılığında kiralanana mülkü daimi olmamak kaydıyla kullanma hakkına sahip olan bir *kiracı* arasındaki sözleşmeye dayalı ilişkiden (şartları bir *kirama sözleşmesi* ile belirlenir) kaynaklanan bir taşınmaz mülkiyeti şeklindedir.

1.2 Yanlış anlaşılmanın ve karışıklıkların önüne geçmek için Değerleme Uzmanları ve değerlendirme hizmetini kullanan kişilerin, kira haklarının ele alınmasına ilişkin fiziksel ve yasal hususlar arasındaki önemli farklılıkları takdir edebilmesi gerekir.

1.3 Bu sahiplik sınıfı, mutlak ayni hak veya mülkiyet hakkında olduğu gibi, değerlendirilmekte olan her tür mülkiyet varlıklarının ortak niteliğidir. Bir taşınmaz mülk, her biri serbestçe el değiştirmesine imkan veren *pazar değerine sahip* bir veya daha fazla taşınmaz mülkiyeti içerebilir.

1.4 Hiçbir durumda aynı taşınmaz üzerindeki farklı mülkiyet haklarını ayrı ayrı değerlemek ve sonra da bunları, *gayrimenkulün* toplam değerinin bir göstergesi gibi toplamak uygun değildir. Kiralama sözleşmeleri, mutlak ayni hak, veya mülkiyet hakkından farklı benzersiz yasal mülkiyet hakları tesis eder.

1.5 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) [Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS) dahil], üzerinde bir kiralama sözleşmesi olan veya böyle bir kiralama sözleşmesine konu olan mülk için özel muhasebe şartları içermektedir.

1.6 Aynı mülk üzerindeki farklı yasal haklar arasındaki ilişkiler karmaşık olabileceği gibi çeşitli hakları tanımlamak amacıyla kullanılan farklı terminoloji nedeniyle daha da kafa karıştırıcı bir hal alabilir. Bu Kılavuz Notu, bu hususları belirleyip açıklığa kavuşturmayı amaçlamaktadır.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, kira haklarının değerlendirilmesinde ve raporlanmasında göz önünde bulundurulacak tanımları, ilkeleri ve önemli hususları belirler.

2.2 Bu Kılavuz Notu, UDES Kavramları ve İlkeleri ile UDES 1 ve 2 ile Uluslararası Değerleme Uygulamaları 1 ve 2 referans gösterilerek uygulanacaktır.

2.3 Bu Kılavuz Notu, bir kiracının bir arazi ve/veya bina üzerindeki bir hakkı elinde tutmasının ayrı bir hukuki taşınmaz mülk olarak kabul edildiği ülkelerde geçerlidir. Bir kiralama hakkı, ya daha uzun süreli bir başka kiralama hakkı veya mutlak ayni hak, veya mülkiyet hakkı şeklinde olabilecek bir öncelikli hakkın altındadır.

3.0 Tanımlar

3.1 Yasal hakların tanımı ve değerlendirilmesinin esasını oluşturan terimler arasında şunlar yer alır:

3.1.1 *Mülkiyet Hakkı*, arazi üzerinde sürekli bir mülkiyeti temsil eden *mutlak ayni hak* ile aynı anlama sahiptir.

3.1.2 *Kiralama*. Kullanım ve tasarruf haklarının bir mülkün tapu sahibinden (arazi sahibi veya kiralayan olarak adlandırılır) bir başka şahsa (kiracı olarak adlandırılır) kira çerçevesinde öngörüldüğü şekilde, verdiği kira ücretlerini ödeme sözü karşılığında devredildiği bir sözleşme düzenlemesidir. Uygulamada, tarafların hakları ve sorumlulukları karmaşık ve aralarında yaptıkları sözleşmenin özel şartlarına bağlı olabilir.

3.1.3 *Kiralayanın Hakkı*. Aşağıdaki paragraflar 3.1.5, 3.1.6 veya 3.1.7’de belirtilen durumlardan herhangi biri çerçevesinde kiralayanın elinde tuttuğu haktır.

3.1.4 *Kiralama Hakkı*. Aynı zamanda Kira Hakkı veya *Kiracı Hakkı* olarak da bilinir. Bir gayrimenkulün mülkiyeti çerçevesindeki haklardan ziyade bir kiranın şartlarıyla oluşturulan aynı haktır. Bu kira hakkı, belirli bir süre içerisinde sona eren ve bölünebilen veya alt kiralama yoluyla kiralanabilen özel bir kira düzenlemesinin şartlarına tabidir.

3.1.5 *Kiralamaya Konu Mülkiyet Hakkı*, *Kiralayanın Hakkı* ile aynı anlama sahip olup, başkalarına kiralanen bir gayrimenkul üzerindeki sahiplik haklarını temsil etmektedir.

3.1.6 *Esas Kiralama* veya *Asıl Kiralama*. Kiralanan mülkü alt kiracılara kiraya verme niyeti taşıyan kiracıyla yapılan kiralama.

3.1.7 *Esas Kiralama Hakkı*, *Ara Kiralayan Hakkı* ile aynı anlama sahiptir. Esas kiralama veya asıl kiralama hakkının sahibidir.

3.1.8 *Arazi Kira Sözleşmesi*. Kiracının araziyi iyileştirmesine veya arazi üzerinde bina yapmasına ve sözleşme süresince bunun sağlayacağı kazançlardan yararlanmasına olanak veren, genellikle uzun süreli bir kira sözleşmesidir.

3.1.9 *Kira Bedeli Tipleri*.

3.1.9.1 *Pazar Kira Bedeli*. Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayan ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirilme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır.

Pazar Kira Bedeli’nin verildiği durumlarda, yansıttığı “uygun kiralama şartları” da belirtilmelidir.

3.1.9.2 *Sözleşme Kira Bedeli*. Belirli bir sözleşme çerçevesindeki kira bedelidir. Bu bedel, Pazar kira bedeline eşit olabilse de uygulamada özellikle sabit kira bedeli olan eski kiralamalar için farklılık gösterebilir.

3.1.9.3 *Ciro Üzerinden Kira Bedeli* veya *Katılım Kira Bedeli* *Kiralayanın*, kiracının kazançlarına dayalı bir kira bedelini aldığı her tür kira düzenlemesi. Yüzdelik kira bedeli, ciro üzerinden kira ücretine bir örnektir.

3.1.10 *Evlilik Değeri* veya *Birleşik Hakların Değeri*. Bir mülk üzerinde birleştirilen iki veya daha fazla hakkın her birinin kendi değerlerinin toplamı üzerinde meydana getirdikleri fazla değerdir.

3.1.11 *Satış ve Geri Kiralama*. Bir gayrimenkulün aynı anda hem satılması, hem de satıcıya kiralanmasıdır. Alıcı, kiralayan veya mal sahibi olur, satıcı da kiracı olur. Taraflar arasında özellikli durumlar veya ilişkiler olabileceğinden satış ve geri kiralama işlemleri normal piyasa şartlarını içerebilir veya içermeyebilir.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Kiralanan bir mülk, UFRS/ UMS’a göre üzerinde mülkiyet hakkı olan mülk, fabrika ve ekipmandan farklı olarak hesaba alınır. Değerleme şartları UDU 1 ve UDU 1’in Ek-A’sında özetlenmiştir.

5.0 Kılavuz

5.1 Kiralama ile elde edilen hak, mülkiyet hakkı ile aynı prensiplere göre değerlendirilmelidir. Ancak, kiralama sözleşmesi tarafından mülkiyet hakkı üzerinde getirilen ve kira hakkının pazarlanabilirliğini ortadan kaldıran veya daraltan bir takım kısıtlamaların yaratacağı farklılıklar göz önünde bulundurulmalıdır.

5.2 Özellikle kira hakları kısıtlayıcı taahhütler ve bozma hükümlerine tabidir.

5.3 İşletme kiralamasına tabi olan mutlak mülkiyetler muhasebe açısından genelde *yatırım mülkü* olarak ele alınır ve *Pazar Değeri* ile değerlendirilir. Esas Kiralama Hakları da *Pazar Değeri* ile değerlendirilir.

5.4 Bazı ülkelerde yasal olarak, kiracı kiralayana ait mülkiyet hakkını satın almak veya yıllar süresince kira sözleşmesini yenilemek için mutlak veya şarta bağlı bir hakka sahip olabilir. Değerleme Uzmanı yasal hakların varlığına dikkati çekmeli ve onların dikkate alınıp alınmadığını Değerleme Raporu veya Belgesinde belirtmelidir.

5.5 Fiziki madde ile hukuki haklar arasında ayırım yapmak değerleme açısından önemlidir. Örneğin, bir kiralama sözleşmesi, kiralama yoluyla elde edilen mülkiyet ve kullanım hakkını kiracının satamayacağı veya devredemeyeceğini belirterek kiralama sözleşmesi süresince pazarlanamayacak duruma getirebilir. Kiralamanın kiracı için değeri, dolayısıyla sadece kullanma ve yerleşme hakkından ibarettir. Kiracının kiralamadan doğan mülkiyet, kullanım ve yerleşme hakları parasal olarak ifade edilse bile söz konusu hak Pazarda satılmadığı için bu onun *Pazar Değeri* değildir. Ancak, kiralayanın hakkının kiralama süresindeki kira gelirleri ile birlikte, eğer varsa, kiralama süresinin sonundaki kalıntı değere dayanan bir *Pazar Değeri* vardır.

5.6 Bir mülk üzerindeki her bir hak ayrı bir varlık olarak değerlendirilmeli ve diğer haklarla birleştirilmiş gibi düşünülmemelidir. Birleştirilmiş hakların değeri veya evlilik değeri sadece tamamlayıcı tavsiyelerde ifade edilmeli ve sadece belirli varsayımlara dayanan bir değerleme olarak ve Değerleme Uzmanının raporu yeterince nitelikli ise ele alınmalıdır.

5.7 Ağır kiralama anlaşmaları, bir kira hakkının *Pazar Değerini* olumsuz yönde etkileyebilir. Değerleme Uzmanı, Değerleme Raporu'nda böyle durumların varlığına dikkat çekmelidir. Bu olumsuz etkinin ortaya çıktığı en belirgin durum ağır kısıtlamalar veya alt kiralama hakkında görülür.

5.8 Şirketler Arası Kiralama

5.8.1 Bir mülkün aynı gruptan iki şirket arasında bir kiralama veya kira sözleşmesine konu olduğu durumlarda, taraflar arasındaki ilişkinin raporda açıklanmış olması ve normal ticari uygulamalara göre sözleşmenin mesafeli koşullarla yapılmış olması kaydıyla böyle bir sözleşmenin var olduğunu hesaba katmak mümkündür. Bir finansal tabloya dahil etmek üzere bir değerleme görevi üstlenilmişse, değerlemesi yapılan kiralama sözleşmesi taraflarından birinin haklarını veren herhangi bir şirketler arası kiralama sözleşmesini yansıtmak kabul edilebilir bir durumdur. Ancak, konsolide hesaplarına dahil etmek için grubun hakları değerlendiriliyorsa, herhangi bir şirketler arası kiralama sözleşmesi gözardı edilmelidir (Uluslararası Muhasebe Standardı 40, paragraf. B21).

5.9 Kiracının Haklarının Değişmesi

5.9.1 Kiralamaya konu olan herhangi bir mülkiyet hakkının değerlemesi yapılırken, kiracı tarafından mülkte bir değişiklik veya uyarılama yapıp yapılmadığını Değerleme Uzmanının belirlemesi önemlidir. Eğer öyle ise, aşağıdaki soruların cevaplandırılması gerekir:

- a) Kiracı, değişikliklere ilişkin herhangi bir kiralama şartı veya kısıtlamasına riayet etmiş midir ?
- b) Herhangi bir ülke yasasının değişikliklerle ilgili olarak tarafların hakları üzerindeki etkileri nedir?
- c) Değişiklikler zorunlu mu yoksa isteyerek mi yapılmıştır?
- d) Kiralayanın işin maliyeti veya bedelini kiracıya ödemesi veya kiracının kira süresinin sonunda değişiklikleri kaldırması için herhangi bir yükümlülük var mıdır?

5.9.2 Kiracının haklarındaki değişiklikler iki kategoriye ayrılır:

a) Zorunlu Değişiklikler: Bu durum genelde bir mülkün temel durumda veya kiracının inşa veya uygun hale getirme işlerini yapmadan yerleşmesinin mümkün olmadığı kaba inşaat halinde kiraya verilmesi durumunda ortaya çıkar. Kira sözleşmesi, çoğunlukla bu işlerin belli bir süre içerisinde kiracı tarafından yapılmasını şart koşan bir hüküm taşır.

b) Gönüllü Değişiklikler: Tipik olarak bu durum bir mülkün hemen yerleşilmeye hazır, bitirilmiş bir halde bulunduğu, ancak kendi özel gereklerine uygun hale getirmek için kiracının kendi isteği ile mülkte

iyileştirme veya uyarılama yaptığı durumlarda ortaya çıkar. Kiracının bunu değışiklik olarak kabul etmesine karşılık genel Pazar öyle kabul etmeyebilir.

5.9.3 Zorunlu değışikliklerin genellikle *Pazar Kira Bedeli* üzerinde olumlu etkileri vardır. Gönüllü olarak yapılan değışikliklerin özellikleri ve ihtisaslaşma derecesine bağılı olarak *Pazar Kira Bedeli* üzerinde olumlu ya da olumsuz etkileri olabileceğı gibi hiç bir etkisi de olmayabilir. *Pazar Kira Bedelinin* kiralayan veya kiracının haklarının değeri üzerine yansıma derecesi 5.9.1’ deki sorulara verilen cevaplara dayanmaktadır.

5.10 Negatif Pazar Değerleri

5.10.1 Kiralama haklarının bir taahhüde ilişkin yükümlölükler içermesi halinde bu hakların Negatif Pazar Değerleri olabilir.

5.11 Genel

Kira haklarının değerlemesindeki göreceli karmaşıklık nedeniyle müşteri veya müşterinin hukuk danışmanının Değerleme Uzmanına tüm kiralama sözleşmelerinin kopyalarını, çok kiracılı mülklerde ise diğer kiralama sözleşmelerinin şartlarının özetleriyle birlikte kiralama sözleşmesi örneklerini vermesi şarttır.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.3

Fabrika ve Ekipman Değerlemesi

(Henüz yayınlanmamıştır)

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.4

Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi

1.0. Giriş

1.1 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK), bu Kılavuz Notu'nu finansal tabloların kullanıcıları ile maddi olmayan varlıkların değerlemelerinin kullanıcıları için uluslararası toplumda maddi olmayan varlıkların değerlemelerinin tutarlılığını ve kalitesini arttırmak amacıyla hazırlamıştır.

1.2 Maddi olmayan varlıkların değerlemesi genelde Uluslararası Değerleme Standardı 1'in (UDES 1) hükümleri uygulanarak *Pazar Değeri* esaslı Değerleme ile gerçekleştirilir. Uygun açıklamalarla birlikte diğer değerleme esasları kullanıldığında, UDES 2'nin hükümleri uygulanmaktadır.

1.3 Genelde maddi olmayan varlıkların değerlemesinde uygulanan kavramlar, süreçler ve yöntemler, diğer değerleme tipleri için uygulananlarla aynıdır. Ancak bazı terimlerin farklı anlamları ve kullanım şekilleri olabilir. Bu farklılıklar, kullanıldıkları yerlerde önemli açıklamalar halini alır. Bu Kılavuz Notu, maddi olmayan varlıkların değerlemelerinde kullanılan önemli tanımları belirler.

1.4 Taşınmaz mülkiyet haklarının değerlemelerinde karşılaşılanlar da dahil olmak üzere tanımlanabilir bireysel maddi olmayan varlıkların değeri ile faaliyetini sürdüren işletme hususları arasındaki farkı ayırt etmek konusunda Değerleme Uzmanları ile değerlendirme hizmetlerini kullananlar dikkatli olmalı ve özen göstermelidirler. İkinciye örnek, el değiştirme potansiyeli olan mülk değerlemeleridir.

2.0. Kapsam

2.1. Bu Kılavuz Notu, maddi olmayan varlıkların değerlemelerinin hazırlanması veya kullanılması aşamasında yardımcı olmak amacıyla sunulmuştur.

2.2. Uluslararası Değerleme Standartları için sunulan diğer Kılavuz Notları'nda ortak olan noktalara ek olarak bu Kılavuz Notu da maddi olmayan varlıkların değerlendirilmesi süreci hakkında daha geniş bir açıklama içermektedir. Bu Kılavuz Notu, maddi olmayan varlıkların değerlemesine nelerin dahil olduğunu belirlemek ve diğer değerlendirme tipleriyle bir karşılaştırma esaslı oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır, ancak burada belirtilen hususlar ne bu Kılavuz Notu'nda ne de UDES'te bir başka yerde belirtilenler haricinde zorunlu veya sınırlayıcı olarak görülmemelidir.

2.3. Diğer temel değerlendirme ilkeleri olan Uluslararası Değerleme Standartları ve Kılavuz Notları da maddi olmayan varlıkların değerlemelerine de uygulanabilir olduğundan bu Kılavuz Notu, UDES'in tüm diğer ilgili bölümlerini içerecek şekilde anlaşılmalıdır.

3.0. Tanımlar

3.1. *Defter Değeri*.

3.1.1. Varlıklarla ilgili olarak bir varlığın aktifleştirilmiş maliyetinden birikmiş amortismanının, tükenme payının veya işletmenin hesap defterlerinde görülen itfa payının çıkarılmasından sonra kalan değerdir.

3.1.2. Bir şirket ile ilgili olarak şirketin bilançosunda gözüken toplam aktifleri (net amortisman, tükenme ve itfa) ile toplam pasifleri arasındaki farktır Bu durumda *defter değeri*, *net defter değeri*, *net kıymet* ve *özsermaye* ile eş anlamlıdır.

3.2. *İşletme*. Ekonomik faaliyet peşinde koşan bir ticaret, endüstri veya hizmet kuruluşudur.

3.3. *İndirgeme*.

3.3.1. Belirli bir süre içindeki mevcut veya tahmin edilen net gelir veya bir dizi tahsilatların belirli bir tarihteki sermaye değerine dönüştürülmesi.

3.4. *İndirgeme Faktörü*. Geliri değere dönüştürmek amacıyla kullanılan herhangi bir çarpan veya bölen.

3.5. *İndirgeme Oranı*. Geliri değere dönüştürmek için kullanılan herhangi bir bölen (genelde yüzde ile ifade edilir).

3.6. *Nakit Akışı*

3.6.1. *Brüt Nakit Akışı*. Vergiler çıktıktan sonraki net gelir artı amortisman ve itfa gibi nakit olmayan kalemler.

3.6.2 *Net Nakit Akışı*: Bir çalışma dönemi sırasında işletmenin tüm nakit ihtiyaçları karşılandıktan sonra geri kalan nakit tutarıdır. *Net Nakit Akışı* tipik olarak özsermaye veya yatırılan sermaye için var olan nakit demektir.

3.6.3 *Özsermaye Net Nakit Akışı*. Vergilerden sonraki net gelir, artı amortisman ve diğer nakit olmayan giderler, eksi işletme sermayesindeki artışlar, eksi sermaye harcamaları, eksi yatırılan sermaye ana borcunda azalmalar, artı yatırılan sermaye ana borcunda artışlar anlamına gelir.

3.6.4 *Yatırılmış Sermaye Net Nakit Akışı*. *Özsermaye net nakit akışı*, artı vergi düzeltmeleri yapılmış faiz ödemeleri, eksi ana borçta net artışlar.

3.7. *İskonto Oranı*. Gelecekte ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir iskonto oranıdır. Maddi olmayan varlıklara uygulanan iskonto oranı ile maddi varlıklara uygulanan iskonto oranının ağırlıklı ortalaması, işletmenin ağırlıklı ortalama sermaye maliyetiyle bağlantılı olmalıdır.

3.8. *Ekonomik Ömür*. Mülkün karlı bir şekilde kullanılabileceği dönemdir. Ekonomik ömür, her bir ülkedeki endüstriyel gelişime ve yasal ortama bağlı olarak değişiklik gösterebilir.

3.9. *Yürürlük Tarihi*. Değerleme Uzmanının değer hakkındaki görüşünün uygulamaya geçeceği tarih (Ayrıca *Değerleme Tarihi* olarak da bilinir.)

3.10. *Girişim*. Bkz. İşletme/Kurum.

3.11. *Faaliyetlerini sürdüren işletme*. Yürümekte olan bir iş.

İşletme normal olarak faaliyetini sürdüren, yani öngörülebilir bir gelecek süresince faaliyetine devam eden bir girişimdir. İşletmenin ne tasfiye ne de faaliyetinin ölçeğini maddi olarak kısma niyeti veya gereği olmadığı varsayılır. (UMS 1, 23-24, Çerçeve, 23)

3.12. *Faal işletme değeri*.

3.12.1. Faaliyetlerini sürdürmekte olan bir işletmenin veya bu işletmedeki bir hakkın değeri.

3.12.2. Faaliyetini sürdüren bir işletmedeki eğitilmiş işgücü, faal bir tesis, gerekli ruhsatlar, sistemler ve prosedürlerin yürürlükte olması gibi faktörlerden kaynaklanan maddi olmayan değer unsurları.

3.13. *Şerefiye*.

3.13.1. Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik fayda. (UFRS 3, Ek A).

3.13.2. *Kişisel şerefiye*. Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen olan pazar beklentilerinin üstündeki karın değeri.

3.13.3. *Devredilebilir şerefiye*. Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan maddi olmayan varlık. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

3.14. *Gelir İndirgeme Yöntemi*. Bir değerin beklenen faydalarını sermaye değerine dönüştürerek tahmin edildiği bir veya birden fazla yöntem kullanılarak maddi olmayan bir varlığın değerinin tahmin edilmesi için kullanılan bir genel yöntem.

3.15. *Maddi Olmayan Varlıklar*. Ekonomik özellikleriyle kendini belli eden varlıklardır. Fiziksel bir varlıkları bulunmamaktadır, ancak sahiplerine hak ve imtiyazlar sunarlar ve genelde sahiplerine gelir sağlarlar. Maddi Olmayan Varlıklar, *Haklar, İlişkiler, Grup Halindeki Maddi Olmayan Varlıklar* veya *Fikri Mülkiyet Hakkı* şeklinde kategorilere ayrılabilir.

3.15.1. *Haklar*, taraflar için ekonomik bir fayda sağlayan ve yazılı olan veya olmayan bir sözleşmenin şartlarına göre mevcuttur. Bu sözleşmelere örnek olarak tedarik sözleşmeleri, dağıtım sözleşmeleri, temin etme sözleşmeleri, ruhsat izinleri ve diğerleri gösterilebilir.

3.15.2. Taraflar arasındaki *ilişkiler* normalde sözleşmeye bağlı değildir ve kısa ömürlü olabileceği gibi taraflar açısından önemli bir değere de sahip olabilir. Bu ilişkilere örnek olarak diğerlerinin yanı sıra taraflar arasında bir araya getirilmiş işgücü, müşteri ilişkileri, tedarikçi ilişkileri, distribütör ilişkileri gösterilebilir.

3.15.3. *Grup Halindeki Maddi Olmayan Varlıklar*, belirlenebilir tüm *maddi olmayan varlıklar* değerlendirildikten ve toplam *maddi olmayan varlık* değerinden çıkartıldıktan sonra kalan *maddi olmayan varlık* değeridir. Alternatif kavramlar arasında müşteri sürekliliği, aşırı kazanç ve kalıntı değer yer alır. *Grup halindeki maddi varlıklara* genelde *Şerefiye* denir. *Şerefiyenin* muhtelif zamanlarda, müşterilerin belirli bir işyerine geri dönüş eğilimi, işletmenin tanımlanan varlıklara sıradan bir geri dönüşün üzerinde ilave bir gelir ve/veya işletmenin/kurumun toplamda kendisini oluşturan her bir varlığın toplam değerinin de üzerinde sahip olduğu ilave bir değer olduğu da söylenir.

3.15.4. *Fikri Mülkiyet Hakları*, *maddi olmayan varlıkların* özel bir sınıflandırmasıdır, çünkü bu hak genelde başkalarının yetkisiz kullanımına karşı yasalarca korunur. Bu mülkiyet hakkı tiplerine örnek olarak diğerlerinin yanı sıra marka adları veya ticari adlar; telif hakları; patentler; ticari markalar; ticari sırlar veya know-how gösterilebilir.

3.15.5. Genelde muhasebe mesleği, *maddi olmayan varlıkları*, müştereken kabul edilenlerin dışında, yasal veya sözleşmesel bir geri kalan kullanım ömrü olan ve/veya tek tek devredilebilir ve işletmeden ayrılabilir olanlar olarak sınırlandırmaktadır.

3.16. *Maddi Olmayan Mülkiyet Hakkı*. Maddi olmayan varlıkların sahibine tanınan haklar ve imtiyazlar.

3.17. *Yasal Ömür*. Yasaların izin verdiği *maddi olmayan varlık* ömrü.

3.18. *Pazar Yaklaşımı*. Bir varlığı satılmış olan benzer varlıklarla karşılaştıran bir veya daha fazla sayıdaki yaklaşımı kullanarak maddi olmayan bir varlık için bir değer göstergesi tahmininde bulunulmasını sağlayan genel bir yaklaşımdır.

3.19. *Pazar Değeri*. Bkz. UDES 1, paragraf 3.1.

3.20. *Yatırımın Geri Dönüş Oranı*. Bir yatırımın gerçekleşen veya beklenen gelir tutarı (zararı) ve/veya yatırım değerindeki, o yatırımın bir yüzdesi olarak ifade edilen, değişiklik.

3.21. *Yerine Koyma Maliyeti Yeni*. Değerlemesi yapılan bir varlıkla neredeyse eşdeğer bir fayda sağlayan benzer nitelikteki yeni bir varlığın şu anki maliyeti.

3.22. *Rapor Tarihi*. Değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

3.23. *Aynısını Yeniden Üretme Maliyeti Yeni*. Eşdeğer bir yeni varlığın şu anki maliyeti.

3.24. *Değerleme Yaklaşımı*. Genelde, bir veya birden fazla özel değerlendirme yöntemi kullanılarak değer tahmin etmenin bir yolu. (Bkz. *Varlık Esaslı Yaklaşım, Pazar Yaklaşımı* ve *Gelir İndirgeme Yaklaşımı* tanımları.)

3.25. *Değerleme Yöntemi*. Değerleme yaklaşımları arasında bir değeri tahmin etmek için özel bir yöntem.

3.26. *Değerleme Prosedürü*. Bir değerleme yönteminin adımlarını gerçekleştirme şekli, eylemi ve tekniği.

3.27. *Değerleme Oranı*. Bir değer veya fiyatın pay, finansal, işletme veya fiziksel verilerin de payda olduğu bir faktör.

3.28. *Kullanım Değeri*. Bu değer türü, özel bir mülkün, mülkün *en verimli ve en iyi kullanımına* veya bu mülkün satışı halinde elde edilebilecek parasal tutarına bakılmaksızın bir parçasını oluşturduğu işletmeye/kuruma yaptığı özel katkıların değeri üzerine yoğunlaşan değer tipidir. Kullanım değeri, belirli bir mülkün belirli bir kullanıcıya belirli bir kullanım için verilmesinin değeri olduğundan pazar ile ilgili değildir.

4.0. Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1. Maddi olmayan varlık değerlemeleri genelde finansal tabloların oluşturulmasında veya yeniden düzenlenmesinde yardımcı olmak amacıyla muhtelif varlıklar için değer tahsisi yapılmasına yönelik bir esas şeklinde kullanılırlar. Bu bağlamda da Maddi Olmayan Varlık Değerleme Uzmanları, değişmekte olan fiyatların etkisini yansıtan bir yapıyı takip ederek muhasebe standartlarını karşılamak amacıyla bir işletmenin bilançosunun tüm bileşenlerinin *Pazar Değeri*'ni yansıtır.

4.2. Uluslararası Muhasebe Standardı 38 (UMS 38), maddi olmayan varlıklar için muhasebe işlemlerini belirler, bir maddi olmayan varlığın takdiri için gerekli kriterleri tartışır, maddi olmayan varlıkların muhasebe açısından nasıl ele alınacağını belirler ve maddi olmayan varlıklar hakkındaki açıklamalara yönelik şartları ortaya koyar.

5.0 Kılavuz

5.1 Maddi olmayan varlıkların değerlemeleri, işletmelerin veya işletme bölümlerinin satın alınması ve elden çıkarılması, birleştirilmeleri, maddi olmayan bir varlığın satışı ve benzeri kullanım için gerekli olabilir.

5.1.1 Değerleme amacı doğrultusunda bir *Pazar Değeri* tahmini gerekirse Değerleme Uzmanı, UDES 1'in ilgili hükümleriyle tutarlı olmak kaydıyla bu tanımları, süreçleri ve metodolojileri uygulayacaktır.

5.1.2 Eğer bir değerleme için *Pazar Değeri* haricinde bir değer esasının kullanılması gerekirse Değerleme Uzmanı, kullanılan bu değer tipini açıkça belirtecek, değeri tanımlayacak ve değer tahminini *Pazar Değeri* tahmininden ayırt etmek için gerekli adımları atacaktır.

5.2 Eğer, Değerleme Uzmanının görüşüne göre bir değerleme çalışmasının bazı yönleri, Uluslararası Değerleme Standartları veya bu Kılavuz Notu hükümlerinden farklı bir uygulama gerektiriyorsa bu uygulama, bu farklılığın sebepleriyle birlikte açıklanmalıdır.

5.3 Değerleme Uzmanı dayanak olarak kullanılan tüm veri kaynaklarının değerleme taahhüdü açısından güvenilir ve uygun olmasını sağlayacak tüm adımları atacaktır. Birçok durumda ikincil veya üçüncül öneme sahip veri kaynaklarının teyidi işlemleri Değerleme Uzmanının sunduğu hizmetlerin kapsamı dışında olacaktır. Bu doğrultuda Değerleme Uzmanı, bu veri kaynaklarının doğruluğunu ve uygunluğunu pazarlardaki ve değerlemenin yapıldığı yerdeki teamüllere göre doğrulayacaktır.

5.4 Maddi olmayan varlıkların değerlemesinde Değerleme Uzmanları sık sık bir müşteriden veya müşteri temsilcisinden alınan bilgilere güvenerek hareket etmelidir. Kendisine dayanılarak işlem yapılan bu tür herhangi bir veri kaynağı, Değerleme Uzmanı tarafından sözlü ve yazılı raporlarda belirtilmeli ve veriler de mümkün olan her durumda makul şekilde doğrulanmalıdır. Değerleme Raporları'nın şartları, UDES Davranış Kuralları'nda (bölüm 7) ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nda belirtilmiştir.

5.5 Her ne kadar maddi olmayan varlıkların değerleme ilkeleri, yöntemleri ve tekniklerinin birçoğu diğer değerleme alanlarında kullanılanlarla benzer olsa da maddi olmayan varlıkların değerlemeleri için özel bir öğrenim, eğitim, beceri ve deneyim gerekir.

5.6 Bir değerleme görevinin açıklamasında aşağıdaki unsurlar yer almalıdır:

5.6.1 Değerlemesi yapılan maddi olmayan varlıkların veya bu maddi olmayan varlıklardaki mülkiyet hakkının belirlenmesi;

5.6.2 Değerlemenin yürürlük tarihi;

5.6.3 Değer tanımı;

5.6.4 Hakkın sahibi ve

5.6.5 Değerlemenin amacı ve kullanımı.

5.7 Maddi olmayan varlıkları değerlendiren Değerleme Uzmanı tarafından göz önünde bulundurulması gereken faktörler şunlardır:

5.7.1 Mülkiyet hakkıyla ilişkili olan haklar, imtiyazlar veya şartlar

5.7.1.1 Mülkiyet hakları, muhtelif yasal belgelerde belirtilmiştir. Çeşitli ülkelerde veya bazı yasama bölgelerinde bu belgelere patentler, ticari markalar, markalar, know-how, veritabanları ve teklif hakları gibi isimler de verilmektedir.

5.7.1.2 Hakkın sahibi olan şahıs, maddi olmayan varlıklardaki bu hakkın kayıt altına alındığı belgelere bağlı olarak hareket etmek zorundadır. Herhangi bir anlaşmada veya yazışmada çeşitli haklar ve şartlar bulunabilir ve bu haklar, hakkın yeni sahibine devredilebilir nitelikte olabileceği gibi tam tersi de olabilir.

5.7.2 Maddi olmayan varlığın kalan ekonomik ömrü ve/veya yasal ömrü

5.7.3 Maddi olmayan varlıkların kazanç sağlama kapasitesi

5.7.4 Maddi olmayan varlıkların niteliği ve geçmişi. Değer, gelecekteki mülkiyet hakkı sayesinde elde edilebilecek haklara yönelik olduğundan maddi olmayan varlıklara ilişkin geleceğe yönelik beklentiler hakkında rehberlik yapması amacıyla geçmiş bilgileri de değerlendirilebilir.

5.7.5 Değerleme konusu maddi olmayan varlıkları etkileyebilecek ekonomik durum, siyasi görünümü ve hükümet politikalarını da içerir. Döviz kuru, enflasyon ve faiz oranları gibi konular, ekonominin farklı sektörlerinde faaliyet gösteren maddi olmayan varlıkları farklı ölçülerde etkileyebilir.

5.7.6 Belirli bir sektörün durumu ve görünümü ise değerlendirme konusunu oluşturan maddi olmayan varlıkları etkileyebilir.

5.7.7 Maddi olmayan değer genelde Şerefiye denilen ayrıştırılmamış varlıklarda da görülür. Şerefiye değeri, bu bağlamda ele alındığında muhasebe anlamında ele alınan Şerefiye değeri ile birbirine benzer konumdadır ve her ikisi de tüm diğer varlıklar hesaba katıldıktan sonra kalan kalıntı değerdir (muhasebe terimi ile tarihsel maliyet).

5.7.8 Değerleme konusu maddi olmayan varlıkların mülkiyet haklarındaki önceki işlemler.

5.7.9 Diğer pazar verileri, örneğin alternatif yatırımlardaki geri dönüş oranları, vb.

5.7.10 Benzer nitelikteki maddi olmayan varlık haklarının veya maddi olmayan varlıkların satın alınması için ödenecek pazar fiyatları

5.7.10.1 Genelde, satın alma işlemlerinde kullanılmak üzere yeterli bilgi temin etmek güçtür veya imkansızdır. İşlemin gerçekleşen fiyatı biliniyor olsa bile, Değerleme Uzmanı satıcı tarafından hangi garantilerin ve tazminatların verildiğini, hangi şartların verilir alındığını veya işlem üzerindeki hangi vergilendirme planının etkili olacağını bilemeyebilir.

5.7.10.2 Karşılaştırılabilir veriler her zaman dikkatli bir şekilde kullanılmalıdır ve bu amaçla ayarlama yapılması gerekebilir.

5.7.11 Maddi olmayan varlıkların ekonomik yetkinliklerini ve olasılıklarını tahmin etmek amacıyla geçmişteki finansal tablolarda yapılan düzenlemeler.

5.7.12 Değerleme Uzmanının ilgili olacağına inandığı diğer her tür bilgi.

5.8 Maddi olmayan varlıklar için değerlendirme yaklaşımları

5.8.1 Maddi olmayan varlık değerlemesinde uygulanacak pazar (emsal karşılaştırma) yaklaşımı

5.8.1.1 Pazar yaklaşımı, değerlendirme konusu varlığı pazarda satılmış olan benzer nitelikteki maddi olmayan varlıklarla veya maddi olmayan varlık mülkiyeti hakları ve menkul kıymetleriyle karşılaştırmaktadır.

5.8.1.2 Pazar yaklaşımında kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi benzer nitelikteki maddi olmayan varlıkların mülkiyet haklarının ticaretinin yapıldığı pazarlar ve değerlendirme konusunu oluşturan maddi olmayan varlığın mülkiyetinde daha önceden gerçekleştirilmiş işlemlerdir.

5.8.1.2.1 Pazar yaklaşımında, benzer nitelikteki maddi olmayan varlıklarla yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki maddi olmayan varlıklar, değerlendirme konusunu oluşturan maddi olmayan varlık ile aynı sektörde veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir sektörde olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

5.8.1.3 Maddi olmayan varlıkların satın alınmalarını analiz etmek suretiyle Değerleme Uzmanı genelde fiyatın çeşitli gelir veya net varlık ölçümlerine bölünmesiyle elde edilen değerlendirme oranlarını hesaplamaktadır. Bu oranlar hesaplanırken ve seçilirken özen gösterilmelidir.

5.8.1.3.1 Seçilen oran(lar) maddi olmayan varlıkların değeri hakkında anlamlı bilgiler sağlamalıdır.

5.8.1.3.2 Bu oranı hesaplamak için kullanılan benzer nitelikteki maddi olmayan varlıklara ilişkin veriler doğru olmalıdır.

5.8.1.3.3 Oranların hesaplamaları doğru olmalıdır.

5.8.1.3.4 Eğer verilerin ortalaması alınırsa, göz önünde bulundurulmuş süre ve ortalama alma yöntemi, uygun olmalıdır.

5.8.1.3.5 Tüm hesaplamalar, hem benzer nitelikteki maddi olmayan varlıklar hem de değerlendirme konusu maddi olmayan varlıklar için aynı şekilde gerçekleştirilmelidir.

5.8.1.3.6 Oran(lar)da kullanılan fiyat verileri, değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olmalıdır ve o andaki pazarı temsil etmelidir.

5.8.1.3.7 Uygun olan yerlerde benzer nitelikteki maddi olmayan varlıkları ve değerlendirme konusu maddi olmayan varlıkları daha karşılaştırılabilir kılmak için düzenlemelere ihtiyaç duyulabilir.

5.8.1.3.8 Düzenlemeler, olağandışı, tekrarlanmayan veya faal olmayan kalemler için yapılmalıdır.

5.8.1.3.9 Seçilen oranlar, benzer nitelikteki maddi olmayan varlıkların ve değerlendirme konusu maddi olmayan varlıkların riskleri ve beklentilerindeki farklılıklar ele alındığında uygun nitelikte olmalıdır.

5.8.1.3.10 Değerleme konusu maddi olmayan varlıklara birden fazla değerlendirme katsayısı seçilip uygulanabileceğinden birçok değer göstergesi hesaplanabilmektedir.

5.8.1.4 Değerleme hakkında bilgi vermesi için değerlendirme konusu maddi olmayan varlıklarda daha önce gerçekleştirilmiş işlemler kullanıldığında, geçen zaman ve ekonomide, sektörde ve maddi olmayan varlıklardaki değişen durumları yansıtacak şekilde ayarlama yapılması gerekebilir.

5.8.2. Maddi olmayan varlık değerlemesinde uygulanacak gelir indirgeme yaklaşımı

5.8.2.1 Gelir yaklaşımı, beklenen kazançların bugünkü değerlerini tahmin ederek bir maddi olmayan varlığın veya maddi olmayan varlık sahiplik haklarının değerini tahmin eder. En sık kullanılan iki *gelir yaklaşımı yöntemi, (doğrudan) gelir indirgeme ve indirgenmiş nakit akışı analizidir (İNA).*

5.8.2.1.1 Gelirin (doğrudan) indirgenmesinde temsili bir gelir seviyesi, bir indirgeme oranına bölünür veya bir gelir katsayısı ile (indirgeme faktörü) çarpılır ve böylece gelir, değere dönüştürülmüş olur.

5.8.2.1.2 Gelir genelde Değerleme Uzmanı tarafından çeşitli maddi olmayan varlıklara tahsis edilir. Gelirin her bir varlığa, bu varlıkların tamamı için sözkonusu olan geliri aşmayacak şekilde tahsis edilmesine dikkat edilmelidir.

5.8.2.1.3 Teoride, gelir bir dizi farklı gelir ve nakit akışı tipinden ibaret olabilir. Uygulamada ise gelir ölçüsü genelde ya vergi öncesi ya da vergi sonrası gelirdir. İndirgeme yaklaşımları kullanılıyorsa varlıkların ekonomik ömürleri sınırsızdır veya çok uzundur.

5.8.2.1.4 İNA analizinde ve/veya temettü yönteminde nakit tahsilatları, gelecekteki dönemlerin her biri için tahmin edilir. Bu tahsilatlar, şimdiki değer teknikleri kullanılarak bir iskonto oranının uygulanmasıyla değere dönüştürülür. Nakit akışının birçok farklı tanımı kullanılabilir. İskonto yöntemleri çoğunlukla sınırlı ekonomik ömürleri olan maddi olmayan varlıklar için kullanılır. İskonto yöntemlerinin kapsadığı dönem normalde ekonomik ömürden veya yasal ömürden (varlığın veya bu varlıktaki hakkın yasal olarak koruma altında olduğu tanımlanabilir dönem) daha kısadır.

5.8.2.1.4.1. Ekonomik ömür maddi olmayan varlıkların varlığın sahibine bir ekonomik getiri sağlaması beklenen dönem olarak ölçülür. Buna örnek olarak güncellenmiş bir sürümüyle değiştirilmesi gerekmeden önce 36 aylık bir ömrü olması beklenen bir bilgisayar yazılımı gösterilebilir.

5.8.2.1.4.2 Yasal ömür maddi olmayan varlığın yasalarla koruma altında olabileceği dönem olarak ölçülür. Buna örnek olarak, başlangıçta tanımlanabilir bir ömrü olan ve zaman içinde çok yavaş bir hızla sıfıra doğru giden bir patent gösterilebilir.

5.8.2.1.5 İndirgeme oranları ve iskonto oranları, pazardan elde edilir ve fiyat katsayıları (halka açık işlem gören işletmeler veya işlemlerden elde edilen veriler çerçevesinde) veya bir faiz oranı (alternatif yatırımlara dair veriler çerçevesinde) şeklinde ifade edilir.

5.8.2.2 Beklenen gelir veya kazançlar, kazançların beklenen büyümelerini, kazanç akışıyla ilişkili risk ve paranın zaman değerini göz önünde bulunduran hesaplar kullanılarak değere dönüştürülür.

5.8.3 Genelde yeniden yapım maliyeti olarak da adlandırılan *maliyet yaklaşımı* ayrıca *düzeltilmiş varlık yaklaşımı* olarak da bilinir.

5.8.3.1 Finansman esaslı yaklaşım İkame Prensibi üzerine kurulmuştur, yani bir varlığın değeri, o varlığı oluşturan parçaların tamamının yenisiyle değiştirilme maliyetinden fazla olmayacaktır.

5.8.3.2 Maliyet yaklaşımının uygulanmasında, varlıkları oluşturan her bir varlığın maliyeti, geliştirmecinin karı da dahil olmak üzere, değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olunan bilgi kullanılarak tahmin edilmelidir.

5.9 Mutabakat süreçleri

5.9.1 Değer sonucu, aşağıdaki unsurları esas alacaktır

5.9.1.1 Değerin tanımı ve

5.9.1.2 Değerleme görevi kapsamında değerlendirme tarihi itibarıyla gerekli olabilecek tüm ilgili bilgiler.

5.9.2 Değer sonucu ayrıca gerçekleştirilen değerlendirme yöntemlerinden kaynaklanan değer göstergelerini de esas alacaktır.

5.9.2.1 Uygun yaklaşımların, yöntemlerin ve prosedürlerin seçimi ve kullanılması, Değerleme Uzmanının takdirine bağlıdır.

5.9.2.2 Değerleme Uzmanı, Değerleme Süreci'nin uygulanması sırasında ortaya çıkan değer göstergelerinden her birine verilecek göreceli ağırlığı tespit ederken kendi görüşünü kullanmalıdır. Değerleme Uzmanı, mutabık kalınan değer sonucuna erişmek amacıyla kullanılan değerlendirme yöntemleri için ve kullanılan değerlendirme yöntemlerinin ağırlıklarının belirlenmesi için mantığını ve sahip olduğu kanıtları kullanmalıdır.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.5

Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 Bu Kılavuz Notu'nun amacı, değerlendirme hizmetinin kullanıcıları yararına, kişisel mülk değerlemelerinin tutarlılığını ve kalitesini arttırmaktır.

1.2 Kişisel mülk değerlemeleri genelde Uluslararası Değerleme Standardı 1'in (UDES 1) hükümleri uygulanarak *Pazar Değeri* esaslı değerlendirme ile gerçekleştirilir. Diğer değerlendirme esaslarının kullanıldığı durumlarda ise UDES 2 hükümleri uygulanır ve uygun bir şekilde açıklama yapılır

1.3 Her ne kadar bazı terimlerin alternatif tanımları olsa da ve belirli yöntemlerin uygulanabilirliği farklılık gösterse de kişisel mülklerin değerlendirilmesi çalışmasında uygulanan teori, kavramlar ve süreçler temel olarak diğer değerlendirme tiplerine uygulananlarla aynıdır. Farklı anlamlara sahip olan terimlerin kullanıldığı durumlarda ise bu farklılıkların açıklanması gerekir. Bu Kılavuz Notu, kişisel mülkiyet değerlemelerinde kullanılan önemli tanımları belirtmektedir.

1.4 Pazarın bileşenleri ile kişisel mülklerin bunun karşılığı olan *Pazar Değerleri* arasındaki ayrıma, Değerleme Uzmanı ile değerlendirme hizmetlerinin kullanıcıları özen göstermelidir. Bu tür farklılıklara bir örnek olarak açık arttırma yoluyla satılan mal varlıklarının *Pazar Değeri* ile müzakere edilmiş fiyatın halka açıklanmadığı özel araçlar vasıtasıyla satın alınan veya iktisap edilen mal varlıklarının *Pazar Değeri* arasındaki fark gösterilebilir. Bir başka örnek de toptan satılan kişisel mülklerin *Pazar Değeri* ile aynı kalem(ler)in perakende olarak satışının pazar değeri arasındaki farktır.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, kişisel mülklerin değerlemelerinin hazırlanması veya kullanılması aşamasında yardımcı olmak amacıyla sunulmuştur.

2.2 Bu Kılavuz Notu, Uluslararası Değerleme Standartlarının içerdiği diğer Uygulamalar ve Kılavuz Notlarıyla ortak diğer hususlara ilaveten, kişisel mülkler için uygulanan Değerleme Süreci'nin ayrıntılı bir açıklamasını içermektedir. Bu, kişisel mülkiyet değerlemelerine ilişkin ortak özellikleri oraya koymak ve diğer değerlendirme yöntemleriyle karşılaştırmaya zemin sağlamak amacıyla taşımaktadır.

2.3 Tesis ve ekipmanlar, bir kişisel mülk kategorisidir ancak tesis ve ekipmanların değerlendirilmesi Kılavuz Notu 3 çerçevesinde ele alınmıştır.

3.0 Tanımlar

3.1 *Açık Arttırma Fiyatı*. Halka açık bir açık arttırmada kabul edilen nihai fiyattır ve herhangi bir ücret veya komisyonu içerebilir ya da içermeyebilir. Ayrıca bkz. Müzayede Fiyatı, Özel Anlaşmalı Satış.

3.2 *Koleksiyon Parçaları*. Nadir, alışılmamış veya benzersiz olmaları nedeniyle toplanan nesneler için kullanılan geniş içerikli bir açıklayıcı terimdir. Bazı ülkelerde bu terim, diğer maddelerin yanı sıra sanat eserleri, antika eşyalar, kıymetli taş ve mücevherler, müzik aletleri, para ve pul koleksiyonları, nadir kitaplar ve arşiv malzemeleri için de kullanılabilir. Başka yerlerde ise normalde bu terim, başka herhangi bir kategoriye girmeyen bir dizi farklı madde için kullanılmaktadır.

3.3 *Maliyet Yaklaşımı*. Belirli bir mülkün satın alınmasının ikamesi olarak o mülkün orijinalinin aynısı olan veya gecikmeden kaynaklanacak önemli bir maliyet olmadan eşit düzeyde fayda sağlayacak bir başka mülkün inşa maliyetini dikkate alan karşılaştırmalı bir yöntemdir. Değerleme Uzmanının takdiri, değerlendirme konusu mülkün veya varlığın aynısını yeniden üretme veya yerine koyma maliyetinden birikmiş amortismanların çıkarılmasıyla elde kalan değeri esas alır.

3.4 *Sanat Eserlerinin Değerlemesi için Maliyet Yaklaşımı*. Belirli bir sanat eserinin satın alınmasının ikamesi olarak o sanat eserinin orijinalinin yerini alacak bir başka sanat eserinin yaratılması olanağını dikkate alan karşılaştırmalı bir yöntemdir. Değerleme Uzmanının takdiri, değerlendirme konusu sanat eserinin yeniden üretilme

veya yerine konma maliyetini ve yerine konma şeklini, yani *eski yerine yeni, tazminat esası, replika veya faksimile* esas alır.

Eskisinin yerine yenisi, aynı parçayı veya aynısı yoksa benzer nitelik ve durumdaki bir parçayı yeni sanat eserleri perakende pazarında satınalma maliyetidir.

Tazminat esası, bir parçanın yerine, sanat eserleri ve antika eşyalar ikinci el perakende pazarından benzer durumdaki benzer bir parçayı koyma maliyetidir.

Bir *replika*, orijinal parçanın, nitelik, kalite ve malzeme yaşı açısından olabildiğince çok benzeyen bir kopyasıdır, ancak modern yapım yöntemleri kullanılarak yaratılmıştır.

Bir *faksimile* ise orijinal parçanın büyük ölçüde benzer nitelik, kalite ve yaştaki malzemelerle ve orijinal parçanın üretildiği dönemin yapım yöntemleri kullanılarak yaratılmış birebir kopyasıdır.

3.5 *Tesisat ve Demirbaşlar*. Toplu olarak değerlendirilen ve bir mülkün ayrılmaz bir parçasını oluşturan iyileştirmelerin toplamıdır. Bkz. Ticari Demirbaşlar veya Kiracının Demirbaşları

3.6 *Mobilya, Demirbaşlar ve Ekipmanlar*. Maddi kişisel taşınabilir mal varlıkları ile birlikte ticari demirbaşlar ve mülkiyet hakkı iyileştirmeleri için Kuzey Amerika’da kullanılan bir terimdir. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.

3.7 *Kişisel Mallar ve Taşınabilir Mallar*. Bazı ülkelerde, halk tarafından kişisel mülk olarak görülen, tanımlanabilir, taşınabilir ve maddi nesneler için kullanılan bir terimdir. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.

3.8 *Müzayede Fiyatı*. Her tür ücret veya komisyondan hariç olan ve bu nedenle de satınalma fiyatı olma zorunluluğu olmayan, kabul edilmiş ve duyurulmuş alım teklifi. Ayrıca bkz. Açık Arttırma Fiyatı, Özel Anlaşmalı Satış.

3.9 *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Değerlenmekte olan mülke ilişkin gelir ve gider verilerini ele alan ve değeri, bir indirgeme işlemiyle tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yaklaşımıdır.

3.10 *Gerçek Değer*. Bazı ülkelerde, mevcut bilgilerin değerlendirilmesi esasına göre bir kalemin “gerçek” veya “esas” ederi olarak nitelendirilen tutardır. Kısa vadeli fiyat dalgalanmalarını yumuşatan, uzun vadeli, *Pazar Değeri dışı bir değer* kavramıdır.

3.11 *Kiracının Yaptığı İyileştirmeler ve/veya Geliştirmeler*. Arazi veya binalara kiracının ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kiracı tarafından yapılan veya masrafları kiracı tarafından karşılanan sabit iyileştirmeler veya eklentiler. Genelde kira süresinin sona ermesinin ardından kiracı tarafından kaldırılabilir niteliktedirler ve bunların kaldırılması gayrimenkul üzerinde herhangi bir maddi hasara yol açmaz. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet, Ticari Demirbaşlar veya Kiracının Demirbaşları.

3.12 *Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı*. Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir. Kişisel taşınabilir mal varlığının değerlemesinde bu yaklaşım hem Değerleme Uzmanının pazar bilgisine ve hem de kıyaslanabilir kalemler hakkındaki kayıtlara geçmiş verilere bağlıdır.

3.13 *Pazar Değeri*. Bakınız UDES 1, paragraf 3.1.

3.14 *Kişisel Mülkiyet*. Gayrimenkul haricindeki kalemlerin mülkiyetiyle ilgili tüm hak, menfaat ve kazançlara ilişkin yasal bir kavramdır. Kişisel mülkiyet kalemleri, menkul mal gibi maddi nitelikte olabileceği gibi bir borç veya patent gibi maddi olmayan bir nitelikte de olabilir. Maddi kişisel mülk kalemleri genelde daimi olarak gayrimenkullerin bir parçası olmazlar ve taşınabilirlikleriyle ayırdedilirler. Ayrıca bkz. Koleksiyon Parçaları; Demirbaşlar ve Teçhizatlar; Mobilya, Demirbaşlar ve Ekipmanlar; Kişisel Mal ve Taşınabilir Mallar; *Kiracının Yaptığı İyileştirmeler ve/veya Geliştirmeler*; Fabrika ve Ekipmanlar; Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları.

3.15 *Taşınabilir Mal*. Bazı ülkelerde, kişisel mülkiyet kalemlerini, taşınmaz mülk veya taşınmaz olarak nitelendirilebilecek mallardan farklı olarak kişiye özel mal şeklinde tanımlamada kullanılan bir yasal terimdir.

Taşınabilir mal, gayrimenkul olmayan maddi ve maddi olmayan varlıkları içerir. Ayrıca bkz. Kişisel Taşınabilir mal varlığı.

3.16 Fabrika ve Ekipman.

(i) Özel amaca yönelik, daimi olmayan binalar; makineler (tek tek makineler veya makine toplulukları, ticari demirbaşlar ve kiracının iyileştirmeleri) ve uygun bir şekilde belirlenmiş diğer varlık kategorileri de dahil olmak üzere bir işletmenin/kurumun faaliyetlerinde devamlı olarak kullanılması amaçlanan varlıklardır.

(ii) Aşağıdaki şartları sağlayan maddi varlıklardır:

(a) malların veya hizmetlerin üretimi veya tedariği, başkalarına kiralama veya idari amaçlar için kullanılmak amacıyla bir işletmenin/kurumun elinde tuttuğu ve

(b) belirli bir zaman zarfında kullanılması beklenen.

3.17 *Özel Anlaşmalı Satış*. Halka açık düzenlenen bir müzayededen veya bir başka yöntemden ziyade şahıslar arasında müzakere edilip gerçekleştirilen bir satıştır. Özel anlaşmalı bir satışta ödenen satış fiyatı genelde işlemin tarafları haricinde bir başkası tarafından bilinmez. Ayrıca bkz. Açık Arttırma Fiyatı, Müzayede Fiyatı.

3.18 *Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı*. Mülkiyetin devri, ipotek teminatlı krediler ve diğer kredilerin teminatını oluşturan mülkler, hukuki ihtilafa konu olan veya vergi sorunları çözülmemiş olan mülkler ve mali raporlamada duran varlık olarak kabul edilen mülklere ilişkin işlemler de dahil olmak üzere bir dizi farklı amaç için mülk değerini tahmin etmek amacıyla gerekli niteliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan bir şahıstır.

3.19 *Ticari Demirbaşlar veya Kiracının Demirbaşları*. Kiracı tarafından mülke eklenen ve bir ticareti veya faaliyeti gerçekleştirmek için kullanılan gayrimenkul haricindeki demirbaşlar. Ayrıca bkz. *Kiracının Yaptığı İyileştirmeler ve/veya Geliştirmeler*, Kişisel Mülkiyet.

3.20 *Değerleme Yaklaşımı*. Genelde, bir veya daha fazla belirli değerlendirme yöntemini kullanarak değeri tahmin etmenin bir yoludur. Mülkün niteliğine ve amacına bağlı olarak üç değerlendirme yaklaşımı uygulanabilir. Bunlar *emsal karşılaştırma yaklaşımı*, *gelir indirgeme yaklaşımı*, ve *maliyet yaklaşımıdır*. Bunların uygulanmasıyla birlikte Değerleme Uzmanı, *Pazar Değeri*'ni veya *Pazar Değeri* dışı bir değeri daha kolay tespit edebilecektir.

3.21 *Değerleme Yöntemi*. Değerleme yaklaşımları çerçevesinde değeri takdir etmek için kullanılan yol.

3.22 *Değerleme Prosedürü*. Bir değerlendirme yönteminin adımlarını gerçekleştirme şekli, eylemi ve tekniğidir.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Bazı durumlarda taşınmaz mülkiyetinin ve/veya bir şirketin değerlemesi ile birlikte üstlenilen kişisel mülkiyet değerlendirme çalışması, bazı duran varlıkların amortisman veya değer kaybı boyutlarının tespitine zemin oluşturur. Bu uygulamada, kişisel mülkiyet kendiliğinden değerlemenin asıl nedeni olabileceği gibi olmayabilir de, ancak bir Kişisel Mülkiyet Değerleme Uzmanı, bir Şirket Değerleme Uzmanı ve/veya bir Taşınmaz Mülk Değerleme Uzmanı tarafından sunulan hizmetlerin bir araya getirilmesi, bir finansal tabloya dahil olan varlıkların *Pazar Değeri*'ni düzgün bir şekilde belirlemek ve yansıtmak için gerekli olabilir.

5.0 Kılavuz

5.1 **Kişisel mülkiyet değerlemeleri, finansal raporlama, iktisaplar ve elden çıkarmalar, sigorta ve vergilendirme gibi birçok farklı kullanım amacı için gerekli olabilir.**

5.1.1 Değerleme amacının bir **Pazar Değeri takdirini** zorunlu kılması durumunda Değerleme Uzmanı, UDES 1'deki ilgili hükümlerle tutarlı tanım, süreç ve metodolojileri uygulamalıdır.

5.1.2 Bir değerlendirme çalışması, sigortalanabilir değer veya kurtarılabılır değer gibi **Pazar Değeri dışında** bir değer esasının kullanılmasını gerektirirse Değerleme Uzmanı kullanılan değer tipini açık bir şekilde belirtecek ve tanımlayacaktır ve ayrıca UDES 2 ile tutarlı bir şekilde elde edilen takdiri, *Pazar Değeri* takdirinden ayırıldığını sağlamak amacıyla gerekli tüm adımları atacaktır.

5.2 Kullanılan tüm veri kaynaklarının güvenilir ve değerlendirme çalışması açısından uygun olmasını sağlamak amacıyla Değerleme Uzmanı tarafından gerekli adımlar atılacaktır. Birçok durumda, ikincil veya üçüncül öneme sahip veri kaynaklarının eksiksiz bir şekilde doğrulanması, Değerleme Uzmanının hizmet kapsamı dışında kalacaktır. Bu nedenle de bu veri kaynaklarının değerlendirme pazarı ve yerinde olağan şekilde doğruluklarının ve makul olduklarının teyit edilmesi gerekecektir.

5.3 Kişisel mülkiyet değerlemelerinde Kişisel Mülkiyet Değerleme Uzmanının diğer profesyonel Mülk Değerleme Uzmanları ve/veya diğer profesyonellerin hizmetlerinden faydalanma ihtiyacı duyması sıkça karşılaşılan bir durumdur. Bu durumlarda, **gözardı edilen veya iki kere girilen hiçbir şey olmamasını temin etmek amacıyla, farklı disiplinlerden gelen Değerleme Uzmanları arasında mülk kalemlerinin sınıflandırılmasıyla ilgili sorumluluklar açıkça belirlenmelidir.** Buna sıkça rastlanan bir örnek olarak bir mülkün gayrimenkul bileşenlerini değerlemek amacıyla bir Taşınmaz Mülk Değerleme Uzmanına duyulan güven gösterilebilir. **Diğer uzmanların hizmetlerine başvurulmuş durumlarda Kişisel Mülkiyet Değerleme Uzmanı:**

5.3.1 **Bu hizmetlerin yetkin bir şekilde gerçekleştirildiğini ve sonuçların da makul ve güvenilir olduğunu temin etmek amacıyla makul ölçüler çerçevesinde gerekli olabilecek tüm doğrulama işlemlerini gerçekleştirecektir veya**

5.3.2 **Bu tür doğrulama işlemlerinden hiçbirinin gerçekleştirilmediğini açıklayacaktır.**

5.4 Kişisel Mülkiyet Değerleme Uzmanları, sık sık bir müşteriden veya temsilcisinden alınan bilgilere güvenerek hareket etmek durumunda kalır. Kendisine dayanılarak işlem yapılan bu tür herhangi bir veri kaynağı, Değerleme Uzmanı tarafından gerek sözlü gerek yazılı raporlarında belirtilmeli ve veriler de mümkün olan her yerde makul şartlar dahilinde doğrulanmalıdır.

5.5 Her ne kadar kişisel mülkiyet değerlendirme ilkeleri, yöntemleri ve tekniklerinin birçoğu diğer değerlendirme alanlarında kullanılanlarla benzer olsa da kişisel mülkiyet değerlemeleri için özel bir öğrenim, eğitim, beceri ve deneyim gerekir.

5.6 Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin şartlar, Uluslararası Değerleme Standartları Davranış Kuralları'nda ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nda açıklanmıştır. Kişisel mülkiyet için hazırlanacak Değerleme Raporu'nda aşağıdaki unsurlar yer almalıdır:

5.6.1 **Mülk ve sahibinin veya değerlendirilecek olan mülkiyet hakkının tanıtılması (kişisel mülkün yeri ve sahibinin adresi);**

5.6.2 **Değerlemenin yürürlük tarihi;**

5.6.3 **Değer esası veya tanımı;**

5.6.4 **Hak sahibinin veya talimatı veren tarafın kimliği;**

5.6.5 **Değerlemenin amacı ve kullanımı;**

5.6.6 **Değerleme şartları;**

5.6.7 **Mülk üzerindeki rehin ve kısıtlamalar; ve**

5.6.8 **Bir Uygunluk Beyanı (imzalı ve tarihli).**

5.7 Kişisel Mülk Değerleme Uzmanı tarafından göz önünde bulundurulması gereken (ancak rapor edilmesi zorunlu olmayan) faktörler şunlardır:

5.7.1 **Değerleme konusu mülkün mülkiyetiyle ilgili haklar, imtiyazlar veya şartlar**

5.7.1.1 Mülkiyet hakları, muhtelif yasal belgelerde belirtilmiştir.

5.7.1.2 Bir mülk sahibinin anlaşma veya yazışmalarında çeşitli haklar ve şartlar bulunabilir ve bu haklar, yeni bir sahabe devredilebilir nitelikte olabileceği gibi olmayabilir de.

5.7.1.3 Bu belgeler, mülkün devrine ilişkin sınırlamalar içerebileceği gibi mülkün devredilmesi halinde uygulanacak değerlendirme esasına ilişkin hükümler de içerebilir.

5.7.2 **Mülkün niteliği ve mülkiyetin geçmişi**

5.7.2.1 Mülkün önceki satışları veya devirleri

5.7.3 **Siyasi görünüm ve hükümet politikaları da dahil olmak üzere Değerleme konusu mülkü etkileyebilecek ekonomik görünüm**

5.7.4 **Değerleme konusu mülkü etkileyebilecek nitelikte, kişisel mülk ticaretine özel pazarın görünümü**

5.7.5 **Değerleme konusu mülk maddi olmayan bir değere sahip olsun ya da olmasın,**

5.7.5.1 Eğer maddi olmayan değer, kişisel mal varlığının ayrılmaz bir parçasını oluşturuyorsa Değerleme Uzmanı, bu maddi olmayan değer için ayrı bir şekilde değerlendirilip değerlendirilmediğine bakmaksızın, tam olarak yansıtılmasını sağlamalıdır.

5.7.5.1.1 Maddi olmayan varlıkların değeri, uygun olduğu her durumda, maddi mülkün değerinin dışında tutulmalıdır.

5.7.5.2 Değerleme Uzmanının mülkün sınırları içerisinde bulunduğu ülkenin yasalarından kaynaklanan yasal sınırlamalar ve şartlardan haberdar olması gerekir.

5.7.5.3 Genelde, özellikle de satınalma işlemlerinde kullanılmak üzere, yeterli bilgi temin etmek güçtür. Gerçekleşen işlemin fiyatı biliniyor olsa bile Değerleme Uzmanı, satıcı tarafından hangi garanti ve teminatların verildiğini, iktisap işleminden önce satıcıdan nakit ya da başka varlıkların alınıp alınmadığını, satın alınan varlıklar arasında değer nasıl pay edileceğini veya işlem üzerindeki hangi vergilendirme planının etkili olacağını bilemeyebilir.

5.7.5.4 Paragraf 5.7.5.3’de açıklanan sebeplerden ötürü karşılaştırılabilir veriler her zaman dikkatli bir şekilde kullanılmalıdır ve bu amaçla düzeltmeler yapılması gerekebilir. Yayınlanan açık artırma sonuçlarını kullanırken bu sonuçların küçük bir pazardaki işlemleri temsil ettiğini akıldan çıkartmamak gerekir. Farklılık gösteren pazar seviyeleri nedeniyle düzeltmeler gerekebilir.

5.7.6 Değerleme Uzmanının ilgili olacağına inandığı diğer her tür bilgi.

5.8 **Emsal karşılaştırma yaklaşımı ile gerçekleştirilen kişisel mülkiyet değerlemeleri**

5.8.1 *Emsal karşılaştırma yaklaşımı*, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır.

5.8.2 *Emsal karşılaştırma yaklaşımında* kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi, yayınlanan müzayede sonuçları ile benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir.

5.8.3 *Emsal karşılaştırma yaklaşımında*, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır. Karşılaştırma için makul bir esasın mevcut olup olmadığını belirleyecek etkenler şunlardır:

5.8.3.1 Nicel ve nitel tanımlayıcı özellikler bakımından değerlendirme konusu mülk ile benzerlik.

5.8.3.2 Benzer niteliklere sahip mülke ilişkin verilerin miktarı ve doğrulanabilirliği.

5.8.3.3 Benzer nitelikteki mülkün fiyatının, tarafların birbirini tanımadığı bir işlemin sonucu olup olmadığı.

5.8.3.4 Değerlemenin bağımsızlığını ve güvenilirliğini sağlamak amacıyla benzer nitelikteki mülkler için derinlemesine ve tarafsız bir araştırma gereklidir. Bu çalışmada, benzer mal varlıklarının seçimi için basit ve objektif kriterler olmalıdır.

5.8.3.5 Benzer mülkler ile değerlendirme konusu mülk arasındaki nicel ve nitel benzerlikler ile farklılıkların karşılaştırmalı bir analizi yapılmalıdır.

5.8.3.6 Uygun olan durumlarda benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlerini değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile daha iyi karşılaştırılabilir kılmak amacıyla gerekli olabilecek düzeltmeler yapılabilir. Olağan dışı, tekrar yapılmaya olanağı olmayan ve benzersiz maddeler için düzeltme yapma ihtiyacı olabilir.

5.8.3.7 Değerleme konusu mülkün mülkiyeti ile benzer mal varlıklarının mülkiyeti arasındaki menşenin özelliği ve etkisi veya bu mülkün pazarlanabilirliği/satılabilirliği veya bunun eksikliğine ilişkin farklılıklar için uygun düzeltmeler yapılmalıdır.

5.8.4 Değerleme için yardımcı olması amacıyla değerlendirme konusu mülke ilişkin geçmişteki işlemler kullanıldığında geçen zaman, mülkteki değişiklikler ve ekonomi, sektör, takdir yöntemleri ve bu mal varlıklarının ticaretinin yapıldığı işletmelerdeki değişiklikler için düzeltmelerin yapılması gerekir.

5.8.5 Bir mülkün veya kişisel mal varlığının bir kalemi üzerindeki mülkiyet hakkının değerlendirilmesinde pratik uygulama kuralları ya da başparmak kuralları yararlı olabilir. Ancak, bu kuralların kullanılmasıyla elde edilen değer göstergelerine alıcılar ile satıcıların bunlara büyük ölçüde güvendikleri ifade edilmediği sürece önemli bir ağırlık verilmemelidir.

5.9 Gelir indirgeme yaklaşımı ile gerçekleştirilen kişisel mülkiyet değerlemeleri

5.9.1 *Gelir indirgeme yaklaşımı*, değerlendirilmekte olan mülke ait gelir ve gider verilerini ele alır ve *indirgeme* yöntemiyle de değeri tahmin eder.

5.9.2 *Gelir indirgeme yaklaşımının* uygulanması oteller, mobilyalı daireler ve bakımevleri gibi mal varlıklarının faaliyetleri açısından gerekli olan mobilya, demirbaş ve ekipmanların (MD&E) değerlemesinde uygun olabilir.

5.9.2.1 MD&E yoğun bir kullanıma maruz kalabilir ve bu nedenle de çekiciliğini koruması ve tesise faydalı olmaya devam etmesi için periyodik olarak yenisiyle değiştirilmesi gerekebilir.

5.9.2.2 MD&E kalemlerinin faydalı ömürleri, kalitelerine, dayanıklılıklarına ve kullanım yoğunluğuna bağlı olarak tahmin edilir. Bunun ardından artık MD&E kalemlerinin faydalı ömürlerinin ağırlıklı bir ortalaması hesaplanabilir.

5.9.2.3 MD&E kalemlerinin gelecekte yenisiyle değiştirilmesi için öngörülen maliyet, yıllık yenisiyle değiştirme karşılığı/yenileme fonu elde etmek amacıyla bu rakama bölünür. Bu yenisiyle değiştirme karşılığı/yenileme fonu, kurumun işletme masrafları/giderleri arasına dahil edilir.

5.10 Maliyet yaklaşımı ile gerçekleştirilen kişisel mülkiyet değerlemeleri

5.10.1 Belirli bir varlığın satın alınmasının ikamesi olarak o varlığın orijinalinin aynısı olan veya gecikmeden kaynaklanacak önemli bir maliyet olmadan eşit düzeyde fayda sağlayacak olan bir başka varlığın oluşturulma maliyetini dikkate alan karşılaştırmalı bir yöntemdir.

5.10.2 Değerleme Uzmanının takdiri, değerlendirme konusu mülkün veya varlığın aynısını yeniden üretme veya yerine koyma maliyetini esas alır.

5.10.2.1 Aynısını yeniden üretme maliyeti, benzer yaş, boyut, renk ve durumdaki bir nesne için ödenmesi beklenebilecek bedeldir. Genelde bir alternatif örneğin veya bir replikanın veya malzemelerin niteliği, kalitesi ve yaşı açısından orijinaline mümkün olduğunca benzeyen ancak modern oluşturma yöntemleri kullanılarak yaratılmış olan bir kopyanın maliyetini esas alır.

5.10.2.1.1 Değerli antika eşyalar veya resimler gibi varlıklarda, maliyeti ne olursa olsun yerine koyma mümkün olmayabilir.

5.10.2.1.2 Yeniden yapma maliyeti, birisinin orijinalin, benzer nitelik, kalite ve yaşa sahip malzemelerden ve orijinalin üretildiği dönemin yapım yöntemleri kullanılarak yaratılan bir faksimile veya birebir kopyası için ödeyebileceği düşünülen tutar demektir.

5.10.2.1.3 Zamanla, fiziksel yıpranmaya tabi olmayan kişisel mülk kalemlerinin mevcut zamandaki yenileme veya yeniden yapma maliyetleri sözkonusu kişisel mülkün değerini aşabilir ve bu durum kişisel mülkün değerinin yükselmesine neden olabilir.

5.10.3 Maliyet yaklaşımının uygulanması, özellikle, toplu imalat ürünleri veya birden fazla kopyanın bulunduğu baskı ürünler, porselen eşyalar gibi ürünler ya da darphane ürünleri gibi kişisel taşınabilir mal varlıklarının değerlendirilmesi için uygundur.

5.11 Uzlaşma süreçleri

5.11.1 Değerleme sonucu, aşağıdaki unsurlara dayanacaktır

5.11.1.1 Değerin tanımı;

5.11.1.2 Değerlemenin amacı ve değerlendirme ne için kullanılacağı;

5.11.1.3 Değerleme görevi kapsamında değerlendirme tarihi itibarıyla gerekli olabilecek tüm ilgili bilgiler.

5.11.2 Değerleme sonucu ayrıca uygulanan değerlendirme yöntemlerinden kaynaklanan değer tahminlerini de esas alacaktır.

5.11.2.1 Uygun yaklaşımların, yöntemlerin ve prosedürlerin seçimi ve kullanılması, Değerleme Uzmanının takdirine bağlıdır.

5.11.2.2 Değerleme Uzmanı, Değerleme Sürecinde ortaya çıkan değer göstergelerinden her birine verilecek göreceli ağırlığı tespit ederken kendi kararını kendisi vermelidir. Değerleme Uzmanı, talep edildiğinde, mutabık kalınan değer sonucuna erişmek amacıyla kullanılan değerlendirme yöntemleri ve yöntemlerin ağırlıklarının belirlenmesine ilişkin mantıksal açıklamalarını ve kanıtları sunmalıdır.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.6

Şirket Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) bu Kılavuz Notu'nu, finansal tablolar ile şirket değerlemelerini kullananların yararı için uluslararası alandaki şirket değerlemelerinin tutarlılığını ve kalitesini arttırmak amacıyla uyarlamıştır.

1.2 Şirket değerlemeleri genelde Uluslararası Değerleme Standardı 1'in (UDES 1) hükümleri uygulanarak *Pazar Değeri* esaslı değerlendirme ile gerçekleştirilir. Diğer değerlendirme esaslarının kullanıldığı durumlarda ise UDES 2 hükümleri uygulanır, ancak bunların da doğru bir şekilde açıklanması gerekir.

1.3 Genelde şirket değerlendirme çalışmalarında uygulanan teori, kavramlar ve süreçler temel olarak diğer değerlendirme tiplerine uygulananlarla aynıdır. Bazı terimlerin ise farklı anlamları veya kullanım şekilleri olabilir. Bu farklılıklar, kullanıldıkları yerlerde açıklanması gereken önemli hususlar haline gelmektedir. Bu Kılavuz Notu, iş değerlemelerinde kullanılan önemli tanımları belirtmektedir.

1.4 Değerleme Uzmanları ile değerlendirme hizmetlerinden yararlananların bir şirket veya özel kullanım amaçlı ticari mülk değeri, bu şirketin sahip olduğu varlıkların değerlendirilmesi ile taşınmaz varlık mülkiyet haklarının

değerlemesinde karşılaşılan şirket veya faaliyetini sürdüren bir işletmenin çeşitli olası uygulamaları arasındaki farklara dikkat etmeleri gerekir. İkincisine örnek olarak ticari potansiyeli olan mülklerin değerlemesi (Bkz. Mülk Türleri, paragraf 4.3.2) gösterilebilir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, Şirket Değerlemelerinin hazırlanması veya kullanılması aşamasında yardımcı olmak amacıyla sunulmuştur.

2.2 Uluslararası Değerleme Standartları için sunulan diğer Uygulamalar ve Kılavuz Notlarıyla ortak olarak bu Kılavuz Notu'nda da sunulan hususlara ilaveten bu Kılavuz Notu, Şirket Değerleme sürecinin ayrıntılı bir açıklamasını da içermektedir. Bu Kılavuz Notu, şirket değerlemesine nelerin dahil olduğunu belirlemek ve diğer değerlendirme tipleriyle bir karşılaştırma esası oluşturmak amacıyla hazırlanmıştır. Ancak burada belirtilen hususlar ne bu Kılavuz Notu'nda ne de UDES'te bir başka yerde belirtilenler haricinde zorunlu veya sınırlayıcı olarak görülmemelidir.

2.3 Temel Değerleme İlkeleri, Uluslararası Değerleme Standartları ve Kılavuz Notları şirket değerlemelerine de uygulanabilir olduğundan bu Kılavuz Notu, UDES'in tüm diğer ilgili uygulanabilir bölümlerinin bir parçası olarak anlaşılmalıdır.

3.0 Tanımlar

3.1 *Düzeltilmiş Defter Değeri*. Bir veya daha fazla sayıda aktif veya pasif tutarının bildirilen defter tutarlarına ilave edilmesi veya bu tutarlardan silinmesi veya değiştirilmesi durumunda ortaya çıkan defter değeridir.

3.2 *Aktif Esaslı Yaklaşım*. Münferit şirket aktifleri eksi pasiflerin *Pazar Değeri*'ni esas alan yaklaşımlar kullanarak şirket ve/veya sermaye ortaklığının değerini takdir etmenin bir yoludur.

3.3. *Defter Değeri*.

3.3.1 Varlıklarla ilgili olarak, bir varlığın aktifleştirilmiş değerinden şirketin muhasebe defterlerinde görüldüğü şekliyle birikmiş amortismanının, tükenme payının ve itfasının çıkarılmasının ardından kalan değerdir.

3.3.2 Bir şirket/kurum ile ilgili olarak bir şirketin bilançosunda görülen toplam aktifleriyle (amortisman, tükenme payı ve itfa çıktıktan sonraki net tutar) toplam pasifleri arasındaki farktır. *Defter Değeri*, bu durumda *net defter değeri*, *net kıymet* ve *hissedarların özsermayesi* ile aynı anlama gelir.

3.4 *Şirket Değerleme Uzmanı*. Öğrenimi, eğitimi ve deneyimi itibarıyla bir şirketin, şirket mülkiyet hakları, menkul kıymet ve/veya maddi olmayan varlıkların değerlemesini yapmaya yetkin olan şahıstır.

3.5 *İşletme*. Bir ekonomik faaliyet sürdürmekte olan ticaret, sanayi, hizmet veya yatırım kurumudur.

3.6 *Şirket Değerlemesi*. Bir şirketin veya işletmenin veya bu şirket veya işletmedeki bir hakkın değerini takdir veya değere dair bir görüşe ulaşma eylemi veya sürecidir.

3.7 *İndirgeme*.

3.7.1 Belirli bir süre içindeki gerçek veya tahmin edilen net gelir veya bir dizi tahsilatların belirli bir tarihte sermaye değerine dönüştürülmesi.

3.8 *İndirgeme Faktörü*. Geliri, değere dönüştürme amacıyla kullanılan bir çarpan.

3.9 *İndirgeme Oranı*. Geliri, değere dönüştürmek için kullanılan bir bölen (genelde bir yüzde ile ifade edilir).

3.10 *Sermaye Yapısı*. Yatırılmış sermayenin bileşimi.

3.11 *Nakit Akışı*.

3.11.1 *Brüt Nakit Akışı*. Vergilerden sonra net gelir, artı amortisman ve itfa gibi nakit olmayan kalemler.

3.11.2 *Net Nakit Akışı*: Bir faaliyet dönemi sırasında şirketin tüm nakit ihtiyaçları karşılandıktan sonra geri kalan nakit tutarı. *Net Nakit Akışı* esas olarak özsermaye veya yatırılmış sermaye için mevcut olan nakit demektir.

3.11.3 *Özsermaye Net Nakit Akışı*. Vergilerden sonraki net gelir, artı amortisman ve diğer nakit olmayan giderler, eksi işletme sermayesindeki artışlar, eksi sermaye harcamaları, eksi yatırılmış sermaye ana borcunda azalmalar, artı yatırılmış sermaye ana borcunda artışlar.

3.11.4 *Yatırılmış Sermaye Net Nakit Akışı*. *Özsermaye net nakit akışı*, artı vergi ayarlamaları yapılmış faiz ödemeleri, eksi ana borçta net artışlar.

3.12 *Kontrol*. Bir şirketin yönetimi ve politikalarını yönlendirme gücü.

3.13 *Kontrol Primi*. Azınlık haklarına karşıt olarak kontrol hakkında var olan ve kontrol gücünü yansıtan ilave değerdir.

3.14 *Kontrol Eksikliği İndirimi*. Kontrol gücünün tamamının veya bir kısmının eksikliğini yansıtacak şekilde bir şirketteki %100 sermaye hakkının payı oranında yapılan kesinti miktarı veya yüzdesidir.

3.15 *İskonto Oranı*. Gelecekte ödenecek veya alınacak bir parasal tutarı bugünkü değerine dönüştürmek için kullanılan getiri oranı.

3.16 *Ekonomik Ömür*. Bir mülkün karlı bir şekilde kullanılabileceği süredir.

3.17 *Yürürlük Tarihi*. Değerleme Uzmanının değere ilişkin görüşünün uygulamaya geçiş tarihidir (ayrıca *Değerleme Tarihi* ve/veya *Geçerlilik Tarihi* olarak da bilinir).

3.18 *Girişim*. Bkz. İşletme.

3.19 *İşletmenin Sürekliliği*.

3.19.1 Faaliyetlerini sürdürmekte olan bir işletme.

3.19.2 Değerleme Uzmanları ile muhasebecilerin bir şirketi sonu belirsiz bir süre boyunca faaliyetlerini sürdürmek için tesis edilmiş bir işletme olarak varsaydıkları bir değerlendirme kavramıdır. İşletmenin sürekliliği varsayımı, tasfiye edilme varsayımına bir alternatiftir. İşletmenin sürekliliği varsayımını benimsemek, şirketin tasfiye değerinin üzerinde değerlemesine imkan tanımaktadır ve bu da şirket için *Pazar Değeri*'nin geliştirilmesi açısından gereklidir.

3.19.3 İşletme normal olarak, faaliyetlerini sürdüren, yani yakın gelecekte faaliyetlerine devam edecek olan bir tüzel kişilik olarak görülmektedir. İşletmenin tasfiye olma, ya da faaliyetlerinin kapsamını maddi olarak azaltma niyeti veya gereği içerisinde olmadığı varsayılır. (UMS 1, 23-24, Çerçeve, 24)

3.20 *Faal işletme değeri*.

3.20.1 Faaliyetlerini sürdüren işletme veya bu şirketteki bir hakkın değeridir.

3.20.2 Eğitimli bir işgücüne, çalışmakta olan bir tesise, yürürlükte olan gerekli ruhsatlara, sistemlere ve prosedürlere sahip olunması gibi etkenlerden kaynaklanan faal bir işletmenin değerinin maddi olmayan unsurlarıdır.

3.21 *Şerefiye*.

3.21.1 Teker teker tanımlanması ve ayrı ayrı tanınma olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik fayda. (UFRS 3, Ek A).

3.21.2 *Kişisel şerefiye*. Özel kullanım amaçlı ticari mülklerin satılmasıyla, özellikle şirketin mevcut işletmecisini ilgilendirecek vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve şirkete yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenebilecek olan piyasa beklentilerinin üstündeki karın değeri.

3.21.3 *Devredilebilir şerefiye*. Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri bağlılığı, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan maddi olmayan varlık. Özel kullanım amaçlı ticari mülke bağlı bir niteliklidir, satıldığında yeni sahibine devrolur.

3.22 *Holding Şirketi*. Varlıklarının getirisini alan bir şirket.

3.23 *Gelir İndirgeme Yaklaşımı*. Bir şirketin, şirket mülkiyeti hakkının veya menkul kıymetin değerinin takdirinde bir değer göstergesi elde etmek için beklenen gelirlerin sermaye değerine dönüştürülmesi yolunun takip edildiği bir veya birden fazla yöntemden oluşan genel bir yaklaşımdır.

3.24 *Yatırılmış Sermaye*. Bir şirketteki uzun vadeli borç ve özsermaye toplamı.

3.25 *Çoğunluk Hissesi*. Bir şirketteki oy kullanma hakkının %50'sinden fazlasına sahip olma durumu.

3.26 *Çoğunluk Kontrolü*. Çoğunluk konumuna sahip olma durumunda kontrol derecesi.

3.27 *Pazar Yaklaşımı*. Bir şirketin, şirket mülkiyet hakkının veya menkul kıymetin değerinin takdirinde benzer nitelikteki satılmış şirketleri, şirket mülkiyeti haklarını veya menkul kıymetleri karşılaştırma şeklindeki bir veya birden fazla yöntemi kullanan genel bir yöntemdir.

3.28 *Pazar Değeri*. Bkz. IVS 1, paragraf 3.1.

3.29 *Pazarlanabilirlik İskontosu*. Pazarlanabilirliğin eksikliğini yansıtmak amacıyla bir özsermaye hakkından çıkarılan tutar veya yüzde.

3.30 *Azınlık hakkı*. Bir şirketteki oy kullanma hakkının %50'sinden azına sahip olma durumu.

3.31 *Azınlık İskontosu*. Bir azınlık hakkına kontrol eksikliği için uygulanan bir indirim.

3.32 *Net Varlıklar*. Toplam varlıklardan toplam borçların çıkartılmasıyla geri kalan tutar.

3.33 *Net Gelir*. Gelirden vergiler dahil olmak üzere masrafların çıkarılmasıyla kalan tutar.

3.34 *Faal İşletme*. Bir ürün veya hizmeti imal ederek, satarak veya ticaretini yaparak ekonomik bir faaliyeti gerçekleştirmekte olan bir şirket.

3.35 *Getiri Oranı*. Bir yatırımda gerçekleşen veya beklenen ve bu yatırımın yüzdesi olarak ifade edilen gelir (zarar) ve/veya değer değişikliği tutarı.

3.36 *Yerine Koyma Maliyeti Yeni*. Değerlemesi yapılan varlığa en yakın eşdeğer faydayı sağlayan benzer bir varlığın mevcut maliyeti.

3.37 *Rapor Tarihi*. Değerleme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihinin aynısı olabileceği gibi farklı bir tarih de olabilir.

3.38 *Aynısını Yeniden Üretme Maliyeti Yeni*. Eş niteliklere sahip yeni bir varlığın mevcut maliyeti.

3.39 *Değerleme Yaklaşımı*. Genelde, bir veya birden fazla belli değerleme yaklaşımlarını içeren, değerleri takdir etmenin bir yolu. (Bkz. *Pazar Yaklaşımı*, *Gelir İndirgeme Yaklaşımı* ve *Varlık Esaslı Yaklaşım* tanımları).

3.40 *Değerleme Yöntemi*. Değerleme yaklaşımları çerçevesinde, değeri takdir etmenin belirli bir yoludur.

3.41 *Değerleme Prosedürü*. Bir Değerleme yönteminin adımlarını gerçekleştirme şekli, eylemi ve tekniğidir.

3.42 *Değerleme Oranı*. Bir değer veya fiyatın, pay olarak işlev gördüğü ve finansal, işletim veya fiziksel verilerin de payda olarak işlev gördüğü bir faktör.

3.43 *İşletme Sermayesi*. Dönen varlıkların cari borçları aşan tutarı.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Şirket değerlemeleri, genellikle finansal tabloların oluşturulmasına veya yeniden ilan edilmesine yardımcı olmak amacıyla muhtelif varlıkların doğru bir şekilde konumlandırılmalarını sağlamaya yönelik olarak kullanılmaktadır. Bu çerçevede, Şirket Değerleme Uzmanları, değişmekte olan fiyatların etkisini yansıtacağı düşüncesiyle Muhasebe Standartları'na uygun hareket etmek amacıyla bir şirketin bilançosunun tüm bileşenlerinin *Pazar Değeri*'ni çalışmalarına yansıtırlar.

4.2 Bazı durumlarda şirket değerlemeleri, belli duran varlıkların değer kayıplarının kapsamının tespit edilmesinde bir esas olarak kullanılabilir. Bu uygulamada, şirket değerlemesi kendiliğinden değerlemenin asıl nedeni olabileceği gibi tam tersi de olabilir, ancak bir Şirket Değerleme Uzmanının hizmetleri ile örneğin bir Gayrimenkul Değerleme Uzmanının hizmetlerinin kombinasyonu, bir finansal tabloya dahil edilecek olan varlıkların *Pazar Değeri*'ni düzgün bir şekilde tanımlamak ve yansıtmak için gereklidir.

4.3 Şirket değerlemeleri ve Muhasebe Standartları arasındaki bağlantı ile ilgili olarak mevcut olan diğer unsurlar, Uluslararası Değerleme Uygulaması 1'de (UDU 1) belirtilen hususlarla aynıdır.

5.0 Kılavuz

5.1 Şirket değerlemeleri, finansal raporlama, edinimler ve elden çıkarmalar, sigorta ve vergilendirme gibi birçok farklı kullanım amacı için gerekli olabilir.

5.1.1 Değerlemenin amacının bir *Pazar Değeri* takdirini zorunlu kılması durumunda Değerleme Uzmanı, UDES 1'deki ilgili hükümleriyle tutarlı olması kaydıyla ilgili tanımları, süreçleri ve metodolojileri uygulayacaktır.

5.1.2 Bir Değerleme çalışması, *Pazar Değeri* dışında bir değer esasının kullanılmasını gerektirirse, Değerleme Uzmanı kullanılan değer tipini açık bir şekilde belirtecek ve tanımlayacak ve ayrıca, *Pazar Değeri* takdirinden ayırt etmek amacıyla gerekli tüm adımları atacaktır.

5.2 Eğer Değerleme Uzmanı, bir değerleme çalışmasının bazı bölümlerinin herhangi bir UDES hükmünden veya bu Kılavuz Notunun herhangi bir hükmünden farklılık göstermesi gerektiğine ve bu farklılığın da uygun olacağına inanıyorsa, bu farklılık açıklanmalı ve bu farklılığın kullanılmasını gerektiren sebepler de Değerleme Uzmanı tarafından düzenlenen tüm değerleme raporlarında (sözlü veya yazılı) açık bir şekilde belirtilmelidir. Değerleme raporlarının şartları, UDES Davranış Kuralları'nda ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nda belirtilmiştir.

5.3 Kullanılan tüm veri kaynaklarının güvenilir ve değerleme çalışması açısından uygun olmasını sağlamak amacıyla Değerleme Uzmanı tarafından gerekli adımlar atılacaktır. Birçok durumda, ikincil veya üçüncül öneme sahip veri kaynaklarının eksiksiz bir şekilde doğrulanması, Değerleme Uzmanının hizmet kapsamı dışında kalacaktır. Bu nedenle de Değerleme Uzmanı bu veri kaynaklarının değerleme pazarı ve değerleme yerinde olağan şekilde doğru ve makul olduklarını teyit etmelidir.

5.4 Şirket Değerleme Uzmanlarının sık sık diğer Değerleme Uzmanlarının ve/veya diğer profesyonellerin hizmetlerinden faydalanması gerekir. Buna sıkça rastlanan bir örnek olarak bir şirketin sahibi olduğu gayrimenkul bileşenlerini değerlemek amacıyla bir Gayrimenkul Değerleme Uzmanına ihtiyaç duyulması gösterilebilir. Diğer uzmanların hizmetlerinin kullanıldığı durumlarda Şirket Değerleme Uzmanı;

5.4.1 bu hizmetlerin yetkin bir şekilde gerçekleştirildiğini ve sonuçların da makul ve güvenilir olduğunu temin etmek amacıyla makul ölçüler çerçevesinde gerekli olabilecek tüm doğrulama eylemlerine başvuracaktır, veya

5.4.2 bu tür doğrulama eylemlerinden hiçbirine başvurmadığını açıklayacaktır.

5.5 Şirket Değerleme Uzmanları, sıklıkla bir müşteriden veya müşteri temsilcisinden almış olduğu bilgilere güvenerek hareket eder. Bu tür bilgilere dayanarak gerçekleştirilen işlemlerdeki veri kaynakları, Değerleme Uzmanı tarafından sözlü veya yazılı raporlarda belirtilmeli ve veriler de mümkün olduğunca makul bir çerçevede doğrulanmalıdır.

5.6 Her ne kadar şirket değerleme ilkeleri, yöntemleri ve tekniklerinin birçoğu diğer değerleme alanlarında kullanılanlarla benzer olsa da şirket değerlemeleri için özel bir öğrenim, eğitim, beceri ve deneyim gerekir.

5.7 İşletmenin sürekliliği varsayımının, muhasebe ve değerleme alanlarında birkaç anlamı vardır. **Belli durumlarda işletmenin sürekliliği varsayımı, Değerleme Uzmanları ile muhasebeciler açısından sonsuza dek faaliyetlerine devam edecek şekilde kurulmuş olan bir işletme olarak anlamlandırılır.**

5.7.1 İşletmenin sürekliliği varsayımı, tasfiye edilme varsayımına bir alternatiftir. İşletmenin sürekliliği varsayımı sayesinde şirketin tasfiye değerinin üzerinde bir değer sahibi olması sağlanabilir ve bu da şirketin *Pazar Değeri*'nin gelişimi açısından önemlidir.

5.7.1.1 Tasfiyelerde, çoğu maddi olmayan varlıkların değeri (örn. şerefiye) sıfıra doğru bir eğilim gösterir ve maddi varlıkların değeri de tasfiye durumunu yansıtır. Tasfiye ile ilişkili masraflar da (satış ücreti, komisyonlar, vergiler, diğer kapatma maliyetleri, kapanış sırasındaki idari maliyetler ve stok değer kaybı) ayrıca hesaplanıp tahmini şirket değerinden çıkarılır.

5.8 Mevcut piyasa faaliyetlerinden haberdar olma ve ekonomik gelişmeler ile genel eğilimler hakkında bilgi sahibi olma, sağlıklı şirket değerlemeleri için önemlidir. Bir şirketin *Pazar Değeri*'nin takdir edilebilmesi için Değerleme Uzmanlarının bu sınırlamaların etkilerini de değerlemelerinde ve değerleme raporlarında belirtmesi ve hesaba katması gerekir.

5.9 Bir şirket değerlemesi faaliyetinin tarifinde aşağıdaki unsurlar yer almalıdır:

5.9.1 Değerlemesi yapılacak şirketin, şirket mülkiyet hakkının veya menkul kıymetin tanımlanması;

5.9.2 Değerlemenin yürürlük tarihi;

5.9.3 Değer tanımı;

5.9.4 Hak sahibi;

5.9.5 Değerlemenin amacı ve kullanımı;

5.10 Değerleme Uzmanı tarafından bir şirketin değerlemesi sırasında göz önünde bulundurulması gereken faktörler şunlardır:

5.10.1 Şirket, adi ortaklık veya şahıs işletmesi şeklinde elde tutulup tutulmadığına bağlı olarak mülkiyet hakkıyla bağlantılı haklar, imtiyazlar veya şartlar

5.10.1.1 Mülkiyet hakları, muhtelif yasal belgelerde belirtilmiştir. Bazı ülkelerde, bu belgeler kuruluş sözleşmesi ve/veya şirketin ana sözleşmesi, tüzükler, ortaklık anlaşmaları ve hissedar anlaşmalarında sermaye maddesi olarak nitelendirilmektedir.

5.10.1.2 Mülkiyet haklarına kim sahip olursa olsun, bu haklar, şirketin ilgili belgeleri ile sınırlıdır. Bir hak sahibinin yaptığı anlaşmada veya yazışmalarda muhtelif haklar ve şartlar yer alabilir ve bu haklar da bu hakkın yeni sahibine devredilebilir veya devredilemeyebilir.

5.10.1.3 Bu belgeler, hakkın devrine ilişkin sınırlamalar içerebileceği gibi hakkın devredilmesi halinde uygulanacak değerleme esasına ilişkin hükümler de içerebilir. Örneğin, bu belgeler devredilecek olan hakkın, devredilecek olan bu hak bir azınlık hakkını temsil ediyor olsa bile ihraç edilmiş hisse sermayesinin tamamının değerinin belli bir oranının değerlendirilmesini şart koyabilir. Her durumda, değerlemeye konu olan hak üzerindeki menfaatler ve diğer hak sınıflarıyla ilişkili menfaatler, değerlemenin başlangıcında göz önünde bulundurulmalıdır.

5.10.2 Şirketin özelliği ve Şirketin geçmişi. Değer, gelecekte sahip olunacak mülkiyetten elde edilecek kazançlarda yattığından, şirketin gelecekteki beklentilerine rehberlik etmesi açısından geçmiş dönem bilgileri değerlidir.

5.10.3 Siyasi görünüm ve hükümet politikaları da dahil olmak üzere değerlendirme konusu şirketi etkileyebilecek ekonomik görünüm. Döviz kurları, enflasyon ve faiz oranları gibi faktörler, ekonominin farklı sektörlerinde faaliyetlerini sürdürmekte olan şirketleri değişik şekillerde etkileyebilirler.

5.10.4 Değerleme konusu şirketi etkileyebilecek nitelikte olan belirli bir sektörün görünümü ve içinde bulunduğu durum.

5.10.5 Şirketin aktifleri, pasifleri ve özsermayesi ile finansal durumu.

5.10.6 Şirketin gelirleri ve temettü ödeyebilme kapasitesi.

5.10.7 Şirketin maddi olmayan varlıklara sahip olup olmaması,

5.10.7.1 Maddi olmayan değer, patentler, ticari markalar, telif hakları, markalar, know-how, veri tabanları vb. nitelikteki tanımlanabilir maddi olmayan varlıkların bünyesinde yer alabilir.

5.10.7.2 Maddi olmayan değer ayrıca genelde “şerefiye” olarak nitelendirilen ayrıştırılamayacak konumdaki varlıklarda da olabilir. Şerefiye değeri, bu bağlamda muhasebe uygulamalarında mevcut bulunan şerefiye ile benzer bir anlama sahiptir, çünkü her ikisinde de (muhasebedeki tarihi maliyet) kalıntı değer hesaba katılmaktadır.

5.10.7.3 Eğer şirketin maddi olmayan varlıkları varsa Değerleme Uzmanı, bu tanımlanabilir nitelikteki maddi olmayan varlıkları ayrı bir şekilde değerlendirilmiş olsun ya da olmasın, maddi olmayan varlıklar değerinin tamamen yansıtılmasını sağlamalıdır.

5.10.8 Değerleme konusu şirketin mülkiyet haklarında daha önce gerçekleştirilmiş işlemler.

5.10.9 Değerlendirilecek mülkiyet hakkının göreceli büyüklüğü

5.10.9.1 Mülkiyet haklarının boyutundaki farklılıklardan kaynaklanan farklı kontrol seviyeleri veya kontrolsüzlük durumları mevcuttur. Bazı durumlarda etkin kontrol, oy kullanma hakkının %50’sinden azına sahip olursa bile temin edilebilmektedir. Eğer bir kişi, oy kullanma haklarının %50’sinden fazlasına sahipse ve işletmenin de kontrolü bu kişinin elindeyse, şirketin tasfiyesi için (yani, şirket sona erdirilmeden önce her şeyin belli bir düzene sokulması için) %50’den fazla oya gerek duyulmasını ve tüm sahiplerin onay verdiği bir oylamanın yapılmasını zorunlu kılacak muhtelif sınırlayıcı işlemler olabilir.

5.10.9.2 Değerleme Uzmanının, şirketin bulunduğu ülkenin yasalarından kaynaklanan yasal sınırlamalar ve durumlardan haberdar olması önemlidir.

5.10.10 Diğer piyasa verileri, örneğin alternatif yatırımların getiri oranları, kontrol avantajları, likidite eksikliğinin dezavantajları, vb.

5.10.11 Halka açık olan hisselerin veya ortaklık haklarının piyasa fiyatları, şirket haklarının edinimi için ödenen bedeller ya da aynı veya benzer faaliyet alanlarında faaliyetlerini sürdüren işletmeler.

5.10.11.1 Genelde, özellikle de alım işlemlerinde, yeterli bilginin temini güç hatta imkansızdır. Her ne kadar fiili işlem fiyatı biliniyor olsa da Değerleme Uzmanı, satıcı tarafından hangi garantilerin ve tazminatların verilmiş olduğunu, karşılıklı hangi şartların koşulduğunu, alım öncesinde şirketten nakit çıkışı olup olmadığını veya başka bir varlığın alınıp alınmadığını veya işlem üzerindeki vergilendirme etkisinin ne olduğunu bilemeyebilir.

5.10.11.2 Karşılaştırılabilir nitelikteki veriler her zaman dikkatli bir şekilde kullanılmalıdır ve zorunlu olarak da çeşitli ayarlamaların yapılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Halka açık piyasalarda gerçekleşen işlemleri yansıtan piyasa fiyatları kullanılırken, Değerleme Uzmanı bu piyasa fiyatlarının, küçük yatırımcıların elindeki varlıkların konu olduğu işlemlerin oluşturduğu fiyatları yansıttığını unutmamalıdır. Bir şirketin tamamının edinimi için ödenen bedel, şirketin %100’ünü temsil etmektedir. Farklı kontrol seviyelerinden kaynaklanan farklılıklar için ayarlamalar yapılması gerekir.

5.10.12 Değerleme Uzmanının ilgili olacağına inandığı diğer her tür bilgi.

5.11 Finansal tabloların kullanılması

5.11.1 Finansal analiz ve ayarlamaların üç hedefi vardır:

5.11.1.1 Şirketin operasyonlarında var olan riski ve gelecekteki performans olasılıklarını değerlemek amacıyla zamanla oluşan eğilimler de dahil olmak üzere gelir tablosu ve bilançoda mevcut olan ilişkileri anlama

5.11.1.2 Risk ve değer parametrelerini belirlemek amacıyla benzer şirketlerle yapılan karşılaştırma

5.11.1.3 Şirketin ekonomik özelliklerini ve beklentilerini tahmin etmek için geçmişteki finansal tabloların düzeltilmesi

5.12 Bir şirketin sahip olduğu belli bir hakkın ekonomik özelliklerini ve bu şirket hakkındaki riski anlamaya yardımcı olması açısından finansal tablolar, 1) para, 2) yüzde (gelir tablosundaki kalemlerin satışlara oranı ve bilançodaki kalemlerin toplam aktiflere oranı) ve 3) finansal oranlar açısından analiz edilmelidir.

5.12.1 Finansal tablolarda belirtildiği şekilde **parasal değer açısından analiz**, belirli bir zaman zarfında bir şirket hakkındaki gelir ve gider hesapları arasındaki trendleri ve ilişkileri tespit etmek amacıyla kullanılmaktadır. Bu trendler ve ilişkiler, şirketin gelir akışını sağlamasını temin etmek amacıyla gerekli olan sermaye ile birlikte gelecekteki tahmini gelir akışını değerlemek için kullanılır.

5.12.2 **Yüzde açısından analiz**, gelir tablosundaki hesapları toplam gelirler ile bilançodaki hesapları da toplam aktifler ile karşılaştırmaktır. Yüzde analizi, ilişkilerdeki, yani değerlemesi yapılan şirketin zaman içindeki gelir ve gider kalemleri arasındaki veya bilanço tutarları arasındaki ilişkilerdeki eğilimleri ve benzer şirketlerdeki eğilimleri karşılaştırmak için kullanılır.

5.12.3 **Finansal oranlar açısından analiz**, değerlendirme konusunu oluşturan şirketin göreceli riskini benzer nitelikteki şirketlerle karşılaştırmak amacıyla kullanılır.

5.13 Bir şirketin **Pazar Değeri** tahmini için hem gelir akışının hem de bilançosunun ekonomik gerçekliğine daha yakın bir tespitte bulunmak amacıyla şirketin finansal kayıtları üzerinde ortak düzeltmeler yapılır.

5.13.1 Finansal tablo düzeltmeleri, değerlendirme süreciyle ilgili olan ve bu değerlendirme süreci için önemli olan raporlanmış finansal bilgiler üzerinde yapılmalıdır. Düzeltmeler, aşağıdaki nedenlerden dolayı uygun olabilir:

5.13.1.1 Sürdürülen faaliyetlerin geleceğine ilişkin beklentileri doğru yansıtmaya yönelik olarak gelir-gider dengesini düzeltmek

5.13.1.2 Değerleme konusu şirketin finansal verilerini yansıtmak ve tutarlı bir şekilde karşılaştırılmasına yönelik yardımcı olmak

5.13.1.3 Raporlanan değerleri **Pazar Değerleri** olarak düzeltmek

5.13.1.4 Faaliyet dışı aktifler ve yükümlülükler ile diğer ilgili gelir ve giderler için düzeltme yapmak

5.13.1.5 Ekonomi dışı gelir ve giderler için düzeltme yapmak

5.13.2 Bir düzeltmenin uygun olup olmadığı, değerlemesi yapılan mülkiyet hakkının sahibinin kontrol derecesine bağlı olabilir. Bir mülkiyet hakkının %100'üne sahip olma da dahil olmak üzere kontrol gücü bulunan haklar için yapılan birçok **düzeltilme**, bu hakkın sahibi anılan **düzeltilmeleri** yapabilecek gücü elinde tutuyorsa uygun olabilmektedir. Sahiplerinin birçok unsuru değiştirebilme yetkisinin olmadığı azınlık haklarının değerlemesinde ise Değerleme Uzmanı, potansiyel düzeltmeleri göz önünde bulundururken gerçeği yansıtmak için dikkatli davranmalıdır. **Sıkça karşılaşılan düzeltmeler şunlardır:**

5.13.2.1 Tekrarlanmayan olayların gelir tablosu üzerindeki etkisi ile, eğer varsa bilanço üzerindeki etkisinin giderilmesi. Bu olaylar muhtemelen tekrarlanmayacağından hakkı satın alan kişi de muhtemelen bu olaylara maruz kalmayacaktır ve bu olaylar da gelir akışında yer almayacaktır. Vergilerde de düzeltme yapılması gerekebilir. Bu tür düzeltmelerin genelde hem çoğunluk hem de azınlık haklarının değerlendirilmesinde kullanılması uygundur. Tekrarlanmayan olaylara örnek olarak:

- 5.13.2.1.1 Grevler, eğer olağan dışıysa
- 5.13.2.1.2 Yeni tesisin çalıştırılmaya başlanması
- 5.13.2.1.3 Sel, hortum, vb. meteorolojik olaylar

gösterilebilir.

5.13.2.2 Tekrarlanmayan kalemlerin oluşumu son yıllarda artış gösteriyorsa ancak her yıl, farklı olayların bir sonucu olarak ortaya çıkıyorlarsa Değerleme Uzmanı, tekrarlanmayan olaylar için **düzeltilme** yaparken çok dikkatli olmalıdır. Birçok şirketin her yıl tekrarlanmayan olayları olmaktadır ve Değerleme Uzmanı, bu gibi masraflar için şarta bağlı hükümler belirlemelidir.

5.13.2.3 Kontrolü elinde bulunduran bir hissedarın hakkının değerlemesinde faaliyet dışı kalemlerin etkisinin bilanço ve gelir tablosundan kaldırılması. Azınlık konumundaki hissedarın hakkı değerlendirilirken bu **düzeltilmeler** uygun olmayabilir. Eğer faaliyet dışı kalemler, bilançoda yer almaktaysa bu kalemler bilançodan çıkartılmalı ve faaliyetlerini sürdürmekte olan şirketten ayrı olarak değerlendirilmelidir. Faaliyet dışı kalemler, *Pazar Değeri* üzerinden değerlendirilmelidir. Vergi düzeltmelerine de gerek duyulabilir. Satış maliyetleri de ayrıca hesaba katılmalıdır. Gelir tablosunda yapılan **düzeltilmeler**, vergi etkileri de dahil olmak üzere faaliyet dışı kalemlerden kaynaklanan gelir ve giderlerin çıkartılması da dahil olmalıdır. **Faaliyet dışı kalemlere ve bunlarla ilgili düzeltmelere örnek olarak aşağıdaki düzeltmeler gösterilebilir.**

5.13.2.3.1 İhtiyaç fazlası personel. Ücret giderleri ve ücretlere ilişkin vergilerin çıkarılması ve gelir vergilerinin düzeltilmesi. Değerleme Uzmanı, erişilebilir bir kar rakamına erişmeye çalışırken ihtiyaç fazlası personel vb. **düzeltilmeler** yaparken dikkatli davranmalıdır. Değerleme Uzmanı, şirketi satın alan kişinin veya adına hareket etmekte olduğu kişinin gerekli değişiklikleri yapacak kontrol yetkisine sahip olduğundan ve gerekli olmayan personelden kurtulmayı amaçladığından emin olmadığı sürece bu masraflar kardan tekrar indirildiğinde şirketin gereğinden fazla değerlendirilmiş olması riski bulunmaktadır.

5.13.2.3.2 İhtiyaç dışı varlıklar (örneğin, uçak). Bilançodan ihtiyaç dışı varlıklara ilişkin her tür aktif ve pasif kalemlerin çıkartılması (Şirket, değerlemesi yapıldıktan sonra ihtiyaç dışı varlığın/varlıkların değeri, eğer varsa vergiler de dahil olmak üzere elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra kalan net tutar, takdir edilen şirket değerine eklenecektir). Destek masrafları (uçak söz konusu ise yakıt, personel, hangar, vergiler, bakım vb.) ile gelirler (kiralama veya kiralık uçuş gelirleri) de dahil olmak üzere ihtiyaç dışı olan varlığın gelir tablosu üzerindeki etkilerinin de giderilmesi gerekir.

5.13.2.3.3 İhtiyaç fazlası varlıklar (ihtiyaç fazlası ya da şirket ihtiyaçları için gerekli olmayan) Değerleme Raporu'nda faaliyet dışı kalemler gibi değerlendirilmelidir. Bu ihtiyaç fazlası varlıklara örnek olarak; kullanılmayan ruhsatlar, imtiyazlar, telif hakları ve patentler; arazi yatırımları, kiralık binalar ve ekipman fazlası; diğer şirketlere yapılan yatırımlar; pazarlanabilir bir menkul kıymetler portföyü ve gereğinden fazla nakit veya vadeli mevduat verilebilir. İhtiyaç fazlası varlıkların elde edilebilir net değeri (gelir vergisi ve satış maliyetleri düşüldükten sonra) özellikle belirlenmiş tahmin döneminin ilk yılında net faaliyet nakit akışına ilave edilmelidir.

5.13.2.4 Amortismanın, raporlanmış finansal tablolarda vergi veya muhasebe amortismanına uygun olarak gösterilen amortismandan ziyade benzer nitelikteki şirketlerde kullanılan amortisman ile daha doğru bir şekilde karşılaştırılabileceğinden bu yönde bir düzeltme yapılması gerekebilir. Ayrıca vergisel düzeltmelerin de yapılması gerekebilir.

5.13.2.5 Stok hesaplarının, değerleme konusu şirketten farklı bir esasa göre tutulmakta olan benzer nitelikteki şirketlerle daha doğru bir şekilde karşılaştırılması veya içinde bulunulan gerçek ekonomik durumu daha doğru bir şekilde yansıtmaları için düzeltilmesi gerekebilir. **Stok düzeltmelerinin**, gelir tablosu ve bilanço göz önünde bulundurulurken farklı olabilme ihtimali vardır. Örneğin, ilk giren ilk çıkar yöntemi (elde edilen ilk stok malzemesinin ilk satılan olacağı varsayımıyla stok maliyetlerini belirleme yöntemi) *Pazar Değeri* esaslı bir bilanço oluştururken stokun değerini en doğru şekilde temsil eden bir yöntem olabilir. Ancak, gelir tablosu incelenirken son giren ilk çıkar yöntemi (en son elde edilen stok malzemesinin ilk satılan olacağı varsayımıyla stok maliyetlerini belirleme yöntemi) de enflasyon veya deflasyon yaşanan ortamlarda gelir seviyesini en doğru şekilde gösteren yöntem olabilir. Ayrıca vergisel düzeltmelerin de yapılması gerekebilir.

5.13.2.6 Mal sahiplerine yönelik tazminatın da işçilerin harcadıkları iş gücünü yerine koymak için katlanacakları piyasa maliyetini yansıtacak şekilde düzeltilmesi gerekebilir. İhtiyaç fazlası personelin **kıdem**

tazminatının göz önüne alınması gerekebilir. **Vergi düzeltmelerinin** yapılması gerekebilir. **Hizmet sözleşmelerinin** kıdemli personelin sözleşmelerinin feshedilme bedeli (sözleşmede yazan değeri aşabilecek tutar) nedeniyle dikkatli bir şekilde incelenmesi gerekebilir.

5.13.2.7 Kiralanmış, kiraya verilmiş veya ilgili taraflarla bir başka şekilde sözleşme yapılmış kalemlerin maliyetinin Pazar Değeri ödemelerini yansıtabilecek şekilde düzeltilmesi gerekebilir. Ayrıca vergisel düzeltmelerin de yapılması gerekebilir.

5.13.3 Şirketin tamamının değerlendirilmesi bağlamında yapılacak bazı düzeltmeler o kurumdaki kontrol sahibi olmayan bir hakkın değerlendirilmesi bağlamında yapılamayabilir, çünkü kontrol yetkisi olmayan bir hakkın bu **düzeltilmeleri** yapabilme yetkisi de olmayacaktır.

5.13.4 Finansal tablo düzeltmeleri, Değerleme Uzmanına bir değerlendirme sonucuna erişmesinde yardımcı olma amacıyla yapılmaktadır. Eğer Değerleme Uzmanı, alıcı veya satıcıya teklif edilen bir işlem ile ilgili bir danışmanlık hizmeti veriyorsa, bu **düzeltilmelerin** müşteri tarafından anlaşılması gerekmektedir. Örneğin, teklifte bulunan alıcı, **düzeltilmeler** sonrasında ortaya çıkan değerlerin ödenmesi gereken azami tutar olabileceğini bilmesi gerekir. Eğer alıcı, finansal veya operasyonel iyileştirmelerin yapılabileceğine inanmıyorsa daha düşük bir fiyat uygun olacaktır.

5.13.5 Yapılan düzeltmeler, eksiksiz bir şekilde açıklanmalı ve desteklenmelidir. Değerleme Uzmanı, geçmişteki kayıtlarda **düzeltilmeler** yaparken çok dikkatli olmalıdır. Bu tür **düzeltilmelerin**, müşteriyle birlikte her yönden görüşülerek yapılması gerekir. Değerleme Uzmanı, **düzeltilmeleri** sadece bu **düzeltilmelerin** geçerliliğini desteklemek amacıyla şirkette yeterli erişimi varsa yapmalıdır.

5.14 Şirket Değerlemesi yaklaşımları

5.14.1 Şirket Değerlemesinde pazar yaklaşımı

5.14.1.1 Pazar yaklaşımı, değerlendirme konusu şirketi, piyasada satılmış benzer nitelikteki şirketlerle, şirket mülkiyet haklarıyla ve menkul kıymetlerle karşılaştırmaktadır.

5.14.1.2 Pazar yaklaşımında kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan üçü, benzer nitelikteki şirketlerin mülkiyet haklarının alınıp satıldığı halka açık hisse senedi piyasaları, şirketlerin blok satışının yapıldığı piyasalar ve değerlendirme konusu şirketin mülkiyetine yönelik daha önceden gerçekleştirilmiş işlemlerdir.

5.14.1.3 Pazar yaklaşımında, benzer nitelikteki şirketlerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki şirketler, değerlendirme konusu şirket ile aynı sektörde veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir sektörde olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır. Karşılaştırma için makul bir esasın kullanılıp kullanılmadığının belirlenmesinde göz önüne alınan faktörler şunlardır:

5.14.1.3.1 Nicel ve nitel şirket özellikleri açısından değerlendirme konusu şirket ile benzerlik.

5.14.1.3.2 Benzer şirketin verilerinin tutarı ve doğrulanabilirliği

5.14.1.3.3 Benzer şirketin fiyatının, tarafların birbirini tanımadan gerçekleştirdikleri bir işlemi yansıtmayı yansıtmadığı

5.14.1.3.3.1 Değerlemenin bağımsızlığını ve güvenilirliğini tesis etmek için benzer şirketlerde derinlemesine ve tarafsız bir araştırma yapılmalıdır. Bu araştırmada benzer şirketlerin seçimi için kullanılan basit ve objektif kriterler yer almalıdır.

5.14.1.3.3.2 Benzer şirketler ile değerlendirme konusu şirket arasındaki nitel ve nicel farklılıklar ile benzerliklerin karşılaştırmalı analizi yapılmalıdır.

5.14.1.4 Halka açık borsa şirketlerini veya şirket alımlarını analiz etmek suretiyle Değerleme Uzmanı, genelde fiyatların çeşitli gelir veya net varlık değerlerine bölünmesiyle oluşan değerlendirme oranlarını hesaplamaktadır. Bu oranlar hesaplanırken ve seçilirken özen gösterilmelidir.

- 5.14.1.4.1** Bu oran, şirketin değeri hakkında anlamlı bilgiler sağlamalıdır.
- 5.14.1.4.2** Bu oranı hesaplamak için kullanılan benzer nitelikteki şirketlere ilişkin veriler doğru olmalıdır.
- 5.14.1.4.3** Oranların hesaplamaları doğru olmalıdır.
- 5.14.1.4.4** Eğer veriler ortalama olarak alınırsa, göz önünde bulundurulmuş süre ve ortalama alma yöntemi uygun olmalıdır.
- 5.14.1.4.5** Tüm hesaplamalar, hem benzer nitelikteki şirketler hem de değerlendirme konusu şirket için aynı şekilde gerçekleştirilmelidir.
- 5.14.1.4.6** Oranda kullanılan fiyat verileri, değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olmalıdır.
- 5.14.1.4.7** Uygun olan yerlerde benzer nitelikteki şirketleri ve değerlendirme konusunu oluşturan şirketleri daha karşılaştırılabilir kılmak için ayarlamalara ihtiyaç duyulabilir.
- 5.14.1.4.8** Olağandışı, tekrarlanmayan veya faaliyet dışı kalemler için düzeltmeler yapılması gerekebilir.
- 5.14.1.4.9** Seçilen oranlar, benzer nitelikteki şirketlerin ve değerlendirme konusu şirketlerin riskleri ve beklentilerindeki farklılıklar ele alındığında uygun nitelikte olmalıdır.
- 5.14.1.4.10** Değerleme konusu şirkette birden fazla değerlendirme katsayısı seçilip uygulanabileceğinden birçok değer göstergesi ortaya çıkabilir.
- 5.14.1.4.11** Değerleme konusu mülkiyet hakkındaki farklılıklar ile benzer nitelikteki şirketlerde yer alan kontrol yetkisi veya kontrol yetkisi eksikliği ile ilgili veya pazarlanabilirlik veya pazarlanabilirlik eksikliği ile ilgili düzeltmeler uygun görülmesi halinde gerektiği şekilde yapılmalıdır.

5.14.1.5 Değerleme hakkında bilgi vermesi için değerlendirme konusu şirkette daha önce gerçekleştirilmiş işlemler kullanıldığında, geçen zaman içerisinde değişen ekonomik şartlara göre, sektörde ve şirkette meydana gelen gelişmeleri yansıtmak şeklinde düzeltmeler yapılması gerekebilir.

5.14.1.6 Bir şirketin, şirket mülkiyet hakkının veya menkul kıymetin değerlendirilmesinde geçmiş tecrübelerle dayalı değerlendirme uygulamaları veya bazı pratik uygulamalar da yararlı olabilir. Ancak, bu tür kuralların kullanımıyla elde edilen değer göstergelerine, bu göstergelere alıcılar ve satıcıların özel bir önem verdiği kanıtlanmadıkça fazla ağırlık verilmemelidir.

5.14.2 Şirket Değerlemesinde gelir indirgeme yaklaşımı

5.14.2.1 Gelir indirgeme yaklaşımı, bir şirketin, şirket mülkiyeti hakkının veya menkul kıymetin değerini, gelecekteki kazançların bugünkü değerini hesaplayarak takdir eder. En sık başvurulmuş iki gelir yaklaşımı yöntemi, gelir indirgeme ve indirgenmiş nakit akışı analizi ya da temettü yöntemidir.

5.14.2.1.1 Gelirin (doğrudan) indirgenmesinde bir temsili gelir seviyesi, geliri değere dönüştürmek amacıyla bir indirgeme oranına bölünür veya bir gelir çarpanıyla çarpılır. Teoride gelir, birçok farklı gelir ve nakit akışı tanımı şeklinde olabilir. Uygulamada ise ölçülen gelir genelde ya vergi öncesi gelirdir ya da vergi sonrası gelirdir. İndirgeme oranı kullanılan gelir tanımı için uygun olmalıdır.

5.14.2.1.2 İndirgenmiş Nakit Akışı analizi ve/veya temettü yönteminde nakit akımları, gelecekteki her bir dönem için ayrı ayrı tahmin edilir. Bu akımlar daha sonra şimdiki değer teknikleri kullanılarak bir iskonto oranının uygulanmasıyla değere dönüştürülür. Birçok nakit akışı tanımı kullanılabilir. Uygulamada genellikle, net nakit akışı (hissedarlara dağıtılabilecek nakit akışı) veya gerçekleşen temettüler (özellikle azınlık konumundaki hissedarların durumunda) kullanılmaktadır. İskonto oranı, kullanılan nakit akışı tanımı için uygun olmalıdır.

5.14.2.1.3 İndirgeme oranları ile iskonto oranları, pazardan elde edilen oranlar olup bir fiyat çarpanıyla (halka açık borsa şirketleri veya işlemlerin verilerinden elde edilen) veya bir faiz oranıyla (alternatif yatırım verilerinden elde edilen) ifade edilir.

5.14.2.2 Beklenen gelir veya kazançlar, kazançların beklenen büyümesini ve zamanlamasını, bu kazançların akışıyla ilgili riskleri ve paranın zaman açısından değerini göz önüne alan hesaplamalar kullanılarak değere dönüştürülür.

5.14.2.2.1 Beklenen gelir veya kazançlar, şirketin sermaye yapısı ve geçmişteki performansı ile şirketin gelecekte beklenen görünümü ve sektörel ve ekonomik faktörler göz önünde bulundurularak tahmin edilmelidir.

5.14.2.2.2 Gelir yaklaşımı, geliri belli bir değere dönüştürmek amacıyla indirgerken bir indirgeme oranının, nakit akışını indirgerken de bir iskonto oranının kullanılmasını zorunlu kılmaktadır. Uygun olan oran tahmin edilirken Değerleme Uzmanının, faiz oranlarının seviyesini, yatırımcıların benzer nitelikteki yatırımlardan beklediği getiri oranlarını ve beklenen kazanç akışlarında bulunan riski göz önüne alması gerekir.

5.14.2.2.3 İskonto kullanan indirgeme yaklaşımlarında beklenen büyüme, gelecekteki kazanç akışının tahmininde dikkate alınmalıdır.

5.14.2.2.4 İskonto kullanmayan indirgeme yaklaşımlarında ise beklenen büyüme, indirgeme oranına dahil edilir. Bu ilişkinin formülü, iskonto oranı eksi uzun vadeli büyüme oranı eşittir indirgeme oranıdır ($R = Y - \Delta a$, bu denklemde R, indirgeme oranı; Y, iskonto veya getiri oranı ve Δa da değerin yıl içindeki değişimidir).

5.14.2.2.5 İndirgeme oranı veya iskonto oranı, kullanılan beklenen kazanç tipleri ile tutarlı olmalıdır. Örneğin, vergi öncesi kazançlar ile ilgili olarak vergi öncesi oranlar, gelir vergisi sonrası net kazanç akışları ile gelir vergisi sonrası net oranlar ve net nakit akışı kazançları ile de net nakit akış oranları kullanılmalıdır.

5.14.2.2.6 Tahmini gelir, nominal esaslar ile (cari fiyatlar) ifade edilirken nominal oranlar kullanılmalıdır ve tahmini gelir gerçek esaslarla (denge fiyatlar) ifade edilirken de gerçek oranlar kullanılmalıdır. Benzer şekilde beklenen uzun vadeli gelir büyüme oranı belgelendirilmeli ve nominal esaslar veya gerçek esaslar cinsinden de açık bir şekilde ifade edilmelidir.

5.14.3 Varlık Esaslı Şirket Değerlemesi yaklaşımı

5.14.3.1 Şirket değerlemelerinde, varlık esaslı yaklaşım, Değerleme Uzmanlarının farklı varlık tipleri için kullandıkları maliyet yaklaşımı ile benzer niteliklere sahiptir.

5.14.3.2 Varlık esaslı yaklaşımın temeli, ikame prensibine dayalıdır, yani bir varlığın değeri, o varlığı oluşturan parçaların tamamının yenilenmesi maliyetinden daha fazla olmayacaktır.

5.14.3.3 Varlık esaslı yaklaşımın uygulamasında maliyet esaslı bilanço yerine, maddi olan ve olmayan tüm varlıklar ve borçlar Pazar Değeri veya uygun olan bir başka cari değer üzerinden hesaplanmış bir bilanço kullanılmaktadır. Burada vergilerin de göz önüne alınması gerekebilir. Eğer pazar veya tasfiye değerleri uygulanırsa satış maliyetleri ile diğer giderlerin de göz önüne alınması gerekebilir.

5.14.3.4 Varlık esaslı yaklaşım, aşağıdakilerden birini veya daha fazlasını içeren şirketlerde, kontrol yetkisine sahip hakların değerlendirilmesi sırasında göz önünde bulundurulmalıdır:

5.14.3.4.1 Bir gayrimenkul şirketi veya zirai faaliyette bulunan bir şirket gibi bir yatırım veya holding şirketi

5.14.3.4.2 İşletmenin sürekliliği varsayımı dışında bir başka esasa dayalı olarak değerlendirilmesi yapılan bir şirket

5.14.3.5 Varlık esaslı yaklaşım, satıcılar ve alıcılar tarafından rutin bir şekilde kullanılmadığı sürece, işletmenin sürekliliği varsayımı altında değerlendirilmesi yapılan şirketler ile ilgili değerlendirme görevlerinde kullanılan tek yaklaşım olmamalıdır. Bu gibi durumlarda Değerleme Uzmanı, bu yaklaşıma ilişkin seçimini desteklemelidir.

5.14.3.6 Faaliyetlerine devam etmekte olan bir şirketin değerlemesinde, işletmenin sürekliliği varsayımı kullanılmıyorsa, varlıklar *Pazar Değeri* esasına göre veya uygun görülürse, piyasada kalma süresine göre daha kısa bir zaman aralığı dahilinde değerlendirilmelidir. Varlıkların satışı veya şirketin tasfiyesi ile ilişkili tüm maliyetlerin de bu tür değerlemelerde hesaba katılması gerekmektedir. Bu gibi durumlarda başta şerefiye gibi maddi olmayan varlıklar değerlerini yitirebilmekle birlikte diğer varlıklardan patentler, tescilli markalar veya markalar değerlerini sürdürebilirler.

5.14.3.7 Eğer bir holding şirketi, sadece varlıklarını muhafaza edip bunlardan yatırım geliri temin ediyorsa, bu durumda her bir varlık için *Pazar Değerinin* esas alınması gerekir.

5.14.3.8 Eğer bir yatırım holding şirketinin değerlemesi söz konusu ise, menkul kıymetler (hem kote edilmiş, hem de kote edilmemiş), hakkın nakde çevrilmesi ve hakkın büyüklüğü önemli olabilir ve teklif edilen fiyattan farklı bir fiyata yol açabilir.

5.15 Uzlaşma süreçleri

5.15.1 Nihai değere ulaşırken,

5.15.1.1 Değerin tanımı;

5.15.1.2 Değerlemenin amacı ve kullanım alanı;

5.15.1.3 Değerleme görevi kapsamında değerlendirme tarihi itibarıyla gerekli olabilecek tüm ilgili bilgiler

esas alınacaktır.

5.15.2 Nihai değer aynı zamanda, kullanılan değerlendirme yaklaşımları çerçevesinde ortaya çıkan değer tahminlerini de esas alacaktır.

5.15.2.1 Uygun yaklaşımların, yöntemlerin ve prosedürlerin seçimi ve kullanılması, Değerleme Uzmanının takdirine bağlıdır.

5.15.2.2 Değerleme Uzmanı, değerlendirme sürecinin uygulanması sırasında ortaya çıkan değer tahminlerinden her birine verilecek göreceli ağırlığı tespit ederken kanaatlerine başvurmalıdır. Değerleme Uzmanı, mutabık kalınan nihai değere ulaşırken kullanmış olduğu değerlendirme yaklaşımlarının ve bunların ağırlıklandırılmasına ilişkin olarak gerekli mantıki gerekçe ve kanıtları sunmalıdır.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.7

Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması

1.0 Giriş

1.1 Bu Kılavuz Notu'nun (KN) amacı, bazı tehlikeli veya zehirli maddelerin mülk değerlerini etkileyebileceği durumlarda değerlendirme yapan Değerleme Uzmanlarına yardımcı olmaktır.

1.2 Tehlikeli ve zehirli maddeler, Değerleme Uzmanları tarafından özel olarak göz önüne alınması gereken bir dizi olası çevresel faktör arasında yer almaktadır. Bu Kılavuz Notu, sadece tehlikeli ve zehirli maddelerin göz önüne alınması ile sınırlandırılmıştır, çünkü değerlemelerde karşılaşılan diğer çevresel faktörlerin genelde ilgili yasalar da dahil olmak üzere bilimsel ve ilişkili teknik sorunlarla çok fazla bir bağı yoktur.

1.3 Bu Kılavuz Notu, mülk değerlerini etkileyebilecek tehlikeli ve zehirli maddelerin mevcut olduğu durumlarda değerlemeleri hazırlarken Değerleme Uzmanlarına yol gösterecek genel kavramları, ilkeleri ve sınırlamaları belirtmektedir. Ayrıca, muhasebeciler, yasal düzenleme mercileri ve diğer değerlendirme hizmetleri kullanıcıları tarafından bilinmesi gereken kavramları da incelemektedir.

1.4 Değerleme Uzmanlarının tehlikeli veya zehirli maddeler ile ilişkili riskleri değerlendirirken yasal, bilimsel veya diğer teknik alanlara yönelik genelde özel bir yetkinliği bulunmamaktadır. Bu tür risklerin mülk değerlemelerindeki pazar etkilerini göz önüne alırken Değerleme Uzmanları, genelde diğer uzmanların tavsiyelerine göre hareket etmektedirler. UDSK Davranış Kuralları, paragraf 5.2 ve 6.6.'da belirtildiği üzere diğer uzmanların tavsiyelerine de özel bir önem verilmeli ve bu tavsiyeler, Değerleme Raporu'nda belirtilen mülk bağlamında açıklanıp ele alınmalıdır.

1.5 Bu Kılavuz Notu'nun uygulanmasının temelini Değerleme Uzmanının pazar esaslı değerlemelere, tarafsızlığa ve ilgili hususların eksiksiz olarak açıklamasına bağlılığı oluşturmaktadır. Benzer şekilde Değerleme Uzmanları, müşteriler ve diğerlerinin makul bir şekilde anlayabileceği Değerleme Raporları yazmakla da yükümlüdür. Bu nedenle açıklık ve eksiksiz açıklama yükümlülüğü, özellikle bilimsel, teknik ve yasal hususlar ile ilgili olduğunda oldukça önem kazanmaktadır.

1.6 Bu Kılavuz Notu ayrıca *Pazar Değeri'nin* uygulanma imkanı bulunmayan özel mülklerin değerlemesinde ve diğer durumlarda, tehlikeli ve zehirli madde meselesinin doğru bir şekilde ele alınması ve açıklanması için gerekli hususları da içermektedir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, fabrika ve ekipmanlar da dahil olmak üzere tüm mülk değerlemelerine uygulanmaktadır. Mülkün *Pazar Değeri*'ni veya bir başka tanımlanmış değeri etkileyebilecek veya var olduğuna inanılan tehlikeli veya zehirli maddeler gözlemlendiğinde bu Kılavuz Notu'nun bazı özel hükümleri uygulanmalıdır.

3.0 Tanımlar

3.1 *Tehlikeli ve zehirli maddeler*, bu Kılavuz Notu bağlamında var oluşları veya yakında bulunmaları nedeniyle canlılara zarar verme potansiyeli taşıdıkları için mülkün değerinde olumsuz etkisi olabilecek özel maddelerdir. Bu maddeler, mülkte yapılacak iyileştirmelerden kaynaklanabileceği gibi mülkün bulunduğu yerde de mevcut olabilir veya arazinin içinde veya üzerinde de bulunabilir. Ayrıca mülkün bulunduğu yerin dışında ancak yakınında da olabilirler. Bazı durumlarda havadan da kaynaklanmaktadır.

3.1.1 Bu Kılavuz Notu kapsamı dışında daha genel bir kullanımında *çevresel faktörler*, değerlendirme yapılan mülkün dışında bulunan ve mülkün değeri üzerinde olumlu veya olumsuz etkisi olabileceği gibi hiçbir etkisi de olmayabilen etkiler olarak sınıflandırılmaktadır. Tehlikeli veya zehirli maddeler, değerlendirme yapılan mülkün bulunduğu yerde veya dışında bulunabilir.

3.2 *Tehlikeli madde*, bir değerlemede, değerlendirme yapılan mülkün içinde, çevresinde ya da yakınında bulunan, mülkün *Pazar Değeri* üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecek yapısı, miktarı ve biyolojik varlığı olan herhangi bir maddedir.

3.3 *Zehirli madde*, gaz, sıvı veya katı halde bulunan ve değerleme tarihinde içinde bulunduğu şekil, miktar ve konum itibarıyla canlılara zarar verme etkisine sahip olan maddeleri ifade etmektedir. *Zehirlilik*, bu etkinin derecesi veya miktarını açıklamaktadır.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Her ne kadar *Pazar Değeri* ile *Makul Değer* ifadeleri eş anlamlı olmasa da (bkz. Uluslararası Değerleme Standartları 1 ve 2 [UDES 1 ve 2] ve Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 [UDU 1]) her bir değer tipi, ilgili tanımları çerçevesindeki koşullar dahilinde pazarın göstermekte olduğu davranışı yansıtmaktadır. Hangi değer tipinde rapor edilmiş olursa olsun değerlendirilen mülklerin değerleri, tehlikeli veya zehirli maddelerden etkilenmişse bu hususta düzgün bir açıklama yapılması ve bu gibi durumlara yönelik mülk değerleme prosedürlerinin uygulanması ve bu değerlemenin de raporlanması gerekir.

4.2 Bu Kılavuz Notu, ister tek başına ister topluca rapor edilmiş olsunlar, mülk değerlerinin üzerinde tehlikeli veya zehirli maddelerin olumsuz bir etkisinin bulunması halinde bu mülk değerlerinin kamuya açıklanmasına ilişkin tüm durumları kapsamaktadır. Değerlemesi yapılan mülklere dair bu gibi hususların olası etkisine ek olarak, onarım veya yenileme maliyetleri, bakım ve takip maliyetleri, üçüncü şahıs veya yasal düzenleme yükümlülükleri ve benzeri tarzdaki diğer hususların da mevcut olma olasılığı yüksektir. Bu nedenle, mali tabloların ve ilişkili hesapların hazırlanması için kullanılan değerlemelerin doğru bir şekilde açıklanması ve işleme konulması çok önemlidir.

4.3 Bir varlığın değerleme sürecinin olağan bir şekilde devam etmesi sırasında Değerleme Uzmanına, UDU 1'de açıklandığı şekilde işletmenin yöneticileri tarafından bir talimat iletilecektir. Mülk değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olabilecek herhangi bir tehlikeli veya zehirli maddenin işleme konulması ile ilgili olarak Değerleme Uzmanına iletilmiş olan her tür özel talimat, UDU 1 çerçevesinde, Değerleme Uzmanı tarafından Değerleme Raporu'na dahil edilmesi gereken önemli bir açıklama niteliğindedir. Bu açıklamaların yanı sıra Değerleme Uzmanının bu hususların değerleme süreci içerisinde nasıl ele alındığına dair açıklaması, kullanılan her tür varsayım ve, eğer varsa, rapor edilen değer üzerindeki bu tür hususların etkisi de raporda belirtilmelidir.

4.4 Her ne kadar tehlikeli veya zehirli maddelerin değer etkileri, pazardan bir *Pazar Değeri* görevi çerçevesinde elde edilecek olsalar da bu tür etkiler, *Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) yönteminin uygun olacağı bir mülkün değerlendirilmesi sırasında kolayca ayırt edilemeyebilir. AYKM yöntemini uygularken UDU 1 ile uyumluluğu sağlayabilmek için Değerleme Uzmanlarının bu Kılavuz Notu'nun ilkelerini mümkün olduğunca geniş bir şekilde uygulaması ve analizlerinin kapsamı ile vardıkları sonuçların esaslarını da eksiksiz bir şekilde açıklamaları gerekecektir.

4.5 *Değer düşüklüğü zararının* muhasebedeki tanımı, bir varlığın kayıtlı tutarının o varlığın geri kazanılabilir tutarını aşan kısmıdır (IAS 36, paragraf 6). Bir mülkte mevcut olan tehlikeli veya zehirli maddelerin olumsuz etkisi, mülkün değerinin azalmasına neden olabilir. Bu tür maddelerin mevcut olduğu durumlarda bir mülkte meydana gelen değer düşüklüğü, bu tür maddelerin mülk değeri üzerindeki olumsuz etkisini de içerebilir (Bkz. paragraf 5.4)

5.0 Kılavuz

5.1 Mülkün değeri üzerinde olumsuz etkisi olabileceği bilinen veya makul ölçüler çerçevesinde keşfedilebilecek çevresel koşulların mevcut olduğu durumlarda mülkün değerlendirilmesiyle ilişkili hususlarda bir müşteri veya potansiyel müşteriyle çalışırken Değerleme Uzmanı, bu durum ile ilgilenmek için bilgisi, deneyimi ve yetkinliğinin kapsamını müşteriye açıklamalıdır.

5.1.1 Eğer Değerleme Uzmanı ile potansiyel müşterinin bir çalışma hakkında yaptığı müzakereler sırasında çevresel etkenler biliniyorsa veya var olduğundan şüphe duyuluyorsa Değerleme Uzmanı, kendisinin yetkinlik ve açıklama yükümlülüklerinin müşteri tarafından bilindiğinden ve bu çalışmayı gerçekleştirmesine yönelik bir taahhüdünün de bu yükümlülükleri hiçbir durumda tehlikeye düşürmeyeceğinden emin olmalıdır.

5.1.2 Eğer bu çevresel etkenler, değerlendirme görevinin başlamasının ardından keşfedilirse, Değerleme Uzmanı, müşterisine bu Kılavuz Notu'nda belirtilen bilgi, deneyim ve yetkinlik açıklamalarını sunmalı ve ardından tüm diğer UDES açıklama şartlarına uygun olarak hareket etmelidir.

5.2 Birçok çevresel durumun fiziksel, yasal, bilimsel ve diğer teknik konulara ilişkin tavsiyelerde bulunulmasını gerektireceği akılda tutularak bu tür bir değerlendirme çalışmasının hem müşteri hem de

Değerleme Uzmanı tarafından kabul edilebilir bulunması halinde Değerleme Uzmanı, bu çalışmayı eksiksiz bir şekilde tamamlamak için gerekli tüm adımları atmalıdır. Bu adımlar arasında uygun bir kişisel çalışma, bu tür bir çalışmayı gerçekleştirmek için gerekli bilgiye, deneyime ve yetkinliğe sahip bir başka Değerleme Uzmanı ile işbirliği veya gerekli bilgiye, deneyime ve yetkinliğe sahip başkalarının profesyonel yardımının alınması da yer almaktadır.

5.3 Bir mülkün değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olabilecek herhangi bir tehlikeli veya zehirli maddenin var olduğunun açıklanması, UDES 1, 2 ve 3'ün genel raporlama şartlarına tabidir. Ayrıca, Değerleme Uzmanının bu etkenin değerlendirilmesinde nasıl ele alındığını da açıklaması gerekir. Eğer çalışma çerçevesinde bu mülk, bu tür herhangi bir çevresel etken yokmuş gibi değerlendirilmişse bu sınırlayıcı varsayım ilişkili tam bir açıklama yapılmalıdır ve raporlama da yukarıda belirtilen beyanatlara uygun olmalıdır (Bkz. paragraf 5.1 ve 5.2). **Değerleme raporlarının şartları, Davranış Kuralları ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümünde belirtilmiştir.**

5.4 Eğer bir mülkte hasar varsa, Değerleme Uzmanı, mülkün değerini bu hasar sanki giderilmiş gibi tahmin etmelidir. Mümkün olan durumlarda Değerleme Uzmanı, onarım maliyetini belirlemelidir, bunun mümkün olmadığı hallerde ise Değerleme Uzmanı, mülkte değer kaybı olduğu gerçeğini raporunda açıklamalıdır.

5.5 Bir mülk tehlikeli maddelerden etkilenmemiş gibi değerlendirilmiş olmakla birlikte bu tür maddelerin var olduğu biliniyor veya varlığından şüphe duyuluyorsa Değerleme Raporu'nda bu değerlemenin kapsamını açık bir şekilde sınırlayan bir niteleme, uygun bir amaç beyanı, doğru bir şekilde nitelendirilmiş sonuçlar ve değerlendirme sonucunun bu sonuç ve açıklamalar olmaksızın kullanılmamasına ilişkin uyarılara yer verilmelidir.

5.6 Değerleme konusu mülk üzerindeki çevresel faktörlerin etkileriyle ilgili özel bilgileriyle katkıda bulunan diğer kişilerin adları ve sundukları uzman yardımının niteliği de Değerleme Raporu'nda belirtilmelidir.

5.7 Mülkün değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olabilecek herhangi bir çevresel etken bilinmiyorsa Değerleme Uzmanı, rutin uygulamalarının bir parçası olarak, Değerleme Raporu'nda değerlendirme çalışmasının bu tür etkenlerin değerlendirilmesinde mevcut olmadığı varsayımıyla yapıldığını ancak bu tür etkenler mevcut olsa idi mülkün değeri üzerinde olumsuz bir etkisinin olabileceğini ifade eden bir sınırlayıcı koşula yer vermelidir.

5.8 Tehlikeli ve zehirli maddelerin canlılar ve mülkler üzerindeki etkilerine yönelik olarak dünya çapında gittikçe artan bir endişe mevcuttur. Kısa zaman önce tespit edilmiş birçok potansiyel tehlike mevcut olup, yeni ve ilave keşifler yapıldıkça bu sayıya yenilerinin eklenmesi oldukça büyük bir olasılıktır.

5.9 Bazı tehlikeli veya zehirli maddelerin mülk değerleri üzerinde olumsuz bir etkisi de olabilir. Ancak Değerleme Uzmanları normalde Pazar Değerleri ile ilgilendiklerinden Pazar Değeri çalışmalarında ele alınan husus pazarın bu tür maddelere olan reaksiyonudur. Zamanla, mülkün değeri üzerinde olumsuz herhangi bir etkisinin olmadığına inanılan maddelerin de bu tür bir etkiye sahip olduğu tespit edilmiştir. Aksi şekilde, bir zamanlar önemli etkiye sahip olduğuna inanılan maddelerin mülkün değeri üzerinde aslında ya çok az etkisi olduğu ya da hiç olmadığı veya sadece belirli pazar koşullarında bir etkisinin olduğu görülmüştür.

5.10 Tehlikeli veya zehirli maddelerle ilişkili fiziksel, yasal, bilimsel ve teknik hususların ele alınması çoğunlukla Değerleme Uzmanının becerilerinin ötesinde kalmaktadır. Ancak Değerleme Uzmanının bu tür etkenlerin göz önüne alınmasındaki rolü, aşağıdaki durumların gerçekleştirilmesi halinde kolaylaşacaktır:

5.10.1 ister bir değerlendirme çalışmasının öncesinde isterse de başlangıcından sonra tespit edilmiş olsun çevresel açıdan hassas maddeler ile ilgili durumların bu Kılavuz Notu'na uygun olarak tespit edilip ele alınması;

5.10.2 özel bir beceri, bilgi, deneyim ve eğitime ihtiyaç duyulduğunda profesyonel tavsiyelere ve uzmanların yardımına başvurulması ve her bir yardımın Değerleme Raporu'nda belirtilip açıklanması;

5.10.3 tehlikeli veya zehirli maddelerin etkisine değerlendirme sürecinde özel bir önem verildiğinde veya alternatif olarak değerlendirme sürecine bu tür maddelerin dahil edilmemesi durumunda kullanılan her tür varsayım, analizin amacına ve tanımlanan değere ilişkin varsayımların olası etkilerine yönelik düzgün ve doğru bir açıklama yapılması;

5.10.4 raporların ve içerdikleri değer tahminlerinin yanıltıcı olmadıklarını ve sadece planlanan amaçları doğrultusunda makul şartlar çerçevesinde kullanılabileceklerinin temin edilmesi için makul bir çaba gösterilmesi.

5.11 Değerleme Uzmanlarından bu Kılavuz Notu'na uygun bir şekilde hareket etmek için gerekli olan bilinen yöntemleri ve teknikleri doğru bir şekilde uygulamaları beklenmektedir. Değerini olumsuz bir şekilde etkilemekte olan bazı tehlikeli veya zehirli maddelere maruz kalmış bir mülkü değerlendirirken Değerleme Uzmanı, bu tür değer kayıplarını yeterli düzeyde yansıtmak için gerekli olan süreçleri uygulayacak ve diğer taraftan da değer üzerindeki etkilerini gereğinden fazla ya da gereğinden az tahmin etmemeye çalışacaktır. **Pazar Değeri'nin kullanıldığı bir çalışmada bu özel durum veya koşulun pazardaki etkisini yansıtmak, Değerleme Uzmanının sorumluluğu altındadır.**

5.12 Değerleme Uzmanları, tavsiyelerine göre hareket etmeleri gerekebilecek olan yasal, bilimsel ve diğer teknik uzmanların görüşleri arasında önemli farklılıklar olabileceğini unutmamalı ve dikkatli davranmalıdır. Tehlikeli veya zehirli maddeler ile ilişkili olabilecek temizleme, bakım veya takip işlemlerini gerçekleştirmek için gerekli maliyetlerde önemli farklılıklar olabilir.

5.12.1 Değerleme çalışmaları, etkilenen mülkün, tehlikeli veya zehirli maddelerin değer üzerindeki her tür etkisinin raporlanan değerden hariç tutulduğuna dair bir varsayım çerçevesinde değerlendirilmesini gerektirebilir. Bu tür çalışmalar, sonuç olarak elde edilen değerlemenin yanıltıcı olmaması, müşterinin bu sınırlayıcı varsayımdan haberdar edilmesi, bu sınırlayıcı varsayımı kabul etmesi ve Değerleme Raporu'nun bu sınırlamayı ve sınırlamanın sebeplerini açık bir şekilde belirtmesi kaydıyla kabul edilebilir.

5.12.2 Çevresel konular için sık sık teknik sorunlar ortaya çıktığından Değerleme Uzmanları genelde gerek doğrudan doğruya gerekse de müşterisi üzerinden tehlikeli veya zehirli maddelerin ilişkili olduğu sorunları değerlendirmek amacıyla gerekli yetkinliğe sahip kişilerden danışmanlık almakta ve bu kişilerin görüşlerine güvenmektedir. **Değerleme Uzmanları, bu tür görüşlere duydukları güvenin seviyesini ve niteliğini de açıklamalıdır.**

5.13 Değerleme Uzmanları ve değerleme hizmetlerinin kullanıcıları, belirli bir tehlikeli veya zehirli maddenin etkisinin, mülkler, yerleşim yerleri ve pazarlar arasında önemli farklılıklar gösterebileceğinin farkında olmalıdırlar. Olumsuz değer etkileri hiçbir olumsuz etkinin olmamasından yenileme veya onarım maliyetinden daha fazla maliyete yol açabilecek olumsuz etkilere kadar değişiklik göstermektedir. Bu tür yüksek derecede olumsuz etkiler, örneğin mülkün *en verimli ve en iyi kullanımının* mülkün içinde bulunduğu koşulların, pazarlanabilirliğinin veya bir başka şekilde yararlılığının değişmesinden kaynaklanabilir. Her durumda, **çevresel faktörün belli bir mülk üzerindeki etkisinin kendi pazarı içinde araştırılması ve yansıtılması, Değerleme Uzmanının görevidir.**

5.14 Tipik bir değerleme çalışmasında Değerleme Uzmanının, tehlikeli veya zehirli maddelerle veya mülkün değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olabilecek diğer çevresel etkenlerle ilgili herhangi bir yasal, bilimsel veya teknik bulgu tespit edebilme becerisi olmayacaktır. Rapor edilen değer itibarı ve yararlılığı açısından **bu tür koşulların ortaya çıkması halinde söz konusu koşulların doğru ve düzgün bir şekilde ele alınıp raporlanması önemlidir.**

5.14.1 Değerleme Uzmanı, değerleme çalışmasına konu olan bir mülkte tehlikeli veya zehirli bir maddenin var olduğunu biliyorsa, bu Kılavuz Notu'nun tüm şartlarını yerine getirmelidir. Normalde, Değerleme Uzmanının görüşlerine başvuracağı herhangi bir teknik uzmanın müşteri veya başkaları tarafından görevlendirilmesi gerekecektir.

5.14.2 Değerleme Uzmanının potansiyel olarak olumsuz bir etkiye sahip olabilecek bir tehlikeli veya zehirli maddenin mevcut olduğuna herhangi bir sebepten ötürü inanması durumundaysa, Değerleme Uzmanı, bu endişesi konusunda derhal müşteriyi bilgilendirecek ve müşteriden bu hususla ilgili sorunları çözümlemek için gerekli adımları atmasını isteyecektir. Bu endişesini gizli ve özel bir şekilde ele almakla Değerleme Uzmanı, ilgili mülkün değerini etkileyebilecek bu bilgiyi gizli tutmuş olacaktır.

5.15 Değerleme Uzmanlarının tehlikeli veya zehirli maddeleri veya durumları gözlemleme, yerlerini tespit etme ve belirleme sorumluluklarına ilişkin rehber bilgiler, zaman zaman farklılık gösterebileceği gibi mevzuatlar arasında da değişiklik göstermektedir. Genelde çevresel koşulların niteliğini, kapsamını ve fiziksel etkilerini tespit etmek, Değerleme Uzmanlarının hizmet kapsamı dışındadır.

5.16 Tehlikeli veya zehirli maddeler ile ilgilenirken Değerleme Uzmanı, tüm ilgili hususları gizli bir şekilde araştırmalı ve böylece mülk ile ilgili herhangi bir zamansız spekülasyona yol açmamalıdır.

5.17 Tehlikeli veya zehirli maddelere ilişkin hususlar hakkında çok fazla bilgi sahibi olmayan bireylerin, bu tür maddelerin fiziksel bir etkisinin olması halinde olumsuz bir ekonomik tepkinin olması gerektiğini varsayması sık rastlanan bir olaydır. Pazarda geçmişte yaşanan olaylar, halkın genel algılama seviyesi ile bu tür maddelerin mevcudiyetinin pazarda yarattığı etki arasında önemli farklılıklar olduğunu göstermiştir ve göstermeye de devam etmektedir. **Değerlemenin buradaki rolü genelde ileri sürülen ama muhtemelen de hatalı olan bu tür varsayımların önüne geçmek ve önemli tüm etkenleri dikkatli bir şekilde göz önünde bulundurup yetkin pazar araştırmaları yaparak Değerleme Raporlarında bu duruma ilişkin pazar yaklaşımlarını yansıtmaktır.**

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1. Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.8

Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı

1.0 Giriş

1.1 Bu Kılavuz Notu'nun (KN) amacı finansal raporlama için Değerleme Raporu'nu kullananları ve hazırlayanları Uluslararası Değerleme Uygulamalarında *Amortismana Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti*'nin (AYKM) doğru bir şekilde kullanılması ve yorumlanması konusunda bilgilendirmektir.

1.2 *Amortismana Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM), piyasada yeterli kanıt veya destekleyici materyal olmadığında özel kullanım amaçlı varlıkların değer takdirini yapmak için kullanılan maliyet yaklaşımının bir uygulamasıdır. Maliyet yaklaşımının bir uygulaması olarak *Amortismana Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) ikame prensibine dayanır.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, Finansal Raporlama İçin Değerleme konusundaki Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) ile bağlantılı olarak *Amortismana Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) nin kullanımı için altyapı sağlar.

2.2 *Amortismana Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM), Kılavuz Notu 3 (Fabrika ve Ekipman Değerlemesi) ve UDU 3'te de (yakında yayınlanacak olan Finansal Raporlama İçin Kamu Sektörü Varlıklarının Değerlemesi) tartışılmıştır.

3.0 Tanımlar

3.1 *Amortismana İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM). Bir varlığın aynısını yeniden üretme veya yerine koymanın bugünkü maliyetinden fiziksel bozulma ve ilgili her tür değer düşüklüğü ve optimizasyonun etkisi indirilerek ulaşılan tutardır.

3.2 *Özel Kullanım Amaçlı Mülkler*. Bir parçasını oluşturdukları bir işletmenin veya kurumun satışı yoluyla satılmaları haricinde özel nitelikleri ve binaların tasarımı, yapısı, boyutu, yeri veya başka nedenlerden kaynaklanan benzersizlikleri nedeniyle piyasada nadiren satılan mülklerdir.

3.3 *İyileştirmeler*. İşgücü ve sermaye masraflarını da içeren, araziye daimi nitelikte yapılan ve mülkün değerini veya sağladığı faydayı arttırmaya yönelik olan binalar, yapılar veya değişikliklerdir. İyileştirmelerin farklı kullanım şekilleri ve ekonomik ömürleri vardır.

3.4 *Yeterli Karlılık*. Bir varlığın, *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) referans gösterilerek değerlendirildiğinde, kurumun *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) tahminini destekleyebilmek için uygulayabileceği bir testtir.

3.5 *Hizmet Potansiyeli*. Kurumun hedeflerinin net nakit akışlarının oluşturulması veya bu hedeflerin kendileri açısından bundan yararlananlara belirli bir hacim veya miktarda mal veya hizmet tedarikinin sağlanması şeklinde olup olmayacağına bağlı olarak kurumun bu hedeflere göre mal ve hizmet üretebilme kapasitesidir. Kamu sektöründe *hizmet potansiyeli*, özel sektörde uygulanan *yeterli karlılık* testinin yerini almaktadır.

3.6 *Modern Eşdeğer Varlık (MEV)*. Modern malzemeler, teknikler ve tasarım kullanılarak mevcut bir yapıya benzer nitelikte inşa edilebilecek ve eşdeğer üretim kapasitesine sahip olan bir yapıdır. Yerine koyma maliyeti, bir *modern eşdeğer varlığı* inşa edilme maliyetini tahmin etmek amacıyla kullanılır.

3.7 *Değer Düşüklüğü*. Bir varlığın ya da nakit getiren bir mülkün defter değerinin, geri kazanılabilir tutarını aşan kısmıdır. Uluslararası Muhasebe Standardı 36 (UMS 36), paragraf 6.

3.8 *Optimizasyon*. Bir varlığın geri kalan hizmet görme potansiyelinin en düşük yerine koyma maliyeti ile belirlendiği süreçtir. Bir varlığın teknik olarak değer kaybını veya varlığın gereğinden fazla kapasiteye sahip oluşunu yansıtmak için yerine koyma maliyetini azaltan bir düzeltme işlemidir. Dolayısıyla daha düşük maliyetli alternatif yerine koyma seçeneklerinin olduğu durumlarda, optimizasyon değerlemeyi arttırmaktan ziyade

azaltmaktadır. *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti*'ni belirlemede değer kaybı ve ilgili fazladan gelir kapasitesi için optimizasyon uygulanmaktadır.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM), piyasa esaslı yaklaşımlarla *Pazar Değeri*'ne ulaşmak için yeterli piyasa verisinin olmadığı durumlarda kullanılır.

4.1.1 Uluslararası Muhasebe Standardı 16 (UMS 16): Mülk, Fabrika ve Ekipmanların yer aldığı 33. paragrafa göre, *pazar* verilerinin olmadığı durumlarda, gelir veya *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) kullanılarak özel kullanım amaçlı bir varlığın makul değerinin tahmin edilmesi gerekebilir.

4.1.2 Uluslararası Kamu Sektörü Muhasebe Standartları (UKSMS) 17: Mülk, Fabrika ve Ekipmanların yer aldığı 42. ve 43. paragraflar, *özel kullanım amaçlı tesis ve ekipmanların yanı sıra özel kullanım amaçlı binaların ve insan yapısı diğer yapıların* da değerlemesi için *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti*'nin kullanılmasını öngörmektedir.

5.0 Kılavuz

5.1 Piyasada yaygın olarak alınıp satılan mülk, fabrika ve ekipmanlar özel kullanım amaçlı mülklerden ayrı tutulmalıdır.

5.2 Bir mülkün, *özel kullanım amaçlı mülk* olarak tanımlanması, mutlaka *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* esasının kullanılacağı anlamına gelmemektedir. **Bir mülk, özel kullanım amaçlı mülk olsa dahi, pazar karşılaştırma yöntemi ve/veya gelir indirgeme yöntemi kullanılarak da bu mülk üzerinde bir değerlendirme çalışması yapmak mümkün olabilir.**

5.3 Piyasa verilerinin olmadığı durumlarda, *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) *özel kullanım amaçlı varlıkların* değerlemesini yapmak için kabul edilebilir bir yöntem olarak ele alınabilir, ancak AYKM yöntemi, arazi değeri, cari maliyet ve amortisman oranları ile ilgili olarak Değerleme Uzmanı'nın piyasa gözlemlerini de kullanmalıdır. Söz konusu yöntem, pazar değeri kavramında olduğu gibi rasyonel ve bilgili taraflar arasındaki teorik bir alış verişe dayanır.

5.4. *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) yaklaşımını uygularken Değerleme Uzmanı:

5.4.1 *Özel kullanım amaçlı varlıkların* değerlemesini yaparken, araziye *Pazar Değerini* kullanarak değerleyecek ancak, eğer varsa, mevcut iyileştirmelerin arazi üzerine getirdiği sınırlamaları kabul edecektir.

5.4.2 Varlığın brüt yerine koyma maliyetini, veya *özel kullanım amaçlı varlıklar* durumunda, arazide yapılan iyileştirmeleri hesaplayacak ve aşağıdakiler için tahsisatlar çıkartıldıktan sonra değer takdir edecektir:

- Fiziksel bozulma
- Fonksiyonel veya teknik değer kaybı
- Ekonomik veya harici değer kaybı

5.4.3 Zaman içerisinde gerçekleşen aşınma ve yıpranma ve gerekli bakımın eksikliği nedeniyle iyileştirmelerde ortaya çıkan fiziksel bozulmaların hesaplanmasında iyileştirmelerin fiziksel durumunu düzeltmek için gerekli olan tutarı hesaplamak amacıyla farklı değerlendirme yöntemleri kullanılabilir. Amortismanın belirli unsurlarının tahminleri ve yüklenici ücretleri veya benzeri durumdaki mülkler arasında doğrudan birim değer karşılaştırması kullanılabilir.

5.4.4 Mal ve hizmetleri daha etkin bir şekilde sunabilen yeni varlıklar yaratan teknolojik ilerlemeler, fonksiyonel ve teknik açıdan değer kaybına neden olabilecektir. Modern üretim yöntemleri, daha önceden mevcut olan varlıkların halihazırdaki maliyet eşdeğerliği açısından kısmen veya tamamen kullanılamaz hale gelmesine neden olabilir. **Bir varlığın aynısını yapmaktan farklı olarak genelde modern bir eşdeğer varlığın yerine koyma maliyetlerini kullanarak teknik değer kaybı ve optimizasyon uyarlanmasına izin verilebilir.**

5.4.5 Dış etkenlerden kaynaklanan ekonomik değer kaybı varlığın değerini etkileyebilir. Dış etkenler, mal ve hizmetlere yönelik talebi ve bunun sonucunda da kurumların veya işletmelerin karlılığını etkileyebilen ekonomik koşullardaki değişimleri de içerebilir.

5.5 Eğer *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* yaklaşımı, varlığın alternatif kullanımından maddi olarak daha düşük bir değer ortaya koyarsa alternatif kullanımın pazar değeri, alternatif kullanım değerinin şirketin kapatılması veya işe ara verilmesi ve o kullanım için karşılaşılabilecek bağlantılı maliyetlerle birlikte rapor edilmelidir.

5.6 Kurumun faaliyetlerini sürdürmeye devam edememe olasılığının bulunması ve Değerleme Uzmanı'nın varlığın faaliyetini sürdüren bir işletmenin parçası olmazsa değerinin maddi olarak düşeceğini düşünmesi durumunda bunu anlatan bir açıklama rapora eklenmelidir.

5.7 Piyasayı gözlemek suretiyle Değerleme Uzmanı, mevcut binaların ve diğer iyileştirmelerin amortisman oranlarının ve kalan ekonomik ömürlerinin tahminlerini yeni veya yakın geçmişte yenilenmiş binalarla ve diğer iyileştirmelerle karşılaştırmak suretiyle tahmin edebilir. Analiz edilen amortisman oranları her şeyi kapsayabileceği gibi amortismanın fiziksel, işlevsel ve ekonomik unsurlarına ayrılabilir.

5.8 Mülkler üzerinde gerçekleştirilen işlemler, piyasadaki etkiler nedeniyle amortisman oranlarında ve kalan ekonomik ömür tahminlerinde ortaya çıkan değişiklikleri sürekli olarak yansıtır. Değerleme Uzmanları, bu değişiklikleri belirlemeli ve AYKM'de uygulanan amortisman oranlarını tespit etmek amacıyla bunları kullanabilmelidir. AYKM uygulaması, piyasa hakkında sınırlı referansları olan ve dolayısıyla maliyet ve ikame ilkesine güvenmek durumunda olan muhtemel bir alıcının durumuna benzer.

5.9 *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti'nin* (AYKM) uygulamasında Değerleme Uzmanı piyasadaki bir el değiştirmenin tüm temel unsurlarının dikkate alındığından emin olmalıdır. Aşağıdakiler bunlara dahildir:

5.9.1 varlığın, fonksiyonunun ve ortamının anlaşılması;

5.9.2 varlığın kalan fiziksel ömrünü (fiziksel bozulmayı tahmin etmek amacıyla) ve ekonomik ömrünü tespit etmek için yeterli olan bilgilerin araştırılıp, analiz edilmesi;

5.9.3 iş gereksinimlerinin bilinmesi (fonksiyonel/teknik değer kaybını tahmin etmek için);

5.9.4 gelecekteki sektörel gereksinimlerin bilinmesi (ekonomik/harici değer kaybını tahmin etmek için);

5.9.5 mevcut piyasa verilerine erişerek mülk sınıfına aşina olma;

5.9.6 inşaat tekniklerinin ve malzemelerinin bilinmesi (modern bir eşdeğer varlığın maliyetini tahmin etmek için);

5.9.7 iyileştirmelerin değeri üzerinde ekonomik/harici değer kaybının etkilerini belirleyebilmek için yeterli bilgiye sahip olma;

5.10 Özel kullanım amaçlı varlıkları olan bir özel sektör kurumu için *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) ile yapılan bir değer takdirinde kurumun sahip olduğu tüm varlıklar veya nakit getiren birimleri ile ilgili olarak yeterli karlılık testi yapılmalıdır.

5.11 Kar amaçlı olmayan kamu sektörü kurumları için yeterli karlılık testi yerine *yeterli hizmet potansiyeli* kullanılır. Hükümetler, varlıkların rapor edilmesinde yeterli hizmet potansiyeli testine özel bir önem verirler, çünkü pek çok kamu kurumu, kamu sektörü varlıklarını kamuya bir hizmet yükümlülüğü bağlamında kullanır. Yeterli hizmet potansiyeli testi kurum tarafından üstlenilir.

5.12 Değerlemenin sonucu, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümüne göre bildirilecektir.

5.12.1 Değerleme Uzmanı; sonucu, yeterli karlılık testi veya yaptırma sorumluluğu kuruma ait olan hizmet potansiyeli testine tabi olarak rapor edecektir.

5.12.2 Pazar değerini rapor ederken Değerleme Uzmanı kullanılan yöntemin *Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti* (AYKM) yaklaşımı olduğunu ve değerin sadece yeterli karlılık veya hizmet potansiyeli testlerinden birinin yapılmış ve şartlarını karşılamış olması halinde kurumun hesaplarına alınabileceğini açıklayacaktır.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.9

Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi

1.0 Giriş

1.1 *İndirgenmiş nakit akışı (İNA) analizi*, bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Bu tür varsayımlar, bugünkü değere indirgenmiş olan para girişi ve çıkışının tutarı, özelliği, değişkenliği, zamanlaması ve süresi ile ilgilidir. İNA analizi, uygun ve desteklenebilir veri ve iskonto oranlarıyla birlikte değerlemede kullanılan *gelir indirgeme yaklaşımının* sıkça başvurulan metodolojilerinden biridir. İNA analizi, bilgisayar teknolojisinin gelişmesinin bir sonucu olarak yaygın bir şekilde uygulanmaya başlamıştır. İNA analizi, gayrimenkul, şirketler ve maddi olmayan varlıkların değerlendirilmesinde, yatırım analizlerinde ve kullanma değerini takdir etmek için bir muhasebe prosedürü olarak uygulanmaktadır. İNA analizinin kullanımı, kurumsal açıdan özellikle yatırım mülkü ve şirket değerlemelerine bağlı olarak önemli ölçüde artmış ve müşteriler, aracılık yükleniminde bulunanlar, mali danışmanlar, yöneticiler ve portföy yöneticileri tarafından genelde zorunlu olarak görülmektedir.

1.2 İNA değerlemeleri, diğer gelir esaslı değerlemelerde olduğu gibi, geçmişteki verilerin ve arzı, talebi, geliri, giderleri ve risk potansiyelini etkileyen gelecekteki pazar koşulları hakkındaki varsayımların analizine dayanmaktadır. Bu varsayımlar, gelir ve giderlerinin oluşma kalıbı çıkarılan işletme veya mülkün kazanç sağlama yeteneğini belirler.

1.3 Bu Kılavuz Notu'nun amacı, pazar değeri ve pazar değeri dışı esaslı değerlemeler için İNA analizi gerçekleştiren Değerleme Uzmanları tarafından takip edilmesi gereken Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ni (GKDI), en iyi teamülleri ve özeni belirlemek ve bu iki farklı değerlendirme çalışmasındaki İNA analizinin uygulamaları arasındaki farkı tespit etmektir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, İNA analizi yoluyla geliştirilen pazar ve pazar değeri dışı esaslı değerlemelerde uygulanır. İNA modellerinin yapısını ve bileşenlerini ve İNA analizini esas alan değerlemelerin raporlama şartlarını ele alır.

2.2 Bu Kılavuz Notu'nun kapsamı da İNA analizlerinin esas aldığı varsayımların makul ölçüler içinde olup olmadığına ve desteklenebilir olup olmadığına bağlıdır. Herhangi bir değerlemede yapılan varsayımlar elde edilen değer sonucunu doğrudan etkilemektedir. Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Davranış Kuralları'na göre bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımların olası, makul ve desteklenebilir nitelikte olması gerekir.

3.0 Tanımlar

3.1 *İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi (İNA)*. Bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye uygulanan *gelir yaklaşımı* çerçevesinde kabul edilen bir metodoloji olarak İNA analizi, bir işletme mülküne, bir geliştirme mülküne veya bir işletmeye yönelik bir dizi periyodik nakit akışının tahmin edilmesini içerir. Bu tahmin edilen nakit akışı serisine, uygun görülen ve pazardan elde edilen bir indirim oranı da mülk veya işletmeyle ilişkili gelir akışının bugünkü değerinin bir göstergesini temin etmek amacıyla uygulanır. Taşınmaz mülklerin işletilmesi durumunda periyodik nakit akışı, genelde brüt gelirden boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme masrafları/giderleri çıkarıldıktan sonra kalan miktar şeklinde tahmin edilir. Bu periyodik net işletme gelirleri, son değer tahminiyle birlikte projeksiyon döneminin sonunda tahmin edilir ve sonra da indirgenir. Geliştirme mülkleri söz konusu ise sermaye giderleri, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri, tahmin edilen geliştirme ve pazarlama dönemleri boyunca indirgenecek olan bir dizi net nakit akışı elde edilecek şekilde tahmin edilir. İşletme söz konusu ise periyodik nakit akışı tahminleri ve projeksiyon döneminin sonundaki işletme değeri indirgenir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer (NBD) dir.

3.2 *Finansal Modelleme*. Bir işletme veya mülkün, üzerinden finansal getiriye ilişkin göstergelerin hesaplanabileceği periyodik gelir veya nakit akışı düzeni projeksiyonu. Gelir veya nakit akışı projeksiyonları, bu değişkenlerin projeksiyonlarının yanı sıra gelir, gider ve sermaye tutarları arasındaki tarihsel ilişkileri göz önüne alan bir finansal modelin kullanımıyla da oluşturulmaktadır. Finansal modelleme ayrıca mülk performansına yönelik beklentileri test etmek, İNA modelinin bütünlüğü ve tutarlılığını ölçmek veya bir yöntem olarak

yatırımcıların bir mülkü veya şirketi satın alma, satma veya ellerinde tutma kararlarını alırken attıkları adımları yönlendirmek için bir yönetim aracı şeklinde de kullanılabilir.

3.3 Yatırım Analizi. Geliştirme ve yatırım, yatırım performansının değerlendirilmesi veya yatırım mülklerini içeren bir işlemin analizi amaçları doğrultusunda gerçekleştirilen bir çalışmadır. Yatırım analizleri bazen (ekonomik) fizibilite çalışmaları, pazar veya pazarlanabilirlik analizleri veya finansal projeksiyon çalışmaları olarak da adlandırılmaktadır.

3.4 İskonto Oranı. Gelecekte ödenecek veya alınacak olan parasal bir tutarın bugünkü değerine dönüştürülmesi amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran sermayenin alternatif maliyetini, yani sermayenin benzer riskleri içeren diğer alanlara yatırılması halinde kazanabileceği getirinin oranını yansıtmalıdır. Ayrıca buna *getiri oranı* da denir.

3.5 İç Verim Oranı (İVO). Bir projenin net nakit akışlarının bugünkü değerini sermaye yatırımının bugünkü değeriyle eşitleyen indirgeme oranıdır. Net Bugünkü Değer'in (NBD) sıfıra eşit olduğu orandır. İVO hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtmaktadır ve bu getirilerin her ikisi de potansiyel yatırımcıların göz önüne aldıkları temel unsurlardır. Bu nedenle, İVO'nu karşılaştırılabilir gelir yapısına sahip benzer özelliklerdeki pazar işlemlerinin analizinden elde etmek, *Pazar Değerine* ulaşmak için yapılan değerlemelerde kullanılmak üzere pazar iskonto oranları geliştirmenin uygun bir yöntemidir.

3.6 Net Bugünkü Değer (NBD). Bir İNA analizindeki indirgenmiş gelirler veya nakit girişleri ile maliyetler veya nakit çıkışları arasındaki farkın ölçüsüdür. İndirgenmiş nakit girişleri ve çıkışları ile indirgeme oranının pazardan elde edildiği *Pazar Değerine* erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, *gelir yaklaşımı* ile bulunacak *Pazar Değerinin* bir göstergesi olmalıdır.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi

4.1 İskonto etmek, paranın zaman açısından değerini göz önüne alırken muhasebeciler tarafından kullanılan standart bir prosedürdür.

4.2 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), bir varlığın kullanım değerini tahmin etmek için bir iskonto prosedürünün kullanılmasını öngörmektedir. Kullanım değerinin tahmininde a) varlığın süregelen kullanımından ve nihai olarak elden çıkartılmasından kaynaklanan gelecekteki nakit girişleri ve çıkışlarının tahmin edilmesi ve b) bu gelecekteki nakit akışlarına uygun olan indirgeme oranının uygulanması gibi yöntemler kullanılır (UMS 36, paragraf 31).

4.3 UMS 36, paragraf 55'de "İskonto oranı (veya oranları), (a) paranın zaman değerinin; ve (b) gelecekteki nakit akışı tahminlerinin düzeltilmediği bu varlığa özgü risklerin; cari pazar çerçevesinde değerlendirilmesini yansıtan bir vergi öncesi oran (veya oranlar)dır" denilmektedir. Ayrıca, diğer gelir veya nakit akışı ölçümlerinin de iskonto oran(lar)ı gelir akış(lar)ıyla eşlenmiş olduğu müddetçe kullanılabileceği bir başka gerçektir.

5.0 Kılavuz

5.1 İndirgenmiş nakit akışı modelleri, belirli bir süreye bağlı olarak yapılandırılmaktadır. Taşınmaz mülk analizlerinde her ne kadar kira bedelini gözden geçirme, kira yenileme/yenileme, yeniden geliştirme veya yeniden donatma gibi olaylar analiz süresini etkileyebilecek olsa da bu süre genelde mülk sınıfının veya içinde bulunduğu pazar sektörünün özelliklerini oluşturan pazarın davranışına bağlıdır. Örneğin, yatırım mülkleri için analiz süresi genelde beş ile on yıl arasında değişmektedir.

Nakit girişi ve çıkışlarının sıklığı (aylık, üç aylık, yıllık) da ayrıca pazara göre hareket etmelidir. Diğer kabul edilen yöntemlerde olduğu gibi nakit girişleri ve çıkışları, uygun ve makul bir ölçüde desteklenmelidir.

Bir son değer, İNA analizinin son yılını takip eden yıldaki net gelire veya İNA analizinin son yılının net gelirene dayalı olabilir. Ters/son değer hesaplama yönteminin seçimi ise, pazardaki yatırımcıların teamüllerine dayalı olarak değişmektedir ve Değerleme Uzmanları, bu uygulamaları kendi değerlemelerine yansıtmalı ve seçilen yöntemi de her yönüyle eksiksiz bir şekilde açıklamalıdır.

İNA analizinin diğer bileşenlerinde olduğu şekilde indirgeme oranı da pazar verilerini yani pazardan elde edilmiş diğer iskonto oranlarını yansıtmalıdır. Bu iskonto oranları, pazardaki karşılaştırılabilir nitelikteki

5.9.2.1 Modelde kullanılan başlangıç tarihi, süresi ve sıklık;

5.9.2.2 Tahmini kira ücreti, diğer gelirler ile gelirlerin değişiminin tahmini oranı;

5.9.2.3 Tahmini faaliyet giderleri ve giderlerin değişiminin tahmini oranı; ve

5.9.2.4 Kiranın sona erme tarihleri/yarıda kesilme maliyetleri, boş kalma ve tahsilat kayıpları.

5.9.3 Değerleme Uzmanı ,

5.9.3.1 Finansman borcu veya borç servisinin (faiz ve ana para ödemesi) tahmini periyodik nakit akışının bir parçasını oluşturduğu durumda periyodik faiz oranının hesaplandığı yıllık efektif oranı belirtmelidir;

5.9.3.2 Uygun olan durumlarda, kullanılan vergilendirme oran(lar)ını belirtmelidir;

5.9.3.3 Uygun olan durumlarda, kira teşviklerinin verilmesinin ardındaki nedenleri açıklamalıdır;

5.9.3.4 Mülkün veya şirket varlıklarının satın alınmasında veya geliştirilmesinde ortaya çıkan her tür sermaye harcamasıyla ilgili açıklamaları yapmalıdır;

5.9.3.5 Uygulanan dönem sonundaki indirgeme oranı ile iskonto oranının esasını açıklamalıdır;

5.9.3.6 Geliştiren kişinin adına göre veya yazılım yoluyla geliştirilmişse ürün adı ve versiyonuna göre nakit akışı modelini belirtmelidir; bu modelde yer alan yöntemleri ve varsayımları açıklamalıdır ve modelin geliştirilip uygulanacağı tarihleri belirtmelidir.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, 30 Nisan 2003 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.10

Tarımsal Mülklerin Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 Dünyanın birçok bölgesinde tarımsal malların üretimine ayrılmış olan araziler en önemli ekonomik varlıktır ve sıklıkla da bir bölgenin tek ekonomik temeli niteliğindedir.

1.2 Tarımsal kullanıma ayrılmış olan araziler de bu nedenle mülkiyetin özele ve kamuya transferi, vergilendirme, finansman için teminatın tespit edilmesi ve ekonomik amaçlı çalışmalar, arazi kullanımı ve yatırım çalışmaları gibi birçok sebepten ötürü değerleme hizmetlerinin temel konusunu oluşturmaktadırlar. Tarımsal arazilerin güvenilir bir şekilde değerlendirilmesi, ekonomik esasın sürekliliğini desteklemek amacıyla gerekli sermayenin kullanılabilirliğini sağlamak, arazinin verimli kullanımını arttırmak, sermaye piyasalarına olan güveni sürdürmek ve genel finansal raporlama ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla gereklidir.

1.3 Tarımsal mülkler için güvenilir ve doğru bir değerlendirme hizmeti sağlanması için Değerleme Uzmanının tarımsal arazilerin verimlilik kapasitesini etkileyen fiziksel ve ekonomik unsurları ve bu arazilerde üretilen emtiaların değerini şüpheye mahal vermeyen bir şekilde bilmesi ve anlaması gerekmektedir.

1.4 Tarımsal arazilerin fiziksel ve ekonomik özellikleri, önem derecesine göre tarımsal olmayan ortamlardaki veya kent ortamlarındakilerden farklılık göstermektedir.

1.4.1 Bir kent ortamındaki topraklar, üzerindeki iyileştirmeleri taşımaya uygun olmalıdır. Tarımsal mülklerde toprak, üretimin temel bileşenidir ve belirli bir miktarda özel bir emtia veya emtia sınıfını destekleme kapasitesine göre değişkenlik göstermektedir.

1.4.2 Kentsel ortamlarda ise bir mülkün ve/veya sağladığı faydaların ekonomik kullanımı, uzun yıllar boyunca değişmeden kalabilir ve hatta yapılan sözleşme niteliğindeki düzenlemelerle de garanti altına alınabilir. Her ne kadar bazı tarımsal mülkler için de aynı kullanım şekli uzun süreli olarak geçerli olsa da (örneğin 25 yıl sonra hasat edilen ormanlar), diğerlerinin sağladığı ekonomik faydalar, mülkün üretebileceği emtialara bağlı olarak yıldan yıla değişkenlik gösterebilir.

1.4.3 Tarımsal mülk ile ilişkili olan gelir akışı da kullanıma sebebi olan ziraatin türüne, üretilen emtialara ve emtia pazarlarının döngüsel niteliğine bağlı olarak değişkenlik gösterecektir.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu,

2.1.1 Tarımsal mülklerle ilişkili değer özelliklerini ve

2.1.2 Tarımsal mülklerin değerlemesine uygulandıkları şekilde Değerleme Standartları ve Uygulamalarının temel şartlarını kapsamaktadır.

3.0 Tanımlar

Mülklerin tarımsal amaçla kullanımı, tanımları aşağıda verilen birkaç geniş grup altında sınıflandırılabilir.

3.1 *Mahsul Çiftlikleri*. Genelde on iki aylık bir döngü içerisinde yetiştirme amacıyla ekilip hasat edilen emtialar için kullanılan tarımsal mülklerdir. Yıllık mahsul üretimi için kullanılan mülkler, aynı dönem içerisinde birden fazla yıllık mahsul yetiştirebilir ve mahsullerin üretimi için sulama imkanlarını kullanabilir ya da kullanmayabilir. Bazı emtialar, sözleşme hükümlerine ve uygun olmayan pazar koşullarına bağlı olarak, on iki aylık döngünün ötesinde arazide bırakılabilen *yıllık mahsuller* olabilir. Bu mahsuller, hasattan sonra bir yıldan uzun bir ömre sahip olacaktır ancak daimi olarak da görülmemektedirler. Ayrıca bkz. *sulamalı arazi, uzun süreli ekin*.

3.2 *Sulamalı Arazi*. Mahsul veya hayvan yemi üretmek amacıyla kullanılan ve doğal yağış haricinde sulama gerektiren arazilere *sulamalı mahsul çiftlikleri* veya *sulamalı otlak* denmektedir. Doğal yağış haricinde bir su kaynağı olmayan mülklerden ise *kuru arazili tarımsal mülkler* şeklinde bahsedilmektedir.

3.3 *Uzun Süreli Ekin*. Bir yıl veya bir mahsul döngüsünün ötesinde bir ömrü olan ekim alanlarında büyüyen mahsuller. Bunlara örnek olarak üzüm bağları ve meyve bahçeleri gösterilebilir. Bu mülk türünde amorti edilebilir bir varlığı temsil eden ekim alanı üzerinde önemli bir sermaye yatırımı mevcut olabilir. Ayrıca bakınız *ormancılık/kereste alanı*.

3.4 *Özel Amaçlı Hayvan Yetiştirme Çiftlikleri*. Bkz. *süt çiftlikleri, hayvan yetiştirme çiftlikleri/istasyonları*

3.5 *Hayvan Yetiştirme Çiftlikleri/İstasyonları*. İnek, koyun, domuz, keçi, at veya bunlardan oluşan bir grup hayvanı yetiştirmek ve beslemek amacıyla kullanılan tarımsal mülkler. Bu tür mülklerin fiili kullanımı birçok farklı şekilde gerçekleşebilir. Hayvanlar, mülkün normal işletim faaliyetleri çerçevesinde çiftleştirilip, beslenip satılabilir. Genç hayvanlar mülk dışındaki kaynaklardan temin edilip mülk içinde yetiştirilebilir. Hayvanlar tüketime yönelik bir kullanım için veya damızlık olarak yetiştirilebilir. Hayvan yemleri, mülk içinde üretilebileceği gibi başka kaynaklardan da temin edilebilir veya her iki kaynak birden de kullanılabilir. Hayvanların üretilmesi ve beslenmesi amacıyla kullanılan mülklerin yapısal iyileştirmeler (ahırlar, hayvan barınakları, kafesler, bölüm çitleri, vb.) açısından ve yerel mevzuat çerçevesindeki kanunlara ve yönetmeliklere bağlı olarak amorti edilebilen veya edilemeyen önemli sermaye yatırımları vardır.

3.6 *Süt Çiftlikleri (Mandrallar)*. İneklerden süt elde edilmesi veya diğer süt ürünlerinin üretimi için kullanılan tarımsal mülkler. Bu mülklerin genelde kapsamlı yapısal iyileştirmeleri (samanlıklar, süt alım alanları, silolar) ve ekipmanları (beslenme bölmeleri, süt makineleri) bulunmaktadır. Besinler, mülk içinde üretilebileceği gibi başka kaynaklardan da temin edilebilir veya her iki kaynak birden de kullanılabilir.

3.7 *Ormancılık/Kerestelik Alan*. Uzun yetiştirme dönemleri (10 ile 20 yıl veya daha uzun süre) boyunca periyodik olarak hasadı yapılan, meyve elde etme amacı haricindeki amaçlara yönelik ağaçların yetiştirilmesi için kullanılan tarımsal mülk. Tarımsal mülk olarak ele alınırlar çünkü her ne kadar bu mahsul uzun süreli bir yetiştirme dönemi gerektirse de bir *mahsul*, yani ağaç, üretirler. Ayrıca bkz. *uzun süreli ekin*.

3.8 *İhtisaslaşmış/Özel Kullanım Amaçlı Mülkler*. Normalde bir mahsul üretmeyen ancak hasadın ardından mahsullerin işlenmesi, taşınması veya depolanması amacıyla kullanılan tarımsal mülklerdir. Bu mülklerin sıklıkla küçük bir arazisi vardır ve bu arazi yapısal iyileştirmelerle (tahıl asansörleri) ve ekipmanlarla (kaldırma makineleri) oldukça gelişmiş konumdadır. Mülkler ayrıca üretilen emtianın niteliği gereği *özel kullanım amaçlı* olarak da sınıflandırılabilir. Bu tür mülklere örnek olarak tavuk çiftlikleri, onaylı mahsul tohumları üreten çiftlikler, yeni kesilmiş çiçek çiftlikleri ve yarış atı yetiştirme ve eğitime haraları gösterilebilir.

Diğer Tanımlar

3.9 *Tarımsal Faaliyet*. Canlı hayvanların veya bitkilerin (biyolojik varlık) satılmak amacıyla tarımsal üretime veya ilave biyolojik varlıklara biyolojik olarak dönüştürülmesi faaliyetlerine sahip bir işletmenin yönetimidir. (Bkz. Uluslararası Muhasebe Standardı 41 [UMS 41], Tarım., paragraf 5)

3.10 *Biyolojik Varlık*. Canlı hayvan veya bitki (UMS 41, paragraf 5)

3.11 *Entegre Birim*. Ürünlerinin ve/veya emtialarının üretimi ve pazarlanmasını içeren süreçlerin tamamının veya bir kısmının ortak mülkiyetine sahip olan bir tarımsal mülktür.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi

4.1 Uluslararası Muhasebe Standartları 16 (Mülk, Fabrika ve Ekipmanlar), 40 (Yatırım Mülkü) ve 41 (Tarım) tarımsal mülklerin değerlemesinde uygulanmaktadır. Bu gibi durumlarda hangi standartların uygun olduğuna bağlı olarak işletme UMS 16'yı veya UMS 40'ı uygular. UMS 16, arazinin değerinin ya her tür birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü çıkarıldıktan sonraki maliyeti üzerinden ya da yeniden değerlendirilmiş tutarı üzerinden hesaplanmasını gerektirmektedir. UMS 40 ise yatırım mülkü olan arazinin makul değeri üzerinden ya da her tür birikmiş amortisman ve birikmiş değer azalması çıkarıldıktan sonraki maliyeti üzerinden hesaplanmasını gerektirmektedir. Tarımsal faaliyet ile ilgili araziler için yeni herhangi bir ilke tesis etmeyen UMS 41 ise fiziksel olarak araziye bağlı olan biyolojik varlıkların (örneğin bir plantasyon ormanındaki ağaçlar) araziden ayrı olarak satış noktasındaki tahmini maliyetleri çıkartıldıktan sonra kalan makul değerleri üzerinden değerlendirilmesini gerektirmektedir.

4.2 UMS 41, araziye bağı olan biyolojik varlıklar için ayrı bir pazar olmayabileceğini, ancak birleşik varlıklar için yani bir paket olarak biyolojik varlıklar, işlenmemiş arazi ve arazi iyileştirmeleri için aktif bir pazarın olabileceğini kabul etmektedir. Bu nedenle bir işletme, biyolojik varlıklarının makul değerini tespit etmek amacıyla birleşik varlıklarına yönelik bilgileri kullanabilir. İşlenmemiş arazi ile arazi iyileştirmelerinin makul değeri, biyolojik varlıkların makul değerine ulaşmak amacıyla birleşik varlıkların makul değerinden çıkartılabilir (bkz. UMS 41, paragraf 25). UMS 41 ayrıca aktif bir pazarın olduğu ve ayrıca aktif bir pazarın olmadığı durumlarda tarımsal üretimin veya bir biyolojik varlığın makul değerinin nasıl belirleneceğine dair bilgiler de vermektedir.

4.3 Tarımsal mülkler,

- Arazi
- Yapısal iyileştirmeler
- Tesis ve makineler (araziye bağı)
- Tesis ve makineler (araziye bağı olmayan)
- Biyolojik varlıklar (araziye bağı)
- Biyolojik varlıklar (araziye bağı olmayan)

şeklinde sınıflandırılabilir. Biyolojik varlıkların *Makul Değeri/Pazar Değeri*, araziye kattıkları bir katma değerdir. UMS 41 de bu nedenle biyolojik varlıkların başlangıçta ve her bir bilanço tarihinde hesaplanmasını gerektirmektedir.

4.4 UMS 16, her üç ile beş yılda bir yeniden değerlendirme yapılmasını tavsiye etmektedir. UMS 40 ise yeniden değerlemenin yıllık bazda yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

5.0 Kılavuz

5.1 Farklı emtia üretimi şekilleri ve faaliyet yöntemleri, tarımsal mülklerin özelliğini oluşturur. Bu mülkler ayrıca birçok farklı arazi, bina, ekipman ve mahsul ekimini de içerebilir. Genel kabul görmüş değerlendirme ilkeleri (GKDİ) diğer taşınmaz mülk şekillerinin değerlemesine uygulandığı gibi tarımsal mülklere de uygulanabilir.

5.1.1 Değerleme Uzmanı, mülkü oluşturan çeşitli varlıkları değerlendirebilme yetkinliğine sahip olmalıdır (Bkz. UDES Davranış Kuralları, Bölüm 5.0, Yetkinlik).

5.2 *Pazar Değeri*, değerlemenin temel esası olarak kabul edilmelidir (UDES 1).

5.2.1 Değerleme Uzmanı, değerlemenin pazardan elde edilmesini temin ederek tarımsal mülkün *Pazar Değeri*ni tespit edecektir.

5.2.2 Finansal raporlama amaçları doğrultusunda Değerleme Uzmanı, *Pazar Değeri*ni UMS şartlarına göre eşit olarak paylaştıracaktır. Bu konuda daha fazla bilgi için UDU 1'e bakılmalıdır.

5.3 Diğer değerlendirme esaslarının kullanıldığı durumlarda bu esasların *Pazar Değeri* esasından farklılıkları belirtilmelidir.

5.3.1 Finansal raporlama, amortisman tabloları veya vergi amaçları için gerekli olduğu şekilde *Pazar Değeri* haricindeki değerler tahmin edilirken Değerleme Uzmanı, bu farklılığın açık bir şekilde tanımlandığından ve belirtildiğinden emin olmalıdır.

5.4 Taşınabilir Unsurlar

5.4.1 Değerleme, canlı hayvanlar, depolanmış mahsuller ve ekipmanlar gibi *taşınabilir unsurları* içerebilen bir tarımsal mülk esas alınarak gerçekleştirildiğinde Değerleme Uzmanının bir mahsulün veya diğer

bir emtianın ne zaman bir taşınmaz mülk olduğunu ve ne zaman bir kişisel mülk haline geldiğini bilmesi gerekir. Örneğin kereste, ağaç yetiştirirken bir taşınmaz mülk iken araziden kesildiğinde kişisel mülk halini alır.

5.5 Değerleme Uzmanı, tarımsal üretim faktörlerinin, emtia pazarlarının, üretim teamüllerinin ve pazarın bulunduğu bölgedeki döngülerin kendine özgü niteliklerini anlamalıdır.

5.5.1 Tarımsal mülklerin değerlemesinde mülkün fiziksel ve çevresel yönleri özel bir öneme sahiptir. Bu yönler arasında iklim, toprağın tipi ve üretim kapasitesi, sulama için suyun olması veya olmaması ve hayvan besleme/yetiştirme kapasitesi gibi özellikler yer almaktadır. Göz önüne alınması gereken harici etkenler arasında ise depolama, işleme ve nakliyat için gerekli destek tesislerinin mevcudiyeti ve yeterliliği bulunmaktadır. Bu etkenlerin göreceli önemi, mülkün uygun olduğu veya kullanıldığı ziraat tipine bağlı olarak değişkenlik gösterecektir. Değerleme Uzmanının hangi tarımsal sınıfın kendisi için en uygun mülkü kullandığını tespit ederken hem harici hem de dahili etkenleri göz önüne alması gerekir.

5.5.2 *Pazar Değeri* tanımına uygun olarak hareket ederken 1) bir tarımsal kullanımın, özellikle de bir başka arazi kullanımının, örneğin kent/banliyö gelişiminin neden olduğu gelişmenin daha uygun olabileceği durumlarda süreklilik arz etmesini garanti etmek ve 2) belirli bir tarımsal kullanımın devam edip etmeyeceğini tespit etmek amacıyla her zaman mülkün *en verimli ve en iyi kullanımı* analizi gerçekleştirilmelidir.

5.5.3 Değerleme Uzmanına mevcut tarımsal kullanım şekli haricindeki diğer kullanım şeklini gözardı etmesinin özel bir talimat şeklinde iletildiği durumlarda sonuç olarak elde edilen değerlendirme her zaman mülkün *Pazar Değerini* yansıtmayacaktır ve bu durum da eksiksiz bir şekilde açıklanmalıdır.

5.6 Tarımsal mülkün istikrarlı gelir tahmini, mahsul türlerini ve pazardaki döngüyü esas almalıdır.

5.6.1 Tarımsal mülklerin nakit akışı, hem mülkün izlediği üretim döngüsünün hem de emtia pazarları gibi döngüsel güçlerin bir fonksiyonudur. Değerleme Uzmanı, bu döngülerin nakit akışları üzerindeki etkisini anlamalıdır. Mülkün değerlemesinde, mülkün yer aldığı bölgede sıkça uygulanan üretim döngüleriyle tutarlı bir gelir yapısı baz alınmalıdır.

5.7 Değerleme Uzmanı, birden fazla bölümü veya tarımsal kullanım şekli olan bir tarımsal mülkün, her bir bölümün veya kullanımın mülkün tamamı açısından sağladığı katkırı mı değerlediğini yoksa bunların her birini tek başlarına hareket eden bağımsız birer bölüm olarak mı ele aldığını belirtmelidir.

5.7.1 Bütün bir mülkün çeşitli bölümlerinin ayrı ayrı ele alınan değerleri, bir bütün olarak sahip olacağı değerden daha fazla veya daha az olabilir. Değerleme Uzmanı, her bir bölümün ayrı ayrı mı yoksa bütün bir mülkün parçası olarak mı değerlendirildiğini belirtmelidir.

5.7.2 Tarımsal mülkler, mülk içindeki farklı fiziksel koşullara veya yönetim kararlarına bağlı olarak tek bir emtia sınıfından fazlasını aynı zamanda üretecek şekilde yönetilebilirler. Birden fazla tarımsal sınıftaki mahsulün yetiştirilip farklı zamanlarda hasatlarının yapıldığı tarımsal mülklerin değerlendirilmesinde bu tarımsal sınıfların her birinin değeri, tek başlarına sahip oldukları değeri değil de mülkün toplam değerine olan katkısını esas almalıdır.

5.7.3 Mülkün zirai amaçla kullanımı, barınak, silo, süt makineleri gibi kapsamlı bina iyileştirmelerini gerektirebilir. Bu tür iyileştirmeler her ne kadar mülkün düzgün bir şekilde işletilmesi için gerekli olsa da genelde birincil önemdeki arazi varlığıyla kıyaslandığında ikincil öneme sahiptirler. Sahip oldukları değer, maliyetleri veya diğer ölçüler hesaba katılmaksızın mülkün toplam değerine yaptıkları katkıyı esas almalıdır.

Genelde bu tür iyileştirmelerin bir kullanım değeri yani işletmenin değerine yaptıkları bir katkı vardır. Varlıklar arasında bir değer tahsisi gerekli olabileceği bu gibi durumlarda bu tür bir tahsis, iyileştirmelerin bireysel değerlerinin ayrı birer varlık gibi ele alınmasını gerektirmez.

5.8 Değerleme raporlarının şartları, UDES Davranış Kuralları'nda ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümünde belirtilmiştir.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, 30 Nisan 2003 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.11

Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi

1.0 Giriş

1.1 Bir değerlemenin gözden geçirilmesi, tarafsız bir hüküm ile bir Değerleme Uzmanının çalışmasının bir başka Değerleme Uzmanı tarafından gözden geçirilmesidir.

1.2 Değerleme Raporlarının doğruluğunu, uygunluğunu ve kalitesini temin etmek gerektiğinden değerlemelerin gözden geçirilmesi, mesleki teamülün ayrılmaz bir parçası haline gelmiştir. Bir değerlemenin gözden geçirilmesinde değerlemenin doğruluğu, tutarlılığı, makul ölçüler dahilinde olup olmadığı ve eksiksiz olup olmadığı göz önüne alınır.

1.2.1 Bir değerlemenin gözden geçirilmesinde inşaat maliyetleri, mülk gelirleri, yasal ve vergi ile ilgili hususlar veya çevresel sorunlar hakkında ihtisas sahibi uzmanlardan alınacak görüşler de kullanılabilir.

1.2.2 Bir değerleme incelemesi, gözden geçirilmekte olan değerlemenin itibarı ve güvenilirliğini sağlamasının yanı sıra aşağıdaki konular üzerinde odaklanmak suretiyle de değerlemenin gücünü test eder:

1.2.2.1 Kullanılan verilerin ve yapılan sorgulamaların yeterliliği ve konuyla ilgisi;

1.2.2.2 Kullanılan yöntemlerin ve tekniklerin uygunluğu;

1.2.2.3 Analizlerin, görüşlerin ve varılan sonuçların uygun ve makul olup olmadığı; ve

1.2.2.4 Sunulan ürünün genel olarak Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ni (GKDİ) sağlayıp sağlamadığı veya aşır aştığı.

1.3 Değerleme incelemeleri, birçok farklı sebepten ötürü gerçekleştirilebilir. Bu sebepler:

1.3.1 Finansal raporlama ve varlık yönetimi için yapılan araştırmalar.

1.3.2 Yasal işlemler ve özel vakalarda uzman görüşlerinin bildirilmesi.

1.3.3 İş kararları için bir esas oluşturmak.

1.3.4 Aşağıdaki durumlarda, bir raporun, düzenleme hükümlerine uygunluk sağlayıp sağlamadığının tespit edilmesi

1.3.4.1 Değerlemelerin ipotekli konut kredilerinin verilmesi sürecinin bir parçası olarak kullanıldığı, özellikle de ipotek kredilerinin hükümet tarafından sigortalandığı veya düzenlendiği durumlarda,ve

1.3.4.2 Değerleme Uzmanlarının, bağlı oldukları mevzuatın kapsadığı yasal standartları ve şartları sağlayıp sağlamadıklarının test edilmesi zorunlu olduğunda.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu'nun hükümleri, değerlendirme incelemelerinin geliştirilmesi ve raporlanmasında uygulanmaktadır.

2.2 Bu Kılavuz Notu, bir denetmen veya yönetici kademesinde olup da bir değerlendirme incelemesini imzalayan ve böylece incelediği şeyin içeriğinden sorumlu olduğunu kabul eden herhangi bir Değerleme Uzmanına uygulanabilmektedir.

3.0 Tanımlar

3.1 *Değerleme İncelemesi*. Çeşitli türleri ve amaçları olan bir değerlendirme görevidir. Tüm değerlendirme incelemelerinin temel özelliği, bir Değerleme Uzmanının bir başka Değerleme Uzmanının çalışmasını ele alırken tarafsız bir yargı uygulaması gerekliliğidir. Bir değerlendirme incelemesi, gözden geçirilmekte olan değerlemede

varılan değer sonucunun aynısını destekleyebileceği gibi bu varılan sonuçtan farklı bir sonuç da elde edebilir. Değerleme incelemeleri, yapılan değerlemenin güvenilirliğini kontrol eden ve aynı zamanda bu değerlemeyi gerçekleştiren Değerleme Uzmanının yaptığı çalışmanın Değerleme Uzmanının bilgisi, deneyimi ve bağımsızlığına ilişkin gücünü de kontrol etmektedir.

Bazı ülkelerde bir değerleme incelemesi aynı zamanda ilk değerlemeyi gerçekleştirmiş olan değerleme firmasında çalışan bir başka Değerleme Uzmanı tarafından gerçekleştirilmiş bir güncelleme olarak da kabul edilmektedir.

Dünyanın dört bir yanındaki değerleme kuruluşları, bir değerlemenin mesleki standartlara göre gerçekleştirilmiş olmasını temin eden incelemeler (gözden geçirilmekte olan değerlemede kullanılan değerleme esaslarının kabul edildiği durumlarda), varılan değer sonucunu destekleyen veya bu sonuçla mutabık olan genel piyasa bilgilerini kanıtlayan incelemeler ve gözden geçirilmekte olan değerlemede kullanılmış özel verileri aynı gruptan karşılaştırılabilir nitelikteki diğer veriler ile birlikte ele alan incelemeler gibi *örneğin idari (uygunluk) incelemeler, teknik incelemeler, masaiüstü incelemeler, alan incelemeleri* gibi inceleme türleri arasındaki farklılıkları ayırt etmektedir.

3.2 İdari İnceleme (Uygunluk İncelemesi). Değerlemenin bir mülkün satın alınması veya satılması gibi bir kararın verilmesi amacıyla kullanılacağı durumlarda özen gösterilerek gerçekleştirilmiş olan bir değerleme hizmeti için bu değerlemenin müşterisi veya kullanıcıları tarafından gerçekleştirilen bir değerleme incelemesidir. Bir Değerleme Uzmanı, gerekli zamanlarda bu işlemlerde bir müşterisine yardımcı olmak üzere bir idari inceleme gerçekleştirebilir. Bir idari inceleme ayrıca bir değerlemenin belirli bir piyasanın uygunluk şartlarına veya yönergelerine uygun olup olmadığını veya bunları aşıp aşmadığını ve asgari olarak da Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ne (GKDİ) uygun olup olmadığını tespit etmek amacıyla da gerçekleştirilebilir.

3.3 Teknik İnceleme. Bir Değerleme Uzmanı tarafından gözden geçirilmekte olan raporda yer alan analizlerin, görüşlerin ve varılan sonuçların uygun, makul veya desteklenebilir nitelikte olup olmadıklarına dair bir görüş tesis etmek amacıyla gerçekleştirilen bir değerleme incelemesidir.

3.4 Masaiüstü İncelemesi. Bağımsız bir şekilde teyit edilebilecek veya edilemeyecek olan ve sadece raporda sunulan verilerle sınırlı olan bir değerleme incelemesidir. Genelde bir kontrol listesine bağlı olarak gerçekleştirilir. Değerleme raporunu inceleyen kişi, hesaplamaların doğruluğunu, verilerin makul ölçüler çerçevesinde olup olmadığını, kullanılan yöntemin uygunluğunu ve müşterinin verdiği talimatlara, yasal şartlara ve mesleki standartlara uygun olup olmadığını kontrol eder. Ayrıca bkz. *Saha incelemesi*.

3.5 Saha İncelemesi. Değerleme konusunu oluşturan mülkün dışının ve bazen de içinin teftiş edilmesini ve muhtemelen de raporda sunulan verileri teyit etmek amacıyla da karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin teftişini içeren bir değerleme incelemesidir. Genelde bir masaiüstü incelemede incelenen maddeleri kapsayan bir kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilir ve ayrıca piyasa verilerinin teyidini, ilave veriler toplanması amacıyla bir araştırma yapılmasını ve raporun hazırlanması sırasında kullanılan yazılımın doğrulanmasını da içerebilir. Ayrıca bkz. *Masaiüstü inceleme*.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Muhasebe standartları ile Değerleme uygulamaları arasındaki ilişki UDU 1'de açıklanmıştır.

5.0 Kılavuz

5.1 Bir Değerleme İncelemesini yürütürken İnceleme Değerleme Uzmanı,

5.1.1 Değerleme İncelemesi'nin müşterisini ve planlanan kullanım amacını, İnceleme Değerleme Uzmanının görüşleri ile vardığı sonuçların planlanan kullanım amaçlarını ve bu görevlendirmenin amacını belirtmeli;

5.1.2 Değerlemenin konusunu oluşturan mülkü, değerleme incelemesinin tarihini, gözden geçirilmekte olan rapor çerçevesinde değerlendirilen mülkiyet hakkını, gözden geçirilmekte olan raporun tarihini, gözden geçirilmekte olan rapora ilişkin görüşün geçerlilik tarihini ve gözden geçirilmekte olan raporu tamamlayan Değerleme Uzmanının/larının ad(lar)ını belirtmeli;

5.1.3 Gerçekleştirilecek inceleme sürecinin kapsamını açıklamalı;

5.1.4 Değerleme incelemesinde kullanılan tüm varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtmeli;

5.1.5 Bu göreve uygulanabilecek işin kapsamına giren incelenmekte olan raporun eksiksizliğine ilişkin bir görüş belirtmeli;

5.1.6 Verilerin ve verilerde yapılan her tür ayarlamaların yeterliliği ve ilgili olup olmadığına dair bir görüş belirtmeli;

5.1.7 Kullanılan yöntemlerin ve tekniklerin uygunluğuna ilişkin bir görüş belirtmeli ve gözden geçirilmekte olan rapor ile mutabık olunan hususları veya olunmayan hususları sebepleriyle birlikte açıklamalı;

5.1.8 İncelenmekte olan çalışmada kullanılan analizlerin, görüşlerin ve bu çalışmada varılan sonuçların uygun, makul ve desteklenebilir nitelikte olup olmadığına dair bir görüş belirtmelidir.

5.2 Bir Değerleme incelemesinin sonuçlarını rapor ederken İnceleme Değerleme Uzmanı,

5.2.1 Müşterinin ve amaçlanan kullanıcıların kimliklerini, bu görevlendirmenin sonuçlarının planlanan kullanım amacını ve bu görevlendirmenin amacını belirtmeli;

5.2.2 Yukarıda 5.1.1 ile 5.1.4 paragraflarında belirtilmesi gerektiği bildirilen bilgilere yer vermeli;

5.2.3 Uygulanan inceleme sürecinin özelliğini, kapsamını ve ayrıntılarını belirtmeli;

5.2.4 Yukarıda 5.1.5 ile 5.1.8 paragraflarında gerekli görülen görüşleri, sebepleri ve varılan sonuçları belirtmeli;

5.2.5 İlgili tüm bilinen bilgilerin dahil edilip edilmediğini belirtmeli;

5.2.6 İnceleme raporuna imzalı bir Uygunluk Beyanı eklemelidir.

5.3 İnceleme Değerleme Uzmanı, değerlemenin ardından meydana gelen ve mülkü veya piyasayı etkileyen olayları göz önüne almamakla beraber sadece değerlemenin yapıldığı anda piyasada var olan bilgileri kullanmalıdır.

5.4 Değerleme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalınan veya kalınmayan unsurları ve bunların sebeplerini İnceleme Değerleme Uzmanı eksiksiz olarak açıklamalıdır.

5.4.1 İnceleme Değerleme Uzmanının bir değerleme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalması durumunda bu mutabakatın sebepleri eksiksiz olarak belirtilmeli ve açıklanmalıdır.

5.4.2 İnceleme Değerleme Uzmanının bir değerleme raporunun sonuçlarıyla mutabık kalmaması durumunda bu hususun sebeplerini eksiksiz olarak belirtmeli ve açıklamalıdır.

5.4.3 İnceleme Değerleme Uzmanının, Değerleme Uzmanının kullandığı tüm bulgulara ve bilgilere sahip olmaması durumunda, vardığı sonuçlar üzerindeki sınırlamaları açıklamalıdır.

5.5 Üstlenilen çalışmanın kapsamının yeni bir değerlendirme yapılması için yeterli bulunması durumunda bu Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartları'nın şartlarına ve UDES Davranış Kuralları'na uygun olmalıdır.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, 30 Nisan 2003 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.12

Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 Özel Nitelikli Ticari Mülkler (ÖNTM), genellikle faaliyetlerini sürdürürken piyasada el değiştirebilen, otel, benzin istasyonu ve restoran gibi bağımsız mülklere aittir. Bu mülklerin unsurları sadece arazi ve binalar değil aynı zamanda demirbaş ve teçhizatlar (mobilyalar, donanım ve ekipmanlar) ile devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere maddi olmayan varlıklardan oluşan işletme bileşenleridir.

1.2 Bu Kılavuz Notu, birer işletme varlığı olarak ÖNTM'lerin değerlemesinin nasıl yapılacağını yanı sıra, bulunan değer ÖNTM'nin temel bileşenleri arasında dağıtım konusunda da bilgi içerir. Bileşenlerin değerleri, genelde amortisman ve vergilendirme amaçları doğrultusunda gereklidir. Bu Kılavuz Notu ayrıca aşağıda paragraf 2.1'de belirtilen Kılavuz Notu ile birlikte ele alınmalıdır.

1.3 ÖNTM olarak sınıflandırılmamış bir işletmenin değerlemesinde kullanılan bazı kavramlar (bkz. KN 6, Şirket Değerlemesi), *Özel Nitelikli Ticari Mülklerin* değerlemesinde kullanılanlardan ayrı tutulmalıdır (Ayrıca bkz. paragraf 5.6 ve 5.7.2).

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, ÖNTM'lerin değerlemesi üzerine odaklanmaktadır. Değerleme ilkelerinin uygulanması hakkında daha fazla bilgi için aşağıda belirtilen UDES Kılavuz Notları'na başvurulabilir.

- 2.1.1 KN 1, Taşınmaz Mülk Değerlemesi,
- 2.1.2 KN 3, Fabrika ve Ekipman Değerlemesi,
- 2.1.3 KN 4, Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi,
- 2.1.4 KN 5, Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi,
- 2.1.5 KN 6, Şirket Değerlemesi
- 2.1.6 KN 9, İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi.

3.0 Tanımlar

3.1 *İndirgeme*. Belli bir dönem zarfındaki, fiili veya tahmini net gelir veya kabul edilen net ödemelerin, belli bir tarihte, eşdeğer sermaye değerine dönüştürülmesidir.

3.2 *İndirgenmiş Nakit Akışı*. Bir mülke veya işletmeye yönelik olası nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İndirgenmiş nakit akımı analizleri arasında en çok kullanılan uygulamalar, iç verim oranı ile net bugünkü değerdir.

3.3 Şerefiye.

3.3.1 Münferit olarak tanımlanması ve ayrı ayrı takdiri mümkün olmayan nitelikteki varlıklardan kaynaklanan gelecekteki ekonomik faydalar. (UFRS 3, Ek A)

3.3.2 *Kişisel Şerefiye*. İşletmenin özellikle mevcut işletmecisi ile ilişkili olan vergilendirme, amortisman politikası, borçlanma maliyetleri ve işletmeye yatırılan sermaye gibi finansal faktörler ile birlikte özel nitelikli ticari mülklerin satışından elde edilen ve piyasa beklentilerinin üzerinde oluşan karın değeridir.

3.3.3 *Devredilebilir Şerefiye*. Ekonomik fayda sağlayan, mülke özel isim ve itibarın, müşteri sadakatinin, mülkün yerinin, ürünlerin ve benzeri faktörlerin bir sonucu olarak ortaya çıkan *maddi olmayan duran varlıklardır*. Özel nitelikteki ticari mülke özgü olup, satış halinde mülkün yeni bir sahibine devredilecektir.

3.4 *Makul Verimliliğe Sahip İşletmeci veya Ortalama Yetkinlikte Yönetim*. Potansiyel bir alıcının ve bu nedenle de Değerleme Uzmanı'nın etkin bir şekilde hareket ederek, bina ve tesisler ile ilgili bir iş yapan işletmenin yetkin bir işletmecisi tarafından başarılması muhtemel gelecekte karlılık ve sürdürülebilir ticaret seviyesini, tahmin etme sonucunda elde edilen piyasa esaslı bir kavramdır. Bu kavram, mevcut mülkiyet altındaki fiili ticaret seviyesinden ziyade ticaret potansiyeline yönelik olduğundan kişisel şerefiye bu kavrama dahil değildir.

3.5 *Özel Nitelikli Ticari Mülk.* Otel, benzin istasyonu, restoran gibi ticari potansiyele sahip olan veya *Pazar Değeri*, arazi ve binaların haricindeki varlıkları da içerebilen mülklere dir. Bu mülkler genelde piyasada faal işletme varlıkları olarak ve ticari potansiyelleri göz önüne alınarak satılmaktadır.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) çerçevesinde, diğer taşınmaz mülk türlerine benzer olarak bir ÖNTM de ya maliyeti üzerinden ya da makul değeri üzerinden bir işletmenin bilançosunda gösterilebilir (bkz. UDU 1). Amortisman amaçları doğrultusunda bir ÖNTM'nin değerini farklı bileşenleri arasında tahsis etmek gerekebilir.

5.0 Kılavuz

5.1 Bu Kılavuz Notu, ÖNTM olarak tanımlanan mülk kategorisini tanımlamakta ve ÖNTM'lerin Uluslararası Değerleme Standardı 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme esaslarına göre nasıl değerlendirilmekte olduğunu açıklamaktadır.

5.2 Bir ÖNTM değerlemesi gerçekleştirirken Değerleme Uzmanı, yukarıda paragraf 2.1'de belirtilen Kılavuz Notu 6'da da konuyla ilgili yol gösterici nitelikte bilgiler bulabilir. Eğer bu değerlendirme çalışması bir finansal tabloya dahil edilmek amacıyla gerçekleştirilmekteyse Değerleme Uzmanı, UDU 1, Finansal Raporlama İçin Değerleme Bölümünü kullanmalıdır.

5.3 ÖNTM'ler, bağımsız ticari işletmeler olarak ele alınmakta olup, genelde makul yeterlilikte bir işletmecinin ticari kapasitesini yansıtmak üzere ve sıklıkla da ya İndirgenmiş Nakit Akımı yöntemi esas alınarak ya da Faiz Öncesi Kar, Vergi, Amortisman ve İtfa esasına göre uygulanmış bir indirgeme oranı kullanılarak, potansiyel Faiz Öncesi Kar, Vergi, Amortisman ve İtfa esasına göre değerlemeye tabi tutulmaktadır.

5.4 ÖNTM değerlemeleri genelde mevcut ruhsatlar, ticari stok, demirbaşlar, donanım ve ekipmanlar ve yeterli işletme sermayesi mevcut olacak şekilde makul yeterlilikte bir işletmeci tarafından ticari faaliyetlerin devam ettirileceği varsayımını esas almaktadır. Devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere mal varlığının değeri, bir sürdürülebilir tahmini ticaret seviyesinde elde edilmektedir. Eğer bu değerlendirme başka herhangi bir varsayıma dayalı ise, Değerleme Uzmanı'nın kamuya yapılacak açıklamalar yoluyla bu varsayımları açık hale getirmesi gerekir. Her ne kadar fiili ticaret performansı, makul derecedeki sürdürülebilir ticaret seviyesinin ölçülmesi için bir başlangıç noktası olsa da; makul yeterlilikteki bir işletmecinin ticaretini yansıtabilme amacına yönelik olarak genel nitelikte olmayan gelirler veya maliyetler için de düzenlemeler yapılmalıdır.

5.5 Piyasa beklentilerinin üzerinde ve yöneticiye bağlı olarak gerçekleşen karlar dahil değildir. Yöneticinin kendisine has vergi konumu, amortisman politikası, borçlanma maliyetleri ve işletmeye yatırılan sermaye, farklı yöneticilere tabi farklı mal varlıklarını karşılaştırmak için ortak bir esas tesis etmek amacıyla kullanılmaz.

5.6 Her ne kadar kavramlar ve teknikler, büyük çaplı bir işletmenin değerlendirme çalışmasında kullanılan kavram ve tekniklere benzer olsalar da bir ÖNTM'nin değerlemesinde kullanılanlar genelde vergiyi, amortismanı, borçlanma maliyetlerini ve işletmeye yatırılan sermayeyi kapsamaz ve değerlendirme büyük çaplı bir işletmenin değerlendirilmesinde kullanılan girdilerden daha farklı girdileri esas alır.

5.7 Finansal raporlama, mülkün vergilendirilmesi veya gerekmesi durumunda da mülkün ödünç verilmesi amaçlarına yönelik olarak, değerlendirme sonucunun, mülkün farklı bileşenleri için parçalara ayrılması gerekebilir.

5.7.1 ÖNTM işletme değeri bileşenleri genelde şunlardır:

5.7.1.1 Arazi;

5.7.1.2 Bina(lar);

5.7.1.3 Yazılımlar da dahil olmak üzere demirbaş ve donanımlar (mobilyalar, donanım ve ekipmanlar);

5.7.1.4 Kapsama alınan veya alınmayan stoklar (bunlar açıklanmalıdır);

5.7.1.5 Devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere maddi olmayan duran varlıklar; ve

5.7.1.6 Ticaret için gerekli her tür ruhsat ve izin.

5.7.2 İşletme sermayesi ve borç gibi kalemler, şirketlerin öz sermayesinin değerlemesinde dikkate alınırken, ÖNTM'ler için özsermaye değerlendirilmez. Bununla birlikte, ÖNTM'ler bir şirketin parçasını oluşturabilirler.

5.7.3 Bileşenin değerini ÖNTM'nin toplam değerinden ayırmada kullanılmak üzere, bu bileşenlerin bir veya birkaçı için herhangi bir piyasa kanıtı mevcut değilse; bileşenlerin her birinin değerine yönelik olarak yapılan tahminler sadece bir paylaşırma anlamına gelecektir.

5.8 ÖNTM'ler nitelikleri gereği, genelde belirli bir amaç için tasarlanmış ihtisaslaşmış varlıklardır. İster sektöre özgü olsun, ister yerel rekabetten veya bir başka sebepten kaynaklansın, piyasa koşullarında yaşanan değişikliklerin, değer üzerinde önemli bir etkisi olabilir.

5.9 Özel Nitelikli Ticari Mülkün varlık değeri ile bir şirketin mülkiyet değeri arasındaki farkı ayırt etmek gereklidir. Bir ÖNTM'nin değerlendirme çalışmasını üstlenmek için; Değerleme Uzmanı'nın, makul yeterlilikte bir işletmeci tarafından elde edilebilir ticari potansiyeli değerlendirebilmek amacıyla o sektöre ilişkin yeterli bilgi sahibi olmasının yanı sıra her bir bileşenin değerine yönelik bilgiye de sahip olması gerekecektir.

6.0 Yürürlük Tarihi

6.1 Bu Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, 31 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu No. 13

Mülklerin Vergilendirilmesi için Toplu Değerleme

1.0. Giriş

1.1. Bu Kılavuz Notunun amacı; Uluslararası Değerleme Standartları Komitesine (UDSK) üye tüm ülkelerde, *Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi* konusunda yapılacak toplu değerlemeye ilişkin bir çerçeve sağlamaktır. Kılavuz Notu, genel kabul görmüş Toplu Değerleme yöntemlerini, mülk vergilendirme sistemlerinin tasarımı ve uygulamasını ve Toplu Değerlemenin, Uluslararası Değerleme Standartları ile bağlantısını anlamada yardımcı olmaktadır.

1.2. *Toplu Değerleme İşlemi, Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi* için veya hükümetin idari programlarında yer alan istatistik ve ekonomik çalışmalar için bir metodoloji olarak kullanılabilir. Değerleme çıktıları devlet otoritelerine, gelir toplanmasında, gelir dağılımında denge sağlanmasında ve finansal menfaatlerin veya bağışların dağıtılmasında yardımcı olur. Bu Kılavuz Notunda Toplu Değerleme yukarıdaki amaçlarla yapılan Toplu Değerleme anlamına gelecektir.

1.3. Bir mülk vergilendirme sisteminin etkin olabilmesi için aşağıdaki unsurların var olması gerekir:

- (a) mülkiyet haklarını tanımlayan, destekleyen ve koruyan yasal bir sistem ve yasal bir alt yapı;
- (b) vergilendirmenin esasını teşkil eden, tüm arazi parselleri için bir kayıt ve envanter sistemi;
- (c) değerlemelerin yapılmasında kullanılacak yeterli pazar verileri;
- (d) sistemi uygulamak için yeterli kaynak ve eğitimli personel;
- (e) tasfiye edilmiş veri, daha doğru değerlemeler ve daha adil vergileme yapabilmek için envanter ve veri tabanlarının sürekli bakımı; ve
- (f) metodoloji ve uygulamada tutarlılığı sağlamak için geliştirilmiş modellerin örneklenmesi ve test edilmesine yönelik bir süreç.

1.4. Toplu değerlendirme süreci aşağıdakileri içerir:

- (a) değerlemeye tabi tutulacak mülklerin belirlenmesi;
- (b) mülk sahipleri ve olası alıcılar için uyumlu davranışlar açısından pazar alanının tanımlanması;
- (c) tanımlanan pazar alanında değerin oluşmasını etkileyen arz ve talebin özelliklerinin tanımlanması;
- (d) pazarda değeri etkileyen özellikler arasındaki ilişkiyi yansıtan bir model geliştirilmesi;
- (e) diğer özelliklerle birlikte, değeri etkileyen bireysel mülk özelliklerinin katkısını belirlemek için modelde gerekli ayarlamaların yapılması;
- (f) modelden yansıyan sonuçları değerlemesi yapılan mülkün(lerin) özelliklerine uygulanması;
- (g) benimsenen toplu değerlendirme sürecinin, modelin, ölçümlerin veya performans ölçütleri de dahil diğer göstergelerin, tüm süreç boyunca devamlı ve/veya belirli aralıklarla doğrulanması;
- (h) toplu değerlendirme sonuçlarının gözden geçirilmesi ve mutabakat sağlanması.

1.5. Toplu değerlendirme için değerlendirme esası, ilgili talimatlar ve mevzuata göre belirlenen kavramdaki herhangi bir değişikliğe tabi olarak *UDES 1, Bölüm 3'te* tanımlanan *Pazar Değeridir*. Eğer bu tür talimatlar veya mevzuat yukarıda tanımlanan pazar değerinin dışında başka bir değerlendirme esası öngörüyorsa Değerleme Uzmanları bu durumda UDSK standartlarının amacına uygun olan değerlendirme yöntemlerini uygulamalıdır. Bunun için ayrıca *UDES 2, Bölüm 5* ve Toplu Değerlemeye İlişkin Değerleme Raporlarındaki Açıklamalar başlıklı aşağıda yer alan Paragraf 5.5.1(e)'ye bakınız.

1.6. Toplu değerlemeler bilgisayar yardımı olarak veya olmaksızın hazırlanabilir. Bilgisayarlı yöntem toplu değerlendirme işleminin daha etkin ve daha yaygın hale getirmiş olsa dahi işlemi değiştirmemiştir. Veri bankaları ve bilgisayarlı uygulamalar veri saklama, haritalama, veri analizi ve sonuçların test edilmesinde kullanılmaktadır.

1.7. Mülkün vergilendirilmesi için toplu değerlendirme sisteminin geliştirilmesi istatistiki uygulamalardaki kabul edilmiş bilimsel standartları izlemelidir.

1.8. Her ne kadar yerel hukuki şartlar öncelikli olacaklarsa da, değerlendirme yapan kişi UDES'in *Davranış Kurallarına* uymakla yükümlüdür. Pazar değeri kavramı pek çok ülke hukukunda değerlendirme esası olarak kabul edilmektedir. UDES'in *Davranış Kurallarının* şartları yerel yasaları tamamlayıcı niteliktedir. *Davranış Kurallarına* göre bu şartlar aşağıdakilere uygulanır:

- (a) Toplu Değerleme sürecinin kendisine; ve
- (b) Toplu Değerleme sürecinde bilgisayar ve bilgisayar ortamında yaratılan modelleri kullanmaya.

2.0. Kapsam

2.1. Değerleme Uzmanlarının mesleki sorumluluğu, pek çok durumda, toplu değerlendirme işini etkileyen yasa veya tüzüklerde tarif edilmiştir. O ülkedeki *Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi konusunda* mevcut olan yasaları tanımak, bunlara uymak ve bu yasaların hükümlerini kullanmak Değerleme Uzmanının mesleki görevidir.

2.2. Toplu Değerleme programlarından elde edilen çeşitli çıktılar devlet yönetiminde finansal etkilere sahiptir. Gelir toplanmasında, gelir dağılımında denge sağlanmasında, veya menfaatlerin veya bağışların dağıtımında değerlemenin doğru esasından sapma eşitsizliklere neden olacaktır. Yerel kanunlar verilecek değerlerin esasları ve tanımları (yani toplu değerlendirme işinde geliştirilen ölçümler ve endeksler), değerlendirme verilerinin toplanması ve verilmesi için idari prosedürler, toplu değerlendirme görevinin üstlenilmesi ile ölçümler veya endekslere itiraz işlemi arasındaki süreci tarif etmektedir.

2.3. Tamamlanmış işin kapsamı aşağıdakiler ile tutarlı olmalıdır:

- (a) Aynı veya benzeri değerlendirme hizmetleri için pazardaki katılımcıların beklentileri; ve
- (b) Aynı veya benzeri işler için UDSK Standartları ile Kılavuz Notları ve Uygulamalarının Şartları.

3.0. Tanımlar

3.1. *Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi*. Belirli bir zaman çerçevesi içerisinde, yasalarca belirlenen tarifiede yer alan oranların bir mülkün hesaplanan değerine uygulanması esasına dayanan bir gelir toplama prosedürüdür.

3.2. *Kalibrasyon*. Bir modelde kullanılan belli parametreleri tayin etmek için birden fazla mülkü ve pazar verilerini analiz etme işlemi.

3.3. *Toplu Değerleme*. İstatistiki inceleme ve sonuçların analizinin yapılmasına olanak veren değerlendirme metodlarının ve tekniklerinin sistematik ve düzenli bir şekilde uygulanması ile belli bir tarihte birden fazla mülkün değerlemesinin yapılması.

3.4. *Toplu Değerleme Süreci*. Toplu Değerleme işlerinde, ölçümlere ve/veya endekslere ulaşmada kullanılan süreçlerdir. Bu işlem yukarıdaki paragraf 1.4.'de tanımlanan sekiz adımı içermektedir.

4.0. Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1. Toplu Değerleme ulusal veya uluslararası muhasebe standartlarının kapsamına girmez.

4.2. Değerleme uzmanları, finansal raporlama amaçlı yeniden değerlemelerin, *Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesine* yönelik toplu değerlendirme prosedürleri ile bağlantılı olmadığının farkında olmalıdırlar.

4.3. Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi için değerlendirme seviyesi ve değerlemelerin tek düzen olmasıyla ilgili mevzuat şartları ve standartları büyük bir olasılıkla mülk değerlemelerinde finansal raporlama amaçları için belirlenenlerden sapmalar gösterecektir.

5.0. Kılavuz

5.1. Veri Toplama ve Sistem Kaydı

5.1.1. Değerleme Uzmanı için sağlam bir veri toplama sistemi mevcut olmalıdır. Verilerin kaydedilmesi elle giriş yöntemlerinden, çoğunlukla Coğrafi Bilgi Sistemlerini de (CBS) içeren bilgisayar destekli değerlemeye olanak sağlayan gelişmiş veri bankalarının oluşturulmasına doğru bir gelişim göstermiştir. Mülk verileri niceliksel(yani arazinin büyüklüğü, boyutları, inşaat şartları) ve/veya niteliksel (fiziki durum, özellik veya iyileştirmelerin arzu edilebilirliğinin değerlendirilmesi) olabilir.

5.1.1.1. Değerleme veri bankaları ulusal, federal, devlet veya yerel hükümet yasalarının hakim olduğu alanda mülkiyet hakkını veya bir arazi üzerindeki menfaatleri tanımlayan arazinin kullanım kayıtları, örneğin tapular, devir/temlik belgeleri ve satış bilgileri etrafında kurulmuştur.

5.1.2. Toplu değerlemenin maksadı ve kullanım amacıyla ilgili olarak pazarın özellikleri sistemde, aşağıdakiler de dahil olmak üzere kaydedilmelidir:

- (a) Tanımlanan pazar alanının yeri;
- (b) Mülklerin fiziki, hukuki ve ekonomik nitelikleri;
- (c) Pazar faaliyetinin zaman çerçevesi; ve
- (d) Pazara yansıyan mülkiyet hakları.

5.2. Değerleme Listelerinin Geliştirilmesi ve Bakımı

5.2.1. Değerleme listeleri mülkiyet hakkı, değer tanımları, değerlemenin ayrıntıları, değerlendirme tarihi ve değerlendirme yürürlüğe girdiği tarih hakkında bilgileri içerecektir.

5.2.2. Değerleme listeleri hesaplaması yapılan değerlerin doğruluğu ve tutarlılığını sağlamak için periyodik düzeltme ve değişiklikler yapılmasına olanak sağlamaktadır.

5.3. Toplu Değerleme Değer Tanımları

5.3.1. Mülkün Değeri Üzerinden Vergilendirilmesi amacıyla toplu değerlendirme yapıldığı hallerde değer tanımları genellikle yerel yasalar tarafından belirlenmektedir. Farklı değer tanımlarına göre farklı değerlendirme yöntemleri gerekli olabilir.

5.4. Değerleme Seviyesi ve Tek Düzen için Standartlar

5.4.1. Değerlemede eşitliği sağlamak için değerlendirme seviyesinin standartlarına (değerleme ile gerçek fiyatlar arasındaki yakınlık) ve tek düze (değerleme tutarlılığının istatistikî ölçüsü) toplu değerlendirme sistemlerinin uygulamasına riayet edilmelidir.

5.5. Toplu Değerleme İş Raporlarında Açıklamalar

5.5.1. Toplu değerlendirme işini üstlenen Değerleme Uzmanları, *UDES 3, Değerlemenin Raporlanması* hükümlerine tabidirler. Değerleme Uzmanı toplu değerlendirme raporlamasına özgü olan aşağıdaki verileri açıklamalıdır:

- (a) müşteri ve diğer hedeflenen kullanıcılar;
- (b) değerlendirme amacı ve planlanan kullanım amacı;
- (c) görevi tamamlamak için varsa herhangi bir sınırlayıcı şart da dahil gerekli olan çalışmanın kapsamı;
- (d) makul olması ve geçerli bir analiz ortaya koyması şartı ile görevi yerine getirmek için gerekli olan herhangi bir olağan dışı varsayım ve hipotetik koşul;

(e) eğer makul koşul ve şartlar dahilinde ise, geliştirilecek değer görüşü Pazar Değerinden başka bir değer olacaksa değerlemenin ilgili dayanakları;

(f) mülklerin, toplu değerlemenin maksat ve kullanım amacıyla ilgili olan özellikleri;

(g) her bir mülk için değerlendirme listesi veya gruplamasında her birinin kimliğiyle ilgili özelliklerine ait kayıtların saklandığı bilgileri gösteren bir referans;

(h) toplu değerlemenin maksat ve kullanım amacıyla ilgili olarak pazarın özellikleri (Bkz. Paragraf 5.1.2.).

5.6. Standartlardan Ayrılma

5.6.1. Bu Kılavuz Notunun talimatlarından ayrılma sadece yasal hükümler, idari talimatlar veya değerlendirme sözleşmelerinin kabul edilen veya değiştirilen şartlarına uymanın sonucu olarak yapılabilir.

5.6.2. Standartlardan ayrılma hükümleriyle ilgili daha fazla bilgi *UDES'in Davranış Kuralları bölüm 6.8'de ve UDES 3, bölüm 8.2'de* verilmektedir.

6. Yürürlük Tarihi

6.1. Bu uluslararası değerlendirme kılavuz notu 1 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu No. 14

Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Mülklerin Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1. Bu Kılavuz Notunun amacı Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde faaliyet gösteren kurumların sahip olduğu varlıklar veya mülkiyet haklarının değerlendirilmesi üzerine açıklama ve rehberlik sağlamaktır. Bu Kılavuz Notu kabul edilmesi gereken çeşitli mülkiyet hakları arasında ayrımlar yapmakta ve finansal raporlama ve düzenleyici otoriteleri, mahkemeleri, finansçılar, yatırımcılar, doğal kaynak ticareti yapanlar ve Yeraltı Ürünleri Endüstrileriyle ilgili mülklerin değerlendirme hizmetlerinin diğer kullanıcıları tarafından anlaşılması gereken kavramları anlatmaktadır.

1.2. Yeraltı Ürünleri Endüstrileri varlıklarının güvenilir değerlendirilmesi, doğal kaynak mülklerindeki haklar da dahil olmak üzere dünyanın ekonomik temelinin bir bileşeni olan Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinin devamlılığını desteklemek için gerekli olan sermayenin mevcudiyetini sağlamak, Maden ve Petrol doğal kaynaklarının verimli kullanımını teşvik etmek ve sermaye piyasalarına olan güveni sürdürmek için gereklidir.

1.3. Yeraltı Ürünleri Endüstrileri, Maden Endüstrisi ve Petrol Endüstrisini içermektedir, ancak topraktan su çıkarma üzerine odaklanan faaliyetleri içermez.

1.4. Maden ve Petrol Endüstrileri bir dizi mülkiyet, işlem ve ölçme aşamalarından geçebilen doğal kaynakların topraktan çıkarma işlemi olarak tanımlanabilir. Değerleme Uzmanları ve değerlendirme hizmetlerinin kullanıcıları için bu aşamada taşınmaz mülkiyet, kişisel mülkiyet ve şirket haklarının arasında bir ayrım yapılması önemlidir. Finansal raporlama bu hakların girdiği çeşitli varlık sınıflarının tanınmasını gerektirebilir. Buna ek olarak, uygulama ne olursa olsun yapılacak ve kamu menfaati gözetilecek değerlemeler için bu ayrımların açık ve tam olarak anlaşılması şarttır.

1.5. Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinin değerlendirilmesi ağırlıklı olarak çoğu zaman Teknik Uzmanlar veya endüstriye özgü diğer akredite uzmanlar tarafından sağlanan bilgiye dayanmak zorundadır.

1.6. Yeraltı Ürünleri Endüstrilerini diğer endüstrilerden veya ekonomik sektörlerden ayıran tipik özelliklerinden biri çıkarıldıktan veya harcandıktan sonra sadece özel hallerde doğal olaylar sonucu yenilenmesi veya yeniden oluşmasıdır. Örnek olarak, doğal yoldan suların taşınması sonucu madenlerin yeniden birikmesi veya jeotermal sıvılar verilebilir. Üretimin yolu doğal kaynakların gayrimenkulün bir parçasını oluşturan topraktan çıkarmaktır.

1.6.1. Yeraltı Ürünleri Endüstrisine bağlı olarak çıkarılacak olan ekonomik menfaat sağlayan doğal kaynakların tam olarak miktarı ve kalitesi Değerlemenin Yürürlük Tarihinde genellikle bilinmez.

1.7. Azalan ve tüketilen doğal kaynaklara aşağıdakiler dahildir, ancak sadece bunlarla sınırlı değildir:

1.7.1. bakır, alüminyum, altın, demir, mangan, krom, kobalt, çinko, kurşun, gümüş, kalay, tungsten, uranyum, platin grubu madenler gibi metal ihtiva eden metalik madenler;

1.7.2. kömür, potasyum, fosfatlar, sülfür, magnezyum, kireç taşı, tuz, madeni kum, elmaslar ve diğer kıymetli taşlar gibi metal olmayan madenler;

1.7.3. kum, çakıl, kırılmış taş ve boyutlu taşlar gibi inşaat malzemeleri;

1.7.4. petrol, doğalgaz, sıvı doğalgaz, diğer gazlar, ağır petrol ve diğer petrol kumları gibi petrol yatakları.

1.8. Maden ve Petrol Endüstrilerinin üretim ve nakliye aşamalarında anlaşılması gereken zıtlıklar vardır:

1.8.1. Yukarıdaki 1.7.1., 1.7.2., ve 1.7.3. maddeleri yüzey madenciliği (açık çukur, açık kalıp, açık kesim veya soyma yoluyla madencilik; inşaat malzemesi üretmek için kullanılan bir taş ocağı da yüzey madeni olarak düşünülür) veya yer altı madenciliği yoluyla kıymetli madenler çıkaran maden endüstrisi ürünlerini içerir. Bazı madenler kuyular yoluyla (örneğin sülfür çıkarılması), ve çeşitli tuzlar ve uranyum madenleri gibi yerinde su ile yıkanarak (solüsyon madenciliği) çıkartılır. Diğer bazı çıkarma işlemlerinde su kütlelerinin tabanının taranması yoluyla çakıl, maden tuzları, elmas, ve alüvyon altını çıkartılır. Sudan çıkartılan maden ürünlerinden kaya tuzu (mutfak tuzu) ve magnezyum da maden endüstrisinin bir parçasıdır.

1.8.2. Maden Rezervlerinin ilaveleri ile birlikte çoğunlukla uzayan önceden planlanmış bir kazı aşaması vardır. Kazı tamamlandıktan sonra kazı alanında artık ekonomik olarak kazanılabilecek bilinen bir varlık kalmaz.

1.8.3. Yukarıdaki paragraf 1.7.4.'de belirtilen hammaddeler, yeryüzü kabuğuna sondaj yapmak suretiyle açılan kuyulardan değerli ürünler çıkaran Petrol Endüstrisi tarafından üretilir. Bazı çıkartma işlemlerinde örneğin petrol kumunun ve tortulu petrolün açık çukur maden çıkarma yöntemiyle çıkarılması gibi madencilik yöntemleri de kullanılır. Katı bir varlığın çıkarılması sıvı varlıkların çıkarılmasından daha yoğun işçilik gerektirir. Petrol ve doğal gaz çıkartma işlemleri, pompalamak, vanaları kullanmak, zaman zaman da kuyu bakım veya kuyu tamir ekiplerine başvurmak suretiyle tek bir kişi tarafından bile idare edilebilir.

1.8.4. Petrol Endüstrisinin sıklıkla ham petrol için birden fazla ekonomik çıkarma aşaması vardır. Başlangıçtaki (ilk) çıkarma aşamasının sonunda o petrol rezervindeki ham petrolün çoğu yerinde kalabilir. İkincil ve/veya zenginleştirilmiş geri kazanım yöntemleri daha fazla petrol ve doğalgaz elde etmek için uygulanır. Genel olarak bulunan ilk petrolün büyük bir yüzdesi üretim faaliyetinin sonunda yerinde kalır.

1.8.5. Maden ve Petrol Endüstrisi arasındaki diğer önemli bir fark ise işleme tesisleri ve alt yapı için arazi yüzeyi gereksinimleridir. Petrol ve doğalgaz kuyusu faaliyetleri için nispeten daha küçük bir yüzey yeterlidir. Bir maden çıkarma işinde ise, atık malzemeler ve hafriyatın dökülmesi için geniş bir alana, ayrıca uygun olması halinde açık çukura da ihtiyaç duyulmaktadır.

1.8.6. Ham petrol, doğal gaz ve rafineride işlenmiş petrol ürünleri çoğunlukla pazarlara veya limanlara boru hattı ile taşınır. Bunun aksine kazılarak yer altından çıkarılan ürünler ise genellikle pazarlara veya limanlara tren yolu veya kamyonlarla nakledilir, bu da farklı başlangıç maliyetleri ve çevresel etkiler ortaya çıkarır.

1.9. Maden ve Petrol Endüstrilerinin her ikisi de tüm dünyada büyük sanayilerdir. Ürünleri, ham ve işlenmiş malzemeler olarak enerji üretimi, inşaat, ulaşım ve iletişim gibi diğer alt sanayiler için son derece gereklidir.

1.10. Maden ve Petrol kaynaklarının araştırılması yüksek riskli bir faaliyettir. Üretimin teknik ve ekonomik olabilirliğini belirlemek için büyük bir çalışma ve inceleme gerekir. Maden ve Petrol kaynaklarının büyük çoğunluğu üretim aşamasına ulaşmaz.

1.11. Yeraltı Ürünleri Endüstrisinin doğal kaynaklı maddelerden temin edilen geleceğe yönelik net kazanç veya potansiyel kazanç girdileri ana değer kaynağıdır. Net kazançlar doğal kaynak maddesinin tipine, mal pazarlarının devresel özellikleri ve fiyatlara ve üretim oranında ve maliyetlerdeki değişimlere bağlı olarak yıldan yıla değişebilir.

1.12. Maden ve Petrol doğal kaynakları, Maden ve Petrol Rezervlerinin, Maden ve Petrol Kaynaklarının veya Kaynakların bulunma potansiyelinin oluşuna göre değerlendirilir. Bu tür Rezervler/Kaynakların miktar ve kalitesi değişen ekonomik ve teknik ilerlemeler ve kuyu açmadaki başarıya göre zaman içerisinde değişebilir. Buna rağmen sonuçta hepsi sınırlıdır ve zaman içerisinde tükenirler.

1.13. Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde kazı yapma ve ham maddelerin işlenmesinde kullanılan sabit varlıklar ve özel kullanım amaçlı tesis ve ekipmanların (bkz. Terminoloji Sözlüğü) işyerindeki üretimden ayrıldıktan sonra hemen hemen çok az bir değeri olur veya hiç olmaz.

1.14. Tetkik alanının, ekonomik olarak çıkarılması mümkün görülen Maden veya Petrol rezervlerinin var olması halinde belli bir değeri vardır. Tetkik alanları üzerindeki haklar piyasada alınabilir ve satılabilir. Bu tür işlemler çoğunlukla, tarımsal, opsiyon veya ortak girişim anlaşmaları gibi kısmi haklar içerir.

1.14.1. Tetkik alanlarının değeri büyük ölçüde yüzey ve yüzey altı jeoloji ve ilgili bilgiler ile bunun yorumuna bağlıdır. Maden yatağı keşfedilip çıkarılıncaya kadar mülkün içerisinde kalması nedeniyle özellikleri hakkında çok az şey bilinir.

1.14.2. Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinin yatakları genellikle uzak bölgelerde yer almaktadır ve genellikle büyük ölçüde veya tamamen toprak yüzeyinin altına gömülüdür. Hatta su kütlelerinin dibindeki zeminin altında veya deniz altında bulunmaktadır.

1.15. Taşınmaz mülkiyet hakları, tesis ve ekipmanlar ile çevresel yükümlülük şartlarının (yükümlülükler ve mülk iyileştirmeleri olarak) kalıntı değerleri Yeraltı Ürünleri Endüstrileri mülklerinin değerlendirme işlemiyle ilgili diğer faktörlerdir.

2.0. Kapsam

2.1. Bu Kılavuz Notu Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinin varlıkları ve haklarının değerlemesi konusunda belirli kılavuz bilgileri sunar. Uluslararası Değerleme Standartları (UDES 1, 2 ve 3) Uluslararası Değerleme Uygulamaları (UDU 1 ve 2) ve Kılavuz Notlarının (KN) uygulanması için ek Kılavuz Bilgiler vermektedir. Bunun yanında Yeraltı Ürünleri Endüstrileri açısından aşağıdaki Kılavuz Notlarına da başvurulması uygun olacaktır:

KN 1 Taşınmaz Mülk Değerlemesi;

KN 2 Kira Haklarının Değerlemesi;

KN 3 Fabrika ve Ekipman Değerlemesi;

KN 4 Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi;

KN 6 Şirket Değerlemesi;

KN 8 Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı; ve

KN 9 Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi.

2.2. Bir endüstriyel su kaynağının ve su depolama sisteminin mülkiyeti ve buna ilişkin haklar, Yeraltı Ürünleri Endüstrilerindeki mülklerin değerlemesinde önemli bir bileşeni oluşturabilirler. Su hakları araziye bağlı olabilir veya başka bir yerden elde edilebilir. Güvenli bir su tedariği için işletme dışı suyun nakledilmesi ve depolanması için bazı haklar ve tesisler gerekli olabilir. Bu hakların katkılarının değerlendirilmesi Değerleme Uzmanı tarafından çözülmesi gereken özel sorunlardır. Ancak bu Kılavuz Notu suyun mülkiyeti, bunun üzerindeki haklar, nakledilmesi ve depolamasının değerlemesiyle ilgili kılavuzluk bilgileri vermemektedir.

2.3. Pazara özgü finansal raporlama prosedürlerinin geçerli olduğu veya düşünüldüğü hallerde değerleme Uzmanları bu Kılavuz Notu ile bağlantılı olarak UDU 1, *Finansal Raporlama İçin Değerleme* bölümünün hükümlerine riayet etmelidirler. Bazı ülkelerde menkul kıymet borsaları ve yönetimleri Maden ve Petrol Endüstrileri için UDES hükümlerinin önüne geçen belirli raporlama koşullarını şart koşabilirler.

2.4. Yeraltı Ürünleri Endüstrileri mülk ve haklarının değerlemesinin yapılması ve rapor edilmesine kılavuzluk etmek için yukarıdaki paragraf 2.1.'e uygun olarak ek bilgiler sağlarken bu Kılavuz Notunun hükümleri uluslararası değerlendirme standartlarının mevcut baskısının başka yerlerdeki hükümlerinin yerini almaz.

3.0. Tanımlar

3.1. *Yeraltı Ürünleri Endüstrileri*. Yeryüzü kabuğunun üstünde, içinde veya kabuğuna yakın yerlerde yer alan doğal kaynakların bulunması, çıkartılması ve ilgili işlemlerin yapılması ile uğraşan endüstrilerdir. Bu endüstriler Maden ve Petrol endüstrilerinden oluşur. Yeraltı Ürünleri Endüstrisi topraktan su çıkarma üzerine odaklanan sanayi sektörünü içermez, ancak enerji içeriği nedeniyle jeotermal sınırların çıkarılmasını içerir.

3.2. *Tetkik Alanı* veya *Sahası*. Maden ve Petrol yatakları için aktif olarak araştırması yapılan ancak ekonomik fizibilitesi henüz tespit edilmemiş bir maden veya petrol taşınmaz mülkiyeti.

3.3. *Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Fizibilite Çalışmaları*. Bir maden veya petrol yatağı için yapılan tüm jeolojik, mühendislik, işletme, ekonomi, pazarlama, çevre, mevzuat ve diğer ilgili faktörlerin ayrıntılı olarak incelendiği kapsamlı bir çalışma. Çalışma, işletme veya bir finansal kuruluş için işe devam etme veya kredilendirme kararları açısından, maden ve petrol üretimi için mülkün geliştirilmesi konusunda nihai karar vermesine temel olabilecektir. Ayrıca Bkz. *Ön Fizibilite Çalışması*.

3.4. *Maden*. İnsanlığa yararlı ve/veya onlar tarafından bir değer atfedilen ve yeryüzü kabuğu üzerinde veya içinde bulunan doğal olarak oluşmuş herhangi bir madde. Bu Kılavuz Notunun amacına uygun olarak madenler, metalik madenler, endüstriyel madenler, bileşimler, kıymetli taşlar ve yakıt madenlerini içerir; ancak madenler farklı olarak tanımlanan petrolü içermez.

3.5. *Maden Rezervleri*. Combined [Mineral] Reserves International Reporting Standard Committee (CRIRSCO) tarafından tanımlandığı gibi: “Ölçülmüş ve/veya işaretlenmiş bir maden kaynağının ekonomik olarak çıkartılabilir bölümü. Bu maddelerin sulandırılmasını ve madde çıkarılırken meydana gelebilecek kayıplar için payı içerir. Uygun bir değerlendirme yapılmış olan fizibilite çalışmaları ile madencilik, metalurji, ekonomik, pazarlama, hukuki, çevresel, sosyal ve hükümet faktörlerini gerçekçi olarak varsayan düşünceleri ve değişiklikleri içerir. Bu değerlemeler raporlama zamanında kazı yapılmasının doğru olduğunu gösterir. Maden rezervleri artan güven sırasına göre Olası Maden Rezervleri ve Kanıtlanmış Maden Rezervleri diye alt bölümlere ayrılır.”

The United Nations Framework Classification (UNFC) bir maden rezervini ve onun alt bölümlerini UNFC kodlama sistemini uygulayarak benzer şekilde tanımlar. Kamu finansal raporlaması veya yasal raporlama amaçları ile maden rezervlerinin tanımlamasında UNFC veya diğer bir tanıımı seçen kurumlar değerlendirme amaçları için maden rezervlerinin CRIRSCO Kanıtlanmış ve Olası Maden Rezervleri kategorileri olarak mutabakatını yapmalıdırlar.

3.6. *Maden Kaynakları*. CRIRSCO’nun tanımladığı gibi: “Ekonomik olarak çıkarılması için makul beklentileri olan belli biçim ve miktarda yeryüzü kabuğunun içinde veya üzerindeki (bir yatak) bir madde yoğunlaşması veya malzemenin varlığından doğan ekonomik hak. Maden kaynağının yeri, miktarı, derecesi, jeolojik özellikleri ve devamlılığı bilinmektedir, tahmin edilmiştir veya belirli jeolojik kanıtlar ve bilgilere dayanarak yorumlanmıştır. Maden kaynakları artan jeolojik güven sırasına göre Anlaşılan, İşaretlenen ve Ölçülen kategorilerine ayrılırlar. Çalışma sonunda ekonomik olarak çıkarılması için makul olasılık olmayan yatak bölümleri maden kaynağına dahil edilmemelidir.”

The United Nations Framework Classification (UNFC) bir maden kaynağını ve onun alt bölümlerini UNFC kodlama sistemini uygulayarak benzer şekilde tanımlar. Bu Kılavuz Notunun amaçlarına uygun olarak UNFC’nin G4 (“Keşif Çalışması”) kategorisinde tasnif edilen madenler maden kaynaklarının dışında tutulur. Kamu finansal raporlaması veya yasal raporlama amaçları ile maden rezervlerinin tanımlamasında UNFC veya diğer bir tanıımı seçen kurumlar değerlendirme amaçları için CRIRSCO Anlaşılan, İşaretlenen ve Ölçülen Maden Kaynakları kategorileri olarak maden rezervlerinin mutabakatını yapmalıdırlar.

3.7. *Maden Endüstrisi*. Maden ve maden çıkarma, işleme ve pazarlaması işiyle uğraşan kurumlar. Bu Kılavuz Notu, rafine edilmiş madenlerin metal üreticileri veya maden ürünlerinin nihai pazardaki perakendecilere dağıtımı ile ilgili varlıkları, metal rafineleri veya maden işleme tesisleri gibi kurumların varlıklarını kapsamaz.

3.8. *Petrol*. Gaz, sıvı veya katı hallerden hangisi olursa olsun doğal olarak oluşmuş hidrokarbonlar. İşlenmemiş petrol ürünleri esas itibarıyla ham petrol ve doğal gazdır.

3.9. *Petrol Endüstrisi*. Petrol arama ve çıkarma, ve ham petrol ve ilgili gazları işleme, rafine etme ve pazarlama ile uğraşan kurumlar. Bu Kılavuz Notu rafine petrol ürünlerinin perakendecilere satışında kullanılan varlıkları, petrol rafinelerini ve doğal gaz işleme tesislerinin varlıklarını kapsamaz.

3.10. *Petrol Rezervleri*. Petrol Mühendisleri Derneği (PMD) ve Dünya Petrol Kongresi (DPK)’nın tanımladığı gibi: “Belli bir tarihten itibaren bilinen birikimlerden ticari olarak çıkarılması beklenen petrol miktarı. Tüm petrol rezerv tahminleri belli bir ölçüde belirsizlik taşır. Bu belirsizlik, tahminin ve verilerin yorumunun yapıldığı zamanda mevcut olan güvenilir jeolojik ve mühendislik verilerinin miktarına bağlıdır. Belirsizliğin göreceli derecesi, rezervleri ya kanıtlanmış veya kanıtlanmamış ana kategorilerine ayırmak suretiyle belirtilir. Kanıtlanmamış rezervlerin kanıtlanmış rezervlere göre çıkarılması daha belirsizdir ve bu kategori çıkarılmasındaki gittikçe artan belirsizliği ifade etmek için ayrıca olası ve mümkün rezervler diye alt kategorilere de ayrılabilir”. Kanıtlanmış rezervler gelişmiş ve gelişmemiş olarak da kategorilere ayrılabilir.

The United Nations Framework Classification (UNFC), petrol rezervlerini ve onun alt bölümlerini UNFC kodlama sistemini uygulayarak benzer şekilde tanımlar.

3.11. *Petrol Kaynakları*. Bu Kılavuz Notunun maksadına uygun olarak petrol kaynakları sadece Petrol Rezervleri ve Yedek Kaynaklardan meydana gelir. Petrol mühendisleri derneği (PMD)/Dünya Petrol Kongresi (DPK), Amerika Petrol Jeologları Birliği (AAPG) ile bağlantılı olarak yedek kaynakları tanımladığı şekliyle “Belli bir tarihte potansiyel olarak bilinen bir birikimden çıkarılabileceği tahmin edilen, ancak şu anda ticari olarak çıkarılması düşünülmeyen petrol miktarıdır”.

The United Nations Framework Classification (UNFC), petrol kaynaklarını ve onun alt bölümlerini UNFC kodlama sistemini uygulayarak benzer şekilde tanımlar.

3.12. *Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Ön Fizibilite Çalışmaları*. Tüm jeolojik, mühendislik, işletme, ekonomik, pazarlama, çevre, mevzuat ve diğer ilgili faktörlerin yeterli bir ayrıntı ile incelendiği belli bir maden veya petrol yatağı için bir fizibilite çalışması yapılması kararına makul bir temel teşkil edecek bir çalışmadır.

3.13. *Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde İmtiyaz veya “İmtiyaz Hakkı”*. Mülk sahibinin veya kiraya verenin üretim masrafları dahil edilmeden üretimden para veya ürün olarak hissesidir. Bir “Öne Geçen İmtiyaz Hakkı” herhangi bir kiraya verenin imtiyaz hakkından ayrı ve onun üzerinde kiraya veren dışında başka bir kimseye ödenen, üretim masrafları dahil edilmemiş olarak üretilen maden veya petrolün hissesidir.

3.14. *Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Teknik Uzman* (bu Kılavuzun içerisinde *Teknik Uzman* olarak anılmıştır). Bir Yeraltı Ürünleri Endüstrisi değerlemesini destekleyen *Teknik Değerlendirmeden* tam veya kısmi olarak sorumlu bir kişidir. Teknik uzman konuyla ilgili uygun bir deneyime sahip olmalıdır ve ülke mevzuat ve tüzüklerinin şart koştuğu, üyelerini veya lisans sahiplerini cezalandırmaya yetkili bir profesyonel organizasyonun lisansına sahip olmalıdır. Akredite bir uzman aynı zamanda bir teknik uzman olmadan *Teknik Değerlemenin* tüm veya kısmi sorumluluğunu yüklenemez.

3.15. *Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Teknik Değerleme*. Bir teknik uzman tarafından hazırlanan Yeraltı Ürünleri Endüstrisi Değerlemesini destekleyen ve bir değerlendirme raporunun ekine konan veya onun bir parçası olan teknik bir belgedir.

4.0. Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1. Ulusal GKMU’lar arasında, Maden veya Petrol kaynaklarının keşif, buluş, satın alma ve geliştirilmesinden rezervlerin ilk satılma veya kullanılmasına kadar “Yukarı Doğru Faaliyetlerin ölçülmesinde halen muhtelif yaklaşımlar vardır. Bu faaliyetler için yapılan harcamalardaki son derece yüksek risk unsuru Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinin tarihsel maliyet muhasebesinde iki ana yaklaşıma yol açmıştır. Bunlar:

(a) Tüm “keşif ve değerlendirme maliyetleri” bu masrafların geri kazanılmasının mümkün olmaması, veya masrafların ekonomik olarak geri alınmasının henüz belirli olmaması halinde (örn. “başarılı çabalar” yaklaşımının uyarlamaları) zarar yazılır. Bu yaklaşımın uygulamasında, keşif ve değerlendirme faaliyetlerinin hangi maliyet tiplerini aktifleştirileceği ve “başarı”nın belirlenmesinden önce maliyetlerin ele alınış şekli ile ilgili olarak değişik uyarlamaları vardır; ve

(b) Maden ve Petrol Rezervlerinin bulunması ve geliştirilmesinde karşılaşılan tüm giderler aktifleştirilecek ve bulunan rezervin maliyetinin (örn. “tam maliyet” yaklaşımı) bir bölümü olarak ele alınacaktır.

4.2. Aralık 2004’te Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK), UFRS 6, *Maden Kaynaklarının Tetkiki ve Değerlendirilmesi* standardını yayınlamıştır. Bu standardın hükümlerine göre kurumların araştırma ve değerlendirme giderlerini “araştırma ve değerlendirme varlıkları” olarak kabul etmelerine izin verildi. Standart, bu varlıkların başlangıçtaki maliyetlerine göre olmasını şart koşturmuştur. Daha sonra, kurum kendi araştırma ve değerlendirme varlıklarını ölçmek için maliyet veya yeniden değerlendirme modelini (UMS 16 *Mülk, Tesis ve Ekipman*, veya UMS 38 *Maddi Olmayan Varlıklarda* özetlendiği gibi) uygulamayı seçebilir.

4.2.1. Araştırma ve değerlendirme varlıkları kavramı ve bu varlıkları oluşturan maliyetler yukarıda anlatılan maliyet ve değerlendirme modelleri için aynı şekilde geçerlidir.

4.3. UFRS 6, paragraf 9’da şöyle denilmektedir: “Kurumlar, masraflarının araştırma ve değerlendirme varlıkları olarak kabul edilmesi ile ilgili belli bir yöntem belirlemelidir ve bu politikayı sürekli olarak uygulamalıdır. Bu belirlemeyi yaparken belli maden kaynaklarının bulunmasıyla ilgili olabileceğini düşündüğü masrafları dikkate almalıdır. Aşağıda verilenler *araştırma ve değerlendirme varlıklarının* başlangıçta ölçülmesi işlemine dahil edilebilecek masrafların örnekleridir (bu liste sadece aşağıdakilerle sınırlı değildir):

- araştırma haklarının edinilmesi;
- topografik, jeolojik, jeokimyasal ve jeofizik etütler;
- keşif sondajı;

- çukur açmak;
- örnek almak; ve
- bir maden kaynağının çıkarılmasının teknik fizibilitesi ve ticari varlığının değerlendirilmesi ile ilgili faaliyetler”.

4.3.1. UFRS 6, paragraf 5 (a) “maden kaynaklarının aranması ve değerlendirilmesinden önceki faaliyetleri” standardın kapsamı dışında tutmaktadır.

4.3.2. UFRS 6, paragraf 10 ek olarak şunu söylemektedir: “maden kaynaklarının çıkarılmasının teknik olarak fizibilitesi ve ticari varlığı ortaya çıkarıldığında maden kaynağının geliştirilmesiyle ilgili harcamalar *araştırma ve değerlendirme* varlıkları olarak kabul edilmeyecektir. *Çerçeve ve UMS 38 Maddi Olmayan Varlıklar* geliştirmeden (veya bir iç projenin geliştirme aşaması) kaynaklanan varlıkların kabulü ile ilgili kılavuzluk yapmaktadır”.

4.3.3. Standardın 20. paragrafında belirtilen gerçekler ve koşullar araştırma ve değerlendirme varlıklarının devreden tutarının geri kazanılabilecek tutarı aşabileceğini, kurumların bunun sonucu ortaya çıkan herhangi bir değer azalmasını ölçüp açıklamalarını şart koşmaktadır. Bu varlıklardaki değer azalması seviyesi bir veya daha fazla nakit üreten birimden meydana gelebilir. Bu da UMS 36’ya göre müsaade edilen toplam seviyeden daha yüksektir.

4.3.4. UFRS 6 kapsamında bir maden kaynağı, madenler, petrol, doğal gaz, ve benzeri tekrar oluşmayan kaynaklardan meydana gelir (bakınız UFRS 6, Ek-A’da tanımlanan terimler ve yukarıdaki paragraflar 3.6. ve 3.11.).

4.4. Değer belirlemenin bu Kılavuz Notunun hükümlerine göre yapılmasını şart koşan UMSB standartları şunları içermektedir:

- UMS 36, *Varlıkların Değer Düşüklüğü*. Varlığın değerinin azaldığını kesinleştirmek için bir varlığın geri kazanılabilir tutarının belirlenmesi (rezervleri ve kaynakları içeren varlıklar dahil). Bu işlem, standartta tanımlandığı gibi “makul değer eksi satma maliyeti” ve/veya “kullanım değeri”nin belirlenmesini şart koşmaktadır.
- UFRS 3, *Şirket Birleşmeleri*. Bir şirketin satın alınmasıyla edinilen varlıkların (rezervleri ve kaynakları içeren varlıklar dahil) devreden tutarını belirlemek için; ve
- UMS 16, Mülk, Fabrika ve Ekipman. Kazı operasyonlarıyla ilgili mülk, tesis ve ekipmanın yeniden değerlemesi (eğer bu yol seçilirse).

4.5. Bu Kılavuz Notu, Maden ve Petrol Rezervlerinin bulunması ve geliştirilmesinde tarihsel maliyetin, bu tür Rezervlerin kurulmasından sonra gerçekleşebilir değerinin bir göstergesi olmadığını kabul etmektedir.

5.0. Kılavuz Notu

5.1. Değerleme Kavramları

5.1.1. Bu Kılavuz Notunun hükümleri, UDES Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri’nde belirtilen genel kabul görmüş değerlendirme ilkelerinin (GAVP) Yeraltı Ürünleri Endüstrilerine ilişkin Değerlemelere uygulanmasını sağlamak için tasarlanmıştır.

5.1.2. Değerin standardı UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme’de tanımlanan pazar değeridir. UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esaslarına göre diğer başka bir tip değerlemeye karar verilecekse Değerleme Uzmanı tarafından o değer açık tanımlanmalı ve UDES 3’te belirtildiği şekilde değerlendirme raporunda vurgulanmalı, açık ve anlaşılır bir şekilde açıklanmalıdır.

5.1.3. Maden ve Petrol Endüstrisi mülklerinin değerlemesine konu olan mülklerin doğru tanımlanması, değerlemede kullanılacak UDES Standartları ve Kılavuz Notlarının doğru olarak seçilmesi yönünden önem arz etmektedir. Doğal bir süreç sonucu meydana gelen Maden ve Petrol, fiziki arazi ve taşınmaz mülkün bir parçasıdır. Maden ve Petrolün mülkiyeti, üzerindeki haklar, arama ve çıkarma hakkı, eğer

yasalarda aksine bir tanım yoksa bir taşınmaz mülkiyetidir. Maden ve Petrol, nakliye ve işleme sırasında ise Kişisel Mülkiyettir. Bir maden taş ocağı veya petrol kuyusunun işletilmesi madenlerin ve petrolün taşınması ve işlenmesinde olduğu gibi bir iş faaliyetidir. Bu tür iş faaliyetleri genel olarak taşınmaz mülkiyet ve kişisel mülkiyetin sahibi olan Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde faaliyet gösteren bir şirket/kurum tarafından yürütülür ve yürütülen faaliyetler işletmenin sürekliliği kavramına katkıda bulunur.

5.1.4. Yeraltı Ürünleri Endüstrisi mülklerinin değerlemesinin önemli unsurlarından biri de değerlemesi yapılan taşınmaz mülkiyet hakları ve diğer ilgili hakların doğru olarak tanımlanmasıdır.

5.1.5. Bir Yeraltı Ürünleri Endüstrisi mülkünün taşınmaz mülk olarak pazar değerlemesi, o mülkün en verimli ve en iyi kullanımına dayanmalıdır. Eğer bu gibi kullanımlar mümkün ise, mülkün madensiz veya petROLSÜZ kullanımlarının dikkate alınmasını gerektirir. Mülkün ekonomik yararını maksimize etmek için tetkik, geliştirme veya işletme stratejisi, veya mülkü kiralama potansiyelindeki değişikliklere dikkat edilmesi gerekir.

5.1.6. En verimli ve en iyi kullanımı belirlerken, Değerleme Uzmanı değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değer sonucunu verecek, fiziksel olarak mülkün, yapılması doğru, hukuken izin verilen, finansal olarak gerçekleşebilir en olası kullanımını belirlemelidir.

5.1.7. Pazar değerlemesini yaparken dikkate alınabilecek üç değerlendirme yaklaşımı vardır:

(a) Genel olarak dolaylı yollarla, (bkz. aşağıdaki paragraf 5.3.1.) Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (şirket değerlemesi için Pazar Yaklaşımı olarak ifade edilir);

(b) Gelir (indirgeme) yaklaşımı, pazar ile ilişkili indirgenmiş nakit akışı da dahil;

(c) Maliyet yaklaşımı (şirket değerlemesi için Varlık Esaslı Yaklaşım diye ifade edilir), Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti ve eş değer maliyet analizi dahil.

5.1.8. Yukarıdaki bir veya daha fazla değerlendirme yaklaşımlarının diğerlerine tercihen kullanıldığı hallerde gerekçe açıklanmalıdır.

5.1.9. Maden ve Petrol doğal kaynak mülkiyet haklarına uygulandığı gibi kullanılan uygun değerlendirme yöntemleri mülkteki arama veya geliştirme aşamasına bağlıdır. Kolaylık olması için bu tür Maden ve Petrol mülkleri, her ne kadar bazen Değerleme Uzmanı veya teknik uzmanın görüşüne tabi olsa da dört türe ayrılırlar.

- Tetkik alanı;
- Doğal kaynak;
- Geliştirme mülkleri;
- Üretim mülkleri.

5.1.10. Tetkik Alanı paragraf 3.2.'de tanımlanmıştır.

5.1.11. Doğal kaynak, bir maden veya petrol yatağı içermektedir. Ancak ekonomik olarak gerçekleşebilirliği bir ön fizibilite çalışması veya fizibilite çalışması ile tasdiklenmemiştir.

5.1.12. Geliştirme mülkleri genel olarak bir fizibilite raporuyla ekonomik olarak gerçekleşebilirliği kanıtlanmış ancak henüz üretime başlamamış mülklere dir.

5.1.13. Üretim mülkleri değerlendirme sırasında maden veya petrol üreten faaliyet içerir.

5.1.14. Arama ve geliştirmenin farklı aşamaları farklı risk seviyeleri taşırlar. Risk, sonuçta veya süreçte, maden veya petrol üretimiyle ilgilidir. Bir Tetkik Alanı, geliştirme mülküne daha sonra üretim mülküne dönüşürken risk altında olan sermaye yatırımının tutarı artmakta, yapılacak ön fizibilite ve fizibilite çalışmaları da dahil teknik

analizlerin yapılabilmesi ve dolayısıyla risk faktörünün azaltılması için daha fazla teknik bilgiye ihtiyaç duyulmaktadır.

5.1.15. Kullanılan değerlendirme yaklaşımları ve yöntemlerinin sonuçları tartışılmalı ve bir değerlendirme görüşünde mutabık kalınmalıdır. Bir yaklaşım veya yöntem diğerine göre daha fazla ağırlık verilmesinin sebepleri belirtilmelidir.

5.2. Yetkinlik ve Tarafsızlık

5.2.1. Bu Kılavuz Notuna göre hazırlanan değerlemeler UDES Davranış Kurallarının tüm hükümlerine uygun olmalıdır.

5.2.2. Bir Yeraltı Ürünleri Endüstrisi varlık veya hakkının değerlemesini geliştirmek için Değerleme Uzmanı söz konusu varlık veya hak konusunda yetkin olmalı veya uygun beceriye sahip teknik uzman(lar)ın hizmetine başvurmalıdır.

5.2.3. Güvenilir ve doğru bir değerlendirme yapmak Değerleme Uzmanının tipik olarak jeoloji, kaynak ve rezerv tahmini, mühendislik ve söz konusu doğal kaynak tipi ve coğrafi konumunun ekonomik ve çevre yönleri ile ilgili olarak teknik uzmanlardan veya diğer akredite uzmanlardan özel eğitim veya yardım almasını gerektirir. Teknik Uzman teriminin tanımı “Yetkin Kişi” anlamındadır, “Bağımsız Değerleme Uzmanı” ve değerlendirme raporunun kullanım amacı kamu finansal raporlaması veya diğer düzenleyici amaçlar ile ilgili ise benzeri şartlar diğer ülkelerde de geçerlidir.

5.2.4. Değerleme Uzmanı, diğer uzmanlar tarafından hazırlanan teknik değerlendirme, veriler veya görüşlere ne ölçüde güvenileceği konusundaki kararlarda her türlü sorumluluğu taşır. Bu sorumluluk, o uzmanların uygun nitelik ve yetkinliğe sahip olduklarını ve çalışmalarının kabul edilebilir olduğunu doğrulamak için uygun bir çalışma yapma sorumluluğunu da içerir.

5.3. Yeraltı Ürünleri Endüstrisi Değerlemelerine İlişkin Özel Hususlar

5.3.1. Her bir Maden/Petrol yatağı ve tetkik sahası benzersizdir. Dolayısıyla Maden ve Petrol doğal kaynak mülklerinin alım satımlarında doğrudan kıyaslama yapmak genellikle zordur hatta çoğu zaman doğru da değildir. Ancak, satış analizleri önemli bir değerlendirme aracıdır. Satış düzeltmeleri veya oran analizi dolaylı Emsal Karşılaştırması maksadıyla sıklıkla kullanılabilir. Satış analizi ve diğer pazar analizi, gelir yaklaşımında kullanılabilir bir risk faktörü veya belirsizlik faktörü olan pazar iskonto oranı gibi pazar faktörlerini verebilir.

5.3.2. Bir Değerleme Raporunun Pazar Değeri tahminini vermesi için değerlendirme analizi pazardaki kanıtlara ve değerlemesi yapılan mülk için pazardaki katılımcıların o günkü beklenti ve algılamalarına dayanmalı, ve bu tür pazar kanıtları Değerleme Uzmanının analizlerinde sürekli olarak kullanılmalıdır.

5.3.3. Yeraltı Ürünleri Endüstrisi içindeki işletmeler tarafından bir yatırım kararı verilmesinde kullanılan en yaygın yöntem net bugünkü değer analizi/indirgenmiş nakit akış analizidir (NBD analizi/İNA analizi). Değerleme Uzmanı, seçme hakkı varsayımına dayalı olan bu tür yöntemlerin kullanımında, Pazar Değeri tahmini elde etmek için büyük titizlik gösterilmemesi halinde, Yatırım Değeri veya Kullanım Değerinin Pazar Dışı Değerine ulaşılacağını bilmelidirler. Değerleme Uzmanı, böyle bir analizden doğan Pazar Değeri tahminini rapor etmek için Kılavuz Notu 9’a uygun olarak tüm girdilerin ve varsayımların mevcut pazar esaslı kanıtlara ve pazar katılımcılarının o günkü beklentileri ve algılamalarını yansıtmaları gerektiğine dikkat etmelidirler. Bu şartlardan ve Kılavuz Notu 9’un analiz protokolünden herhangi bir sapma da açıklanmalıdır.

5.3.4. Yeraltı Ürünleri Endüstrisinin doğal kaynak mülklerinin ve işletmelerinin pazar değeri, çoğunlukla bunların parçalarının toplamı veya bileşenlerinin toplam değerinden daha fazla veya daha azdır. Örneğin; maden yatakları içeren ve mutlak mülkiyete tabi bir arazinin Pazar Değeri, madenler, yüzey, tesis ve ekipmanlar gibi bağımsız unsurlarının toplam değerine nadiren eşittir. Benzeri durumlar Petrol Endüstrisi için de geçerlidir.

5.3.5. Üretim yapan bir Maden veya Petrol Endüstrisi doğal kaynak mülkünde rezervler, telif hakları ile tesis ve ekipman gibi işletme tarafından kullanılan bileşen parçaları üzerinde ayrı mülkiyet hakları mevcut olabilir. Bir kurumun Değerleme Uzmanı için bunların doğru olarak tanımlanması çok önemlidir. Ayrıca ayrı mülkiyet haklarının ayrı değerlemesini yapmak da gerekebilir.

5.3.6. Değer takdirini geliştirmede başvuru maddi verilerin doğruluğu mümkün olan her zaman tasdik edilmelidir. Bu, söz konusu doğal kaynak mülkü için seçilen kuyu bilgilerinin ve örneklerinin ve ilgili analitik verilerin incelenmesi ve benzeri mülklerin el değiştirmesine ilişkin yayınlanan bilgilerin teyidini içerebilir.

5.3.7. Söz konusu doğal kaynak mülkünün Kaynak ve Rezervlerinin miktar ve kalitesi ile ilgili birden fazla tahmin varsa Değerleme Uzmanı hangi tahminin açıklanacağı ve hangi tahminin Değerleme sürecinde esas alınacağı konusunda karar vermeli ve gerekçelerini belirtmelidir. Alternatif tahminlerin bir kritiği değerlendirme raporuyla birlikte sunulabilir.

5.3.8. Değerleme Uzmanı değerlemeyi hesaplayacak ve değerlendirme üzerinde maddi etkisi olan diğer konularla ilgili atıfta bulunacaktır. Mülk türü ve değerlendirilen haklara bağlı olarak bunlar aşağıdakiler olabilir.

- mülkün durumu, haklar ve diğer menfaatler;
- mülkün hudutları dahilindeki tüm Maden ve Petrol yatakları veya hakları;
- pazarlara erişim ve satılabilecek ürünün kalite ve miktarı;
- hizmetler, alt yapı ve herhangi bir paralı geçiş veya buna ilişkin herhangi bir ücret veya yükümlülük;
- çevresel değerlendirme ve rehabilitasyon yükümlülükleri;
- yerli mülkiyet hakları;
- sermaye ve işletme maliyetleri;
- ana projelerin zamanlaması ve tamamlanması;
- kalıntı değer tahminleri;
- maddi anlaşmalar ve yasal şartlar;
- vergilendirme ve telif hakları;
- mevki rehabilitasyonu, geri kazanım ve kapatma maliyetleri;
- değerlendirme üzerinde maddi etkisi olan diğer hususlar.

5.4. Yeraltı Ürünleri Endüstrileri Değerleme Raporlarında Açıklama

5.4.1. Değerleme Raporu, mülk türlerini, belirlenmiş mülkiyet haklarını ve UDES 3'te belirtildiği gibi değerlemesi yapılan ilgili hakları doğru olarak tanımlayacaktır.

5.4.2. Değerleme Raporu, Değerleme Uzmanının ve değerlemeyi desteklemek üzere değerlemelerine başvuru diğer teknik uzmanların adını, mesleki niteliklerini ve ilgili endüstriyel deneyimini açıklayacaktır.

5.4.3. Değerleme Raporu, Yeraltı Ürünleri Endüstrilerine ilişkin yasaları, değerlendirme için geçerli olan ve teknik değerlemeyi destekleyen standartları ve uygulama kurallarının açıklamaları ile desteklenmelidir. Değerleme Raporu veya tamamlayıcı nitelikteki Teknik Değerleme Raporundaki Maden veya Petrol yatağında bulunan Kaynak ve Rezervlere ilişkin tüm tahminler yukarıdaki Bölüm 3'te verilen tanımlar ve sınıflandırmaya, hukuki veya diğer makul nedenlerle açıklanmamışsa, uygun olmalıdır.

5.4.4. Uygun ve mümkün olduğu takdirde, bilgi iletimine yardımcı olmak amacıyla, haritalar, jeolojik kesitler, diyagramlar ve fotoğraflar değerlendirme raporuna dahil edilmelidir. Değerleme konusu doğal kaynak mülkleri ile ilgili olarak değerlemeyi desteklemek amacıyla, Kaynak ve Rezerv tahminleri de dahil olmak üzere her türlü ilgili teknik bilgi Teknik Değerleme Raporunda açıklanmalı ve tartışılmalıdır.

5.4.5. Değerleme Raporu, işletme tarafından veya mülkün sahibi tarafından değerlendirme süresince Değerleme Uzmanınca talep edilen ve gerekli olan türlü veri ve bilginin sağlandığına dair bir beyan verilip verilmediği konusunu açıklamalıdır.

6.0. Yürürlük tarihi

6.1. Bu uluslararası değerlendirme Kılavuz Notu 1 Ocak 2005 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Uluslararası Değerleme Araştırma Çalışması

Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme

Uluslararası Değerleme Araştırma Çalışması

Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme

Bu Araştırma Çalışması, Uluslararası Değerleme Standartları 1 ve 2'ye, Uluslararası Değerleme Uygulamaları 1 ve 2'ye ve Davranış Kuralları'na bağlı olarak okunmalıdır.

1.0 Giriş

1.1 Mülk pazarlarının ve sermaye piyasalarının ekonomik büyüme açısından sahip oldukları önem nedeniyle tüm mülk türlerinin, sermaye varlıklarının ve bu pazarlarda alınıp satılan menkul kıymetlerin önemi de oldukça fazladır. Değerleme standartlarının uygulamaya konulması ve hayata geçirilmesi de gelişmekte olan ekonomilerdeki mülk ve sermaye piyasalarının konsolidasyonu açısından önemlidir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin üç temel hedefinden biri de “gelişmekte olan veya yeni sanayileşmiş ülkelerin ihtiyaçlarını karşılayan değerleme standartları sunmaktır.”

1.2 UDSK'nin Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme konulu bir araştırma çalışması düzenlemesinin amacı iki yönlüdür. Bu araştırma çalışması ile

1.2.1 gelişmekte olan pazarlarda çalışan Değerleme Uzmanlarına özel bir kılavuz sağlamak ve

1.2.2 uluslararası, bölgesel ve ulusal kalkınma bankalarına ve kurumlarına gelişmekte olan pazarlardaki finansal sistemleri yapılandırma ve/veya güçlendirme çalışmalarında katkıda bulunmak amaçlanmıştır.

1.3 Gelişmekte olan pazarlara özgü ekonomik, yasal ve kurumsal özellikler, bu pazarlarda çalışmakta olan Değerleme Uzmanları açısından çeşitli sorunlara neden olmaktadır. Bu özelliklerin bazılarını aynı zamanda gelişmiş pazarlarda da rastlanılmaktadır ancak gelişmekte olan pazarlarda bu özellikler çok daha yaygındır ve bu özellikler arasında şunlar yer almaktadır:

1.3.1 Mülk pazarının etkili bir şekilde çalışmasına izin vermeyen zayıf veya yetersiz bir yasal çerçevenin olması:

Mülk pazarlarının sağlıklı çalışması için mülk yasalarının özeti de dahil olmak üzere kapsamlı bir yasal çerçeve gerekir. Örneğin, birçok gelişmekte olan pazarda ister özel bir hak (“kullanım hakkı”) veya bir haklar veya çıkarlar grubu veya “haklar bileşkesi” olarak tanımlanmış olsun ya da olmasın mülkiyet, yasalar ile garanti altına alınamamaktadır.

Değerleme Uzmanları açısından *Pazar Değeri*'ne dair bir görüşe varmaları için temel olarak kullanılacak *en verimli ve en iyi kullanım* (EVİK) analizlerini (bkz. Terimler Sözlüğü) gerçekleştirebilmeleri için gerekli olan arazi kullanımı planlaması, bu tür sorunlara bir örnektir. Bir mülkün yasal açıdan izin verilebilirlik kriterlerini sağlaması için kullanımının yasalara uygun olması gerekir.

1.3.2 Düzgün değerlendirme yapmak için işlemlerle veya diğer verilerle ilgili bilgileri elde etmenin zorluğu veya yayınlanmış bilgi olmaması.

Gelişmekte olan pazarlarda çalışan Değerleme Uzmanları, işlemlerle ilgili güvenilir verilerin ve pazara ilişkin diğer verilerin, gerek bu tür verilerin yayınlanmasının pazarda yerleşmiş bir norm halini almamasından gerekse insanların bu tür bilgileri kamuya açıklama konusunda daha muhafazakar davranmasından ötürü yetersiz nitelikte olduğunu görebilmektedirler.

1.3.3 Mülk pazarlarındaki şiddetli dalgalanma

Gelişmekte olan pazarlarda, pazar hakkındaki bilgilerin yeterli derecede toplanamaması ve elde edilememesi gibi dahili etkenler ve ani sermaye giriş-çıkışına yönelik hassas dengeler, ekonomik dalgalanmalara yol açabilmektedir

1.3.4 Yeterli eğitim almış profesyonel Değerleme Uzmanlarının eksikliği

Profesyonel Değerleme Uzmanlarının gerçekleştirdikleri analizler, pazar katılımcılarının karar verme sürecini desteklemeleri açısından önem arz etmektedir. Güvenilir değerlemelerin eksikliğinde mülk pazarları, verimli bir

şekilde çalışmamaktadırlar. Mülk pazarlarının verimli çalışmasında Profesyonel Değerleme Uzmanlarının üstlendiği merkezi rolün bu değerlendirme hizmetlerini kullananlar, yasa düzenleyiciler, hükümet ve kamu tarafından daha iyi anlaşılması ve takdir edilmesi gerekir.

1.3.5 Güncelliğini Yitirmiş Ulusal Değerleme Standartları

Bazı gelişmekte olan pazarlarda ulusal değerlendirme standartları halihazırda revizyondan geçiyor olabilir. Her ne kadar geçici oldukları göz önüne alınmış olsa da bu ulusal standartların aynı zamanda yasal açıdan geçerli oldukları da kabul edilir. Böyle bir durum mevcut olduğunda bu husus açıklanmalı ve ulusal değerlendirme birliği de yeni ulusal standartların UDES'te yansıtıldığı şekilde en iyi değerlendirme uygulamalarını desteklemesini sağlamak için elinden gelen çabayı göstermelidir.

1.3.6 Dış baskılar

Sermaye ve finans piyasaları ile değerlendirme mesleğini düzenleyen otoriteler tarafından yapılan eksik düzenlemeler neticesinde, Değerleme Uzmanları bazen kurumlar veya müşteriler gibi çıkar grupları tarafından değerlendirme ile ilgili olarak Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri haricinde değerlendirme yapılması yönünde uygunsuz teklifler veya aşırı baskılara maruz kalabilirler.

1.3.7 Aşırı veya yetersiz hükümet müdahalesi

Hükümetler, mülk pazarlarının temelini oluşturan ekonomik, yasal ve kurumsal çerçeveye etkili bir şekilde çalışmalarını engelleyebilecek bir biçimde müdahale edebilirler. Bu tür bir müdahalenin uzun vadedeki etkileri arasında kaynakların yanlış tahsisi veya mülk pazarında dengesizlik ve çarpıklık da yer alabilir. Diğer taraftan hükümetin mevcut durumu anlamaması veya destekleyici bir rolünün olmaması da mülk pazarının etkin bir şekilde çalışmasını engelleyebilir.

1.3.8 Maddi olmayan mülklerin artan önemi

Geçmişte mevcut bulunan bazı ekonomik sistemlerde birçok maddi olmayan mülk hakkı tam olarak takdir edilmemiş durumdaydı. Bu ekonomiler günümüzde pazar ekonomilerine geçiş yapmaktadırlar ve bu bağlamda maddi olmayan mülk haklarının da takdir edilmesi bir mülk kategorisi olarak özel bir öneme sahiptir.

2.0 Tanımlar

2.1 Gelişmekte Olan Pazar. Boyutları ve gelişmişliği açısından büyümekte olan ve gittikçe daha gelişmeye ve pazar esaslı bir hale gelmeye yönelik bir geçiş yaşamakta olan ulusal ekonominin içinde yer alan bir pazardır. Gelişmekte olan bir pazar kısa bir faaliyet tarihçesi olan ve/veya düşük bir sermaye seviyesi olan bir finansal pazar da olabilir. Gelişmekte olan pazarların özellikleri arasında ulusal ekonomideki önemli yapısal değişiklikler, siyasi, yasal ve kurumsal çerçevelerin hızlı gelişimi ve planlı veya kumanda edilen bir ekonomiden pazar esaslı bir ekonomiye geçiş yer alabilir. Bunun sonucunda da gelişmekte olan pazarlar gün geçtikçe küreselleşmektedir.

2.2 Yasal Çerçeve. Mülkün sahipliği ile ilgili haklar ve menfaatlerin yanısıra hükümetin mülkiyet üzerinde uygulayabileceği yetkileri de belirleyen uygulanabilir yasaların kapsamı.

2.3 Arazi Kullanımının Planlanması. Özel bir arazi kullanımı veya kullanımları doğrultusunda, bir alanın gelecekteki gelişimi için yerel bir merci tarafından belirlenen program.

3.0 Kılavuzluk

3.1 Bu Araştırma Çalışması gelişmekte olan pazarların özel durumunu tanımakta olup, bu tür pazarlarda çalışan Değerleme Uzmanlarının temel Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkelerini dolanmak amacıyla bu araştırma çalışmasını kötüye kullanmamaları gerekmektedir.

3.2 Pazar Değeri esası.

3.2.1 Uluslararası Değerleme Standartları'nda temel değerlendirme esası *Pazar Değeri*'dir. Her tür *Pazar Değeri* tahmini, bir ölçüde de olsa aktif ve faal bir pazarın mevcut olduğu varsayımına bağlıdır. Bir gelişmekte olan pazarın faaliyet derecesi, onun boyutuna, olgunluğuna ve gelişmişliğine göre değişmektedir.

3.2.2 Her ne kadar bazı gelişmekte olan pazarlarda aktif mülk pazarları Değerleme Uzmanlarına *Pazar Değeri*'ni tahmin etmek için yeterli miktarda veri sağlayabilse de diğer pazarlarda bu tür pazar bilgilerini elde etmek kolay olmayabilir. Bir mülk hakkındaki temel bilgiler mevcut olmayabileceği gibi elde edilen verilerin niteliği de pazarı yansıtmayabilir. Sınırlı bir pazar düşünüldüğünde, Değerleme Uzmanının karşılaştırılabilir veri olarak kullanmak üzere seçmiş olduğu işlem verilerini etkileyen Pazar koşullarını incelerken oldukça yoğun bir çaba göstermesi gerekir. Verilere uygulanan uygun ayarlamaların mantıklı ve tutarlı analizlerle desteklenmesi gerekir. Makul ölçüler ve sayılar dahilinde olmayan ayarlamalar ise bu verilerin karşılaştırılabilir veri olarak kullanılmasının önüne geçer.

3.2.3 Bir Değerleme Uzmanı, pazar bilgilerine dayalı bir değerlemeyi gerçekleştiremediği bir durumda veya sadece değerlemenin bir bölümünün pazardan elde edilen kanıtlar tarafından desteklenebileceği bir durumda, bu sınırlamayı değerlemenin kullanıcıya açıklamalı ve pazarda elde edilebilenlerin haricindeki verilerle de bu değerlendirme bölümünü açıklamalıdır. Değerleme çerçevesinde yapılan her türden bir varsayım ayrıca açıklanmalı ve bu varsayımın raporlanan değer üzerindeki potansiyel etkisi de belirtilmelidir.

3.2.4 Gelişmekte olan pazarlarda arazi kullanımı planlamasına dair yasalar açık bir şekilde duyurulmayabileceği gibi planlama yetkilileri tarafından da uygulamaya konulamayabilir. Bu nedenle en verimli ve en iyi kullanımın tespiti (bkz. Terimler Sözlüğü'ndeki tanımı) güç veya en iyi ihtimalle de subjektif bir hal alabilir. Değerleme Uzmanlarının en verimli ve en iyi kullanım sonucuna varmaları için özel bir kanaat kullanmaları gerekir. En verimli ve en iyi kullanım, zamana bağlı bir sonuçtur ve bu nedenle de, ne zaman ve nasıl gerçekleştiğinin belirtilmesi gerekir. En verimli ve en iyi kullanım analizlerinin gerçekleştirilemediği veya bu analizlerin makul olmayan bir dizi varsayım çerçevesinde tahmin edildiği durumlarda Değerleme Uzmanı bu durumu bildirmelidir.

3.3 Pazar Değeri Dışı Değer Esası

3.3.1 Uluslararası Değerleme Standartları 1 ve 2, *Pazar Değeri* esas alınarak yapılan Değerlemeler ile *Pazar Değeri* dışı değerleri esas alan değerlemeler arasındaki farkı açık bir şekilde belirtmektedir. *Pazar Değeri* dışı değerlendirme esasları, örneğin, *Pazar Değeri*'ni esas alan değerlemelerin temelini oluşturan değiş tokuş değerinin aksine kullanım değerini veya belirli bir mülkün belirli bir kullanıcıya yönelik belirli bir kullanımının değerini tahmin etmek için kullanılabilir.

3.3.2 Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen *Pazar Değeri* dışı değer tahminlerinde bulunmaktadır. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.

3.3.3 Değerleme için uygulanan ve pazar verilerince tamamen desteklenmeyebilen Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti veya AYKM metodolojisi sınırlı bir pazardaki mülkün veya özel amaca yönelik mülkün *Pazar Değeri* yerine bir değerinin belirlenmesi için kullanılabilen kabul edilebilir bir yöntem olarak ele alınmaktadır. Ancak bu değer sonucunu pazar değeri dışı bir değer tahminidir. AYKM, işlem verilerinin yetersiz ve inşaat maliyetlerine dair bilgilerin de daha kullanılabilir nitelikte olduğu durumlarda gelişmekte olan pazarlarda oldukça faydalı bir yöntemdir. Ancak Değerleme Uzmanları, AYKM yönteminden elde edilmiş bir tahminin sınırlamalarını açıkça belirtmelidir. Değerleme AYKM'yi esas aldığında, özellikle de var olan bilgilerin pazar değeri ve pazar değeri dışı değer verilerinin bir karmasından veya bileşkesinden elde edildiği durumlarda tutarlı kullanım ilkesine özel bir özen gösterilmelidir. (Bkz. Bilgi Notu 8, Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti).

3.4 Finansal Raporlama Amaçlı Değerlemeler

3.4.1 Finansal raporlama amacıyla yapılan değerlemelerde (Uluslararası Değerleme Uygulaması 1), gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanlarının Uluslararası Muhasebe Standartları'nda belirtilen kavram ve ilkeleri göz önüne alması ve bu muhasebe standartları ile değerlemenin gerçekleştirildiği ülkedeki ulusal muhasebe standartları arasındaki farklılıkları hesaba katması gerekir. Normalde ulusal muhasebe standartları, ulusal yasalar çerçevesinde ele alındığından ve uygulandığından uluslararası standartlara göre daha geçerli görülmektedir. Müşterinin raporlama ihtiyaçları kritik düzeydedir çünkü finansal raporlama genelde bu tür ihtiyaçlara göre uyarlanmaktadır.

3.5 Borç Verme Amaçlı Değerlemeler

3.5.1 Borç verme amaçları doğrultusunda yapılan değerlemelerde (Uluslararası Değerleme Uygulaması 2), gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, müşterilerden gelen bazı özel baskılara maruz kalabilirler. Değerleme Uzmanları, yönetmeliklerin açık bir şekilde ortaya konulmasını, bildirilmesini, takdir edilmesini ve eksiksiz bir şekilde uygulanmasını sağlamak amacıyla da yasa düzenleyici mercilerle yakın bir işbirliği içerisinde çalışmalıdır.

3.5.2 Borç verenlerin de konut ipoteklerine ilişkin yapılan değerlemeler ile daha geniş çaplı projeler için yapılan değerlemeler arasındaki farklılıkları ayırt etmesi gerekir. Gelişmekte olan pazarların niteliği gereğince ticari projeler ile konut amaçlı projelerin geniş çaplı olması gerekir ve proje değerlemelerinin de değer takdiri öncesinde pazar ve fizibilite çalışmalarının yapılması gerekir.

3.6 Davranış Kuralları

3.6.1 UDES Davranış Kuralları, paragraf 2.3’de “Eğitimli ve düzenlenmiş bir değerleme mesleği için gerekli olan altyapının henüz oluşturulmamış olduğu ülkelerde, görevi üstlenecek Değerleme Uzmanının uygunluğu ve yeterliliği konusu müşterilerin sorumluluğundadır” denilmektedir. Yine de gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanlarının da her zaman UDES Davranış Kuralları’nın hükümlerine uymaları ve bu kurallardan hiçbir şekilde sapmamaları gerekmektedir.

3.6.2 UDES Davranış Kuralları, paragraf 5.0’da UDES yetkinlik hükümleri yer almaktadır. Bu hükümlerin bütünlüğü saklı kalmak kaydıyla, Davranış Kuralları, paragraf 3.3’de yer alan Değerleme Uzmanı tanımının; yeterli eğitim veya deneyim sahibi Değerleme Uzmanlarından oluşan bir grubun mevcudiyetinin olmadığı bir gelişmekte olan pazarda, geçerli olmayabileceği bilinmektedir.

3.6.3 Son olarak, UDES Davranış Kuralları, paragraf 6.8.1’i tekrarlamak faydalı olacaktır:

“Standartlar, durumlara ilişkin genellemeler yapmak için hazırlanmıştır ve her bir durum için ayrı ayrı yorumlanamazlar. Standartlardan farklı bir uygulamanın kaçınılmaz olacağı durumlar da olacaktır. Bu tür durumların ortaya çıkması halinde başvurulacak uygulama, ancak bu uygulamanın makul şartlar çerçevesinde olması, ahlaki ilkeler ve yetkinlik ölçülerine uygun olması ve bu farklılığın ardında yatan mantığın da değerleme raporunda belirtilmesi kaydıyla Standartların ihlali anlamına gelmeyecektir.”

4.0 Tavsiyeler

Bu araştırma çalışmasının iki temel hedefine uygun olarak tavsiyeler bölümü, gelişmekte olan pazarlarda değerleme çalışmalarını yürüten, ticari bankalar ile diğer borç verenlere öneriler getiren, uluslararası, bölgesel ve ulusal kalkınma bankalarına ve kurumlarına ve ayrıca gelişmekte olan pazarların herhangi bir şekilde yeniden yapılandırılmasına ve/veya güçlendirilmesine dair çalışmalar yapan, Değerleme Uzmanlarına yöneltilmiştir.

4.1 Değerleme Uzmanlarına tavsiyeler:

4.1.1 Değerlemenin temel esası olarak *Pazar Değeri* esası alınmalıdır.

4.1.2 Diğer esasların kullanıldığı durumlarda bu esaslar, *Pazar Değerinden* ayrıştırılmalıdır.

4.1.3 Finansal raporlama amacıyla yapılan değerlemelerde Değerleme Uzmanları, değerleme ile muhasebe standartları, ve Uluslararası Muhasebe Standartları ile ulusal muhasebe standartları arasındaki ilişkiyi bilmelidirler.

4.1.4 Borç verme amacıyla yapılan değerlemelerde Değerleme Uzmanları, açık ve uygulanabilir yönetmelikleri öne çıkararak ve destekleyerek müşteriden gelen baskılara karşı koyarken çalışmalarını da bağımsız bir şekilde gerçekleştirmelidir.

4.1.5 Bir değerlemenin başlangıcında değerleme çalışmasına yönelik görevlendirme ve talimat şartları, açık bir şekilde yazılı olarak belirtilmelidir.

4.1.6 UDES Davranış Kuralları’nın izlenmesi, gelişmekte olan pazarlarda çalışan tüm Değerleme Uzmanları tarafından gerçekleştirilmelidir.

4.1.7 Her bir Uluslararası Değerleme Standardı, Uygulaması ve Kılavuz Notu'nda, açıklama ve standartlardan farklı uygulamalara dair bölümler yer almaktadır. Standartlardan farklı bir uygulamanın kaçınılmaz olduğu pazarlarda Uluslararası Değerleme Standartları gereğince bu farklılıkların ve bu farklılıkların ardındaki mantığın açıklanması gerekir.

4.2 Ticari bankalar ve diğer borç verenlere tavsiyeler:

4.2.1 Konutlar için verilen ipoteklerin yanı sıra ticari projeler ile konut projeleri için borç veren bankalar ve diğer finans kurumları, Uluslararası Değerleme Uygulaması 2, Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme'ye uygun davranılmasını temin etmelidir. Borç veren kuruma karşı yeterli bir mesleki sorumluluğu sadece Bağımsız/Harici Değerleme Uzmanları sunabileceğinden Değerleme Uzmanları da Bağımsız/Harici Değerleme Uzmanları arasından seçilmelidir. Dahili (Şirket içi) Değerleme Uzmanlarının kullanıldığı durumlarda ise değerlendirme fonksiyonunun kredi onay işleminden bağımsız olması gerekir ve Değerleme Uzmanının bu bağımsız durumu da açık bir şekilde belirtilmelidir.

4.2.2 Bir görevi üstlenmek üzere Değerleme Uzmanlarının hizmetlerini kiralarken borç veren kurumlar değerlendirme çalışmasının başlangıcında bu çalışmanın niteliklerini ve bu çalışmaya ilişkin talimatları yazılı olarak belirtmelidir.

4.3 Uluslararası, bölgesel ve ulusal kalkınma bankaları ve kurumlarına tavsiyeler:

4.3.1 Kalkınma bankaları ve kurumları, mesleki yetkinliğe sahip olup Uluslararası Değerleme Standartları'na ve bu araştırma çalışmasına uygun hareket eden Değerleme Uzmanlarının gerçekleştirdikleri değerlemelerin önemini takdir etmelidirler.

4.3.2 Değerleme standartlarına duyulan ihtiyaç, mülk pazarındaki dengesizlikleri en aza indiren politikaları öne çıkarmaya ve gelişmekte olan pazarlardaki mülk pazarlarının ve finansal sistemlerin yeniden yapılandırılmasına ve güçlendirilmesine yönelik çerçeve içinde değerlendirilmelidir.

4.3.3 Finansal raporlama için yani varlık değerlerinin hesap defterlerine işlenmesi için hazırlanan değerlemelerin kullanıcıları, değerlemelerin Uluslararası Değerleme Standartları 1, Finansal Raporlama İçin Değerlemeye uyumlu olmasını sağlamalıdır. Değerleme Uzmanları, üstlendikleri görevleri bağımsız bir şekilde gerçekleştirmelidir.

4.3.4 Değerleme mesleği üzerinde yasal fonksiyonlara sahip olan kurumlarsa, mülk pazarının düzgün bir şekilde çalışması ve ekonominin gelişmesi için merkezi bir rol üstlendiğinden bu mesleğin gelişimine yönelik yeterli katkıları sağlamalıdır.

5.0 Düzenleme Tarihi

5.1 Bu Uluslararası Değerleme Araştırma Çalışması, 1 Temmuz 2001 tarihinde düzenlenmiştir.

Uluslararası Değerleme Standartları Terimleri Sözlüğü

Uluslararası Değerleme Standartları'nın Yedinci baskısını oluşturan bölümler:

- Giriş
- Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri
- Davranış Kuralları
- Mülk Türleri
- Uluslararası Değerleme Standartları

Uluslararası Değerleme Standartları'na Giriş

UDES 1: Değerlemenin Pazar Değeri Esası

UDES 2: Pazar Değeri Dışı Değerleme Esasları

UDES 3: Değerlemenin Raporlanması

- Uluslararası Değerleme Uygulamaları
UDU 1: Finansal Raporlama İçin Değerleme
UDU 2: Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme
- On bir adet Kılavuz Notu
KN 1: Taşınmaz Mülk Değerlemesi
KN 2: Kira Haklarının Değerlemesi
KN 3: Fabrika ve Ekipman Değerlemesi (henüz yayımlanmamıştır)
KN 4: Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi
KN 5: Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi
KN 6: Şirket Değerlemesi
KN 7: Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması
KN 8: Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı
KN 9: Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi
KN 10: Tarımsal Mülklerin Değerlemesi
KN 11: Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi
KN 12: Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi
KN 13: Mülklerin Vergilendirilmesi için Toplu Değerleme
KN 14: Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Mülklerin Değerlemesi
- Araştırma Çalışması
Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerlemeler
- Terimler Sözlüğü

Sözlük'te anılan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Uluslararası Muhasebe Standartları:

- Finansal Tabloların Hazırlanması ve Sunulmasına İlişkin Çerçeve
- UFRS 3, Şirket Kombinasyonları
- UFRS 5, Satılmak Maksadıyla Elde Tutulan Varlıklar ve Devam Etmeyen Faaliyetler
- UFRS 6, Maden Kaynaklarının Keşfi ve Değerlendirilmesi
- UMS 1, Finansal Tabloların Sunulması
- UMS 2, Envanterler
- UMS 16, Mülk, Fabrika ve Ekipmanlar
- UMS 17, Kiralamalar
- UMS 27, Konsolide ve Ayrı Finansal Tablolar
- UMS 31, Ortak Girişimlerdeki Haklar
- UMS 32, Finansal Araçlar: Açıklama ve Sunum
- UMS 36, Varlıkların Değerinin Azalması
- UMS 38, Maddi Olmayan Varlıklar
- UMS 39, Finansal Araçlar: Kabul ve Ölçüm
- UMS 40, Yatırım Amaçlı Varlıklar
- UMS 41, Tarım

Sözlük'te bahsedilen Uluslararası Kamu Sektörü Muhasebesi Standartları:

- UKSMS 16, Yatırım Amaçlı Varlıklar
- UKSMS 17, Mülk, Fabrika ve Ekipmanlar

Açık Arttırma	Genelde halka açık olan ve mülkün en yüksek teklif verene satıldığı ve teklif edilen meblağın da belirlenen muhammen bedele eşit veya bu bedelden daha yüksek olduğu bir satıştır.	
Açık Arttırma Fiyatı	Halka açık bir açık arttırmada kabul edilen en son verilen fiyattır ve herhangi bir ücret veya komisyonu içerebilir veya içermeyebilir. Ayrıca bkz. Müzayede Fiyatı, Özel Anlaşmalı Satış.	KN 5, 3.1
Alt Kiracı Hakkı	Bir önceki kiralamada, kiracının üçüncü bir şahsa mülkü veya mülkteki bir hakkı alt kiralama yoluyla alt kiracıya iletmesi durumunda ortaya çıkan alt kiracı hakkı. Ayrıca bkz. Esas Kiralama veya Ana Kira İşlemi, Esas Kiralama Hakkı.	Mülk Türleri, 2.2.3.1
Altyapı Varlıkları	Genelde aşağıdaki genel özelliklerin bazılarını veya tümüne haiz olan varlıklardır: a) bir sistemin veya ağın bir parçasıdır,lar, b) doğaları gereği özel bir amaca yöneliktirler ve alternatif kullanımları yoktur; c) taşınamazlar; ve d) elden çıkartılmalarında bazı sınırlamalara tabi olabilirler. Yukarıdaki tanım, UKSMS 17, 21’de yer alan altyapı tanımına uygundur.	
Amortisman	i) Varlık değerlemesi bağlamında amortisman, satış ile ilgili doğrudan kanıtların mevcut olmadığı bir ortamda varlığın pazardaki değerinin varsayımsal bir yöntemle tahmin edilebilmesi için fiziksel bozulma ve fonksiyonel (teknik) ve ekonomik (harici) değer kaybını yansıtmak üzere varlığın aynısını yeniden üretme veya yenisiyle değiştirilmesi maliyetinde yapılan düzeltmeler anlamına gelir. Finansal raporlamada amortisman, bir varlığın kurum açısından ekonomik ömrü boyunca amortisman tabi olan tutarından sistematik bir şekilde yapılan tahsisin masraf olarak gelirden düşülmesidir. Kuruma ve varlığın kullanımına özgüdür ve mutlaka pazar koşullarını yansıtmaz. ii) Bir varlığın kullanım ömrü süresince amortisman tabi tutarının sistematik olarak ayrılması. Ayrıca bkz. Amortisman Tahakkuku, Tahakkuk Etmiş veya Birikmiş Amortisman.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.7 UMS 16, 6; UMS 36, 6; UKSDS 17, 12
Amortisman Tahakkuku	Karşılıklarının temeli göz önüne alınmaksızın tarihsel maliyet kuralları çerçevesinde varlıkların ilk maliyetlerinin mahsubu için muhasebeciler tarafından ayrılan karşılıklar. Amortisman tahakkukları, bir muhasebe kuralı çerçevesinde gerçekleştirilen bir	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.7

	uygulama olup pazarı yansıtmaz zorunluluğu bulunmamaktadır. Ayrıca bkz. Tahakkuk Etmiş Amortisman	
Amortisman Tabi Tutar	i) Bir varlığın maliyetinden veya finansal tablolarda maliyet için kullanılan bir başka meblağdan kalıntı değer çıkartıldıktan sonra kalan tutardır. ii) Kullanım ömrü boyunca bir varlığın amortisman tabi olan bölümü. Amortisman tabi tutar, varlığın tükenen kısmını, geri kalan kısmı ise artık tutarı temsil eder. Genelde, binalar ve iyileştirmeler, amortisman tabi tutar olarak işlem görürken arazi artık tutar olarak işlem görür. Ancak kiralama yoluyla tutulan arazi de amortisman tabi tutar olabilir.	UMS 16.6; UMS 36,6; UMS 38,8; UKSMS 17,12
Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti	Doğrudan elde edilen pazar verilerinin sınırlı olduğu veya hiç bulunmadığı durumlarda özel kullanım amaçlı varlıkların finansal raporlama için değerlemesinde kullanılan maliyet yaklaşımı uygulaması. Bir varlığın aynısını yeniden üretme veya yenisiyle değiştirilmesinin cari maliyetinden fiziksel bozulma ve ilgili her türlü değer düşüklüğü ve optimizasyonun çıkartılmasından sonra kalan meblağdır. Ayrıca bkz. Maliyet Yaklaşımı	UMS 16, 6; UMS 36, 6; UMS 38, 8; UKSDS 17, 12
Ana Kira Sözleşmesi	Bkz. Esas Kiralama	
Anüite	Ya ömür boyunca ya da belli bir dönem sayısı boyunca belirli aralıklarla alınan veya yapılan bir dizi ödeme.	
Ara Kiralayan Hakkı	Bkz. Esas Kiralama Hakkı.	
Arazi	Boş bir arazinin veya arazi üzerinde ve/veya araziye yapılan iyileştirmelerin birlikte düşünülerek değerlemesi ekonomik bir kavramdır. Boş veya iyileştirme yapılmış olsun ya da olmasın arazi, bir gayrimenkul gibi ele alınır. Yerin yüzeyi, dünyanın merkezine kadar giden bu yüzeyin altındaki boşluk ve bu yüzeyin üzerinde gökyüzüne kadar ulaşan boşluk. Arazinin mülkiyeti ve bu mülkiyetle bağlantılı haklar o ülkenin yasalarına tabidir. Ayrıca bkz. İyileştirmeler, Mülk, Gayrimenkul, Taşınmaz Mal.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 2.1, 2.2
Arazi Kira Sözleşmesi	Genelde kiracının arazi üzerinde iyileştirme veya inşaat yapmasına ve kira süresince bu avantajlardan faydalanmasına izin verilen uzun süreli bir arazi kiralamasıdır.	KN 2, 3.1.8
Arazi Kullanım Planlaması	Bir sahanın belirli bir arazi kullanımı veya kullanımlarına göre gelecekteki gelişimi için yerel bir otorite tarafından belirlenen önerilmiş programdır. Devlet tarafından uygulamaya konulan bir tür yaptırım olan arazi	Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme, 2.3

	kullanımının planlaması, bölgelendirmenin esasını oluşturur.	
Arz (Mülk Pazarında)	İşçilik ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayılarak belli bir süre içinde, belli bir pazarda muhtelif fiyatlardan satılmak veya kiralanmak üzere pazara sunulan mülk miktarı. Ayrıca bkz. Talep, Pazar, Arz ve Talep İlkesi.	UDES'e Giriş 1, 2 ve 3.2.2
Arz ve Talep İlkesi	Bir mal, hizmet veya emtianın fiyatı, arzıyla ters orantılı, ve bu mal, hizmet veya emtianın talebiyle de doğru orantılıdır. Ayrıca bkz. Talep, Pazar, Arz	UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 2.1
Aynısını Yeniden Üretim Maliyeti, (Yeni) Maliyet	Aynı tasarımı ve benzer inşaat malzemelerini kullanarak mevcut yapının sanal bir kopyasını oluşturma maliyeti. Benzer nitelikteki yeni bir yapının maliyeti. Güzel sanatlar pazarında aynısını yeniden üretim maliyeti, orijinal maddenin bir kopyasını oluşturma maliyetine eşdeğerdir. Ayrıca bkz. Güzel Sanat Eserlerinin Değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı, Yerine Koyma Maliyeti.	Genel Değerlendirme Kavramları ve İlkeleri, 4.11 KN 4, 3.23; KN 6, 3.38
Azınlık Hakkı	Bir işletmedeki oy kullanma hakkının %50'sinden azına sahip olma durumu. Ana şirketin iştirakleri yoluyla doğrudan veya dolaylı olarak sahibi olmadığı özsermaye haklarına uygulanabilen kar ve zararının ve net varlıklarının yukarıda belirtilen kısmı.	KN 6, 3.30
Azınlık İskontosu	Bir azınlık hissesine uygulanan hakimiyet eksikliği iskontosu.	KN 6, 3.31
Bağımsız Değerleme Uzmanı	Birçok görevle ilişkilendirilebilen ve bazı müşteriler için yasaların veya yönetmeliklerin şart koştuğu bağımsızlığın gereklerini yerine getiren Değerleme Uzmanı. Ayrıca bkz. Kurum Dışı Değerleme Uzmanı.	Davranış Kuralları, 3.6; UDU 2, 6.8.3
Başlangıç İndirgeme Oranı (Başlangıç Getirisi)	İşlemin veya değerlemenin yapıldığı tarihte satış fiyatı veya değerlemenin bir yüzdesi olarak ifade edilen net başlangıç geliri. Başlangıç indirgeme oranı terimi Kuzey Amerika'da kullanılırken Başlangıç Getirisi terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır.	
Başlangıç Getirisi	Bkz. Başlangıç İndirgeme Oranı.	
Beklenti (İlkesi)	Gelecekte elde edilecek kazançların beklentisiyle oluşturulan değerdir.	Mülk Türleri, 2.7.3
Bileşen Değeri	Mülkiyet haklarının bölümlere ayrılmasıyla ortaya çıkan bileşenlerin değeridir.	Mülk Türleri, 2.6.1

	Ayrıca bkz. Evlilik Değeri.	
Birleştirme Değeri	Bkz. Bileşen Değeri, Evlilik Değeri	
Biyolojik varlık	Tarımsal faaliyet kapsamında canlı hayvanlar veya bitkiler.	UMS 41 , 5
Borç Tahvili	Borç alınan para için bir şirket tarafından teminat olarak düzenlenen özellikle tahvil şeklindeki yazılı taahhüt veya borç kanıtı.	
Bölünmüş Haklar	Bkz. Kısmi Haklar.	
Brüt Nakit Akışı	Bkz. Nakit Akışı	
Bugünkü (Şimdiki) Değer	Gelecekteki nakit akışlarının bugünkü parasal değeri.	
Cari Maliyet Yöntemi (Muhasebesi)	Sabit varlıkların tarihsel maliyetlerinden ziyade mevcut maliyetleri ele alınarak şirkete maliyetleri üzerinden şirket hesaplarını hazırlama yöntemidir. Aynı hizmeti verecek yenisiyle değiştirilebilecek bir varlığın bugünkü edinim maliyetine atıf yapmaktadır. Ayrıca bkz. Tarihsel Maliyet Yöntemi.	
Cari Olmayan Varlıklar	Mülk, tesis ve ekipmanlar ile diğer cari olmayan varlıklar şeklinde iki büyük gruba ayrılan maddi ve maddi olmayan varlıklardır. Ayrıca, duran varlık veya uzun vadeli varlıklar olarak da adlandırılırlar.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.2
Cari Varlıklar	i) İşletmenin faaliyetlerinde sürekli bir esasta kullanılması planlanmayan, hisse senetleri, üçüncü kişilerin işletmeye karşı yükümlülükleri, kısa vadeli yatırımlar ve bankadaki ve eldeki nakit gibi varlıklardır. Normalde bir sabit varlık gibi işlem gören gayrimenkuller de bir cari varlık gibi işlem görür. Bunlara örnek olarak satış için envanterde tutulan iyileştirilmiş gayrimenkuller gösterilebilir. ii) Aşağıdaki niteliklerden herhangi birine haiz olan varlık: a) işletmenin normal faaliyet döngüsü çerçevesinde nakde çevrilmesi beklenen veya satış veya tüketim amacıyla elde tutulan; b) esasen ticari amaçlar doğrultusunda elde tutulan; c) bilanço tarihinden itibaren on iki ay içinde paraya dönmesi beklenen; veya d) el değiştirmesi veya bilanço tarihinden itibaren en az on iki ay içerisinde bir yükümlülüğe bağlı olarak kullanılması yasaklanmadığı sürece nakit veya nakde eşdeğer bir varlıktır (UMS 7, Nakit Akışı Tabloları'nda tanımlandığı şekilde).	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.1 UMS 1, 57

	Tüm diğer varlıklar ise cari olmayan varlıklar olarak sınıflandırılacaktır. Ayrıca bkz. Cari Olmayan Varlıklar.	
Ciro Yüzdeli Kiralama veya Katılım Esaslı Kiralama	Kiralayanın kiracının gelirlerine göre bir kira kazancı elde ettiği her tür kiralama anlaşması. Yüzde esaslı kiralama da ciro yüzdeli kiralamanın bir örneğidir.	KN 2, 3.1.9.3
Çevresel Faktörler	Değerlemesi yapılan mülkün değeri üzerinde olumlu, olumsuz veya hiçbir etkisi olmayabilecek dış etkilere. Değerlemesi yapılan mülkün bulunduğu yerde veya dışında tehlikeli veya zehirli maddeler bulunabilir.	KN 7, 3.1.1
Çoğunluk Hakimiyeti	Çoğunluk durumunun belirlediği bir hakimiyet derecesi.	KN 6, 3.26
Çoğunluk Hakkı	Bir işletmedeki oy hakkının %50'sinden daha fazlasına sahip olma durumu.	KN 6, 3.25
Defter Değeri	Varlıklarla ilgili olarak, bir varlığın aktifleştirilmiş maliyetinden işletmenin hesap defterlerinde görüldüğü şekliyle birikmiş amortismanının, tükenme payının veya itfanın çıkartılmasından sonra elde kalan tutar. Bir ticari girişim ile ilgili olarak bilançoda görüldükleri şekliyle bir şirketin bilançosunda görüldüğü şekliyle toplam aktifleri (amortismanın, tükenme payının ve itfanın net tutarı) ile toplam pasiflerinin arasındaki farktır. Net defter değeri, net değer ve özsermaye ile eş anlamlıdır. Ayrıca bkz. Düzeltilmiş Defter Değeri.	KN 4, 3.1.1; KN 6, 3.3.1 KN 4, 3.1.2; KN 6, 3.3.2
Değer	Satın alınmak için sunulmuş bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından mutabık kalınması muhtemel fiyat. Değer, alıcılar ile satıcıların mal veya hizmet için üzerinde mutabakata varmaları olası kuramsal veya hayali bir fiyatı belirler. Bu nedenle, değer esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödenmesi muhtemel fiyatın bir tahminidir. Ayrıca bkz. Maliyet, Fiyat.	UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 3.3
Değer Azalması/Düşüklüğü	Bir varlığın veya nakit yaratan bir birimin bir sonraki döneme nakledilen tutarının bu varlık veya birimin geri kazanılabilen tutarını aşan tutarıdır.	UMS 36, 6
Değer Belgesi	Bkz. Değerleme Raporu	
Değer Kaybı	Eskime, çürüme, teknolojik değişiklikler, insanların davranış şekilleri ve zevklerindeki değişiklikler veya çevresel değişiklikler nedeniyle mülkün yararlılığındaki bir azalmadan dolayı ortaya çıkan değer düşüklüğüdür. Değer kaybı bazen modası geçen tasarım ve işlevsellik kalemlerine, mevcut kanuni şartları karşılayamayacak konumdaki yapısal tasarıma sahip kalemlere ve varlığın dışında ortaya çıkan kullanıcı talebindeki değişiklikler gibi faktörlere göre de sınıflandırılmaktadır.	

Değerine Göre Mülk Vergilendirmesi	Belirli bir zaman dilimi çerçevesinde yasalarca belirlenen ücretlerle ilişkili olarak mülkün takdir edilen değerini esas alan gelir arttırıcı bir yöntemdir.	KN 13, 3.1
Değerleme	Değer takdirinin sürecidir.	
Değerleme Açıklamaları	Bkz. Değerleme Görevinin Şartları.	
Değerleme Belgesi	Bkz. Değerleme Raporu, Değerleme Raporunun Asgari İçeriği.	
Değerleme Görevi	Bkz. Değerleme Görevi'nin Şartları.	
Değerleme Görevinin Şartları	Değerleme görevinin ölçeğini ve kapsamını belirleyen, değerlendirme konusunu veya sorununu içeren her tür belirsizliği çözen Değerleme Süreci'ndeki ilk adımdır. Bu terim, bazı ülkelerde kullanılmakta olan değerlendirme özetine benzer bir anlama sahiptir. Değerleme Uzmanı, raporda sunulan analizlerin, bilgilerin ve sonuçların değerlendirme görevi için sunulan özelliklere tam olarak uygun bir şekilde sunulmasını sağlar. Değerleme görevi şartları, şu yedi unsurdan oluşmaktadır: 1. Değerlemeye tabi gerçek, taşınabilir (tesis ve makineler, donanım, demirbaşlar ve ekipmanlar), şirket veya birincil mülk kategorisi yanında değerlemeye dahil edilen diğer mülk sınıflarının belirlenmesi; 2. Değerlemesi yapılacak mülkiyet haklarının (mutlak mülkiyet, ortaklık veya kısmi hak) belirlenmesi; 3. Değerlemenin amaçlanan kullanımı ve ilgili her tür sınırlama ve her tür taşeron ve temsilci ve bunların katkısının belirlenmesi; 4. İstenen değer esas veya tipinin bir tanımı; 5. Değer takdirinin yürürlüğe gireceği tarih ve verilen raporun tarihi; 6. Değerleme ve raporunun kapsam/çapının belirlenmesi; 7. Değerlemenin esas aldığı her tür şarta bağlı ve sınırlayıcı koşulların belirlenmesi.	UDES 3, 3.4
Değerleme Görevinin Tanımı	Bkz. Değerleme Görevinin Şartları.	
Değerleme Oranı	Bir değer veya fiyatın pay ve finansal, işletmesel veya fiziksel verilerin de payda olarak ele alınabileceği bir faktör. Ayrıca bkz. İndirgeme Faktörü, Gelir Çarpanı.	KN 4, 3.27; KN 6, 3.42
Değerleme Prosedürü	Bir değerlendirme yönteminin adımlarını yerine getirme eylemi, şekli ve tekniği.	KN 4, 3.26; KN 5, 3.22; KN 6, 3.41
Değerleme Belgesi	Değerlendirme raporuna dahil edilmek üzere bazı ülkelerin önceden belirledikleri bir formatta istedikleri bir belgedir. Bir Değerleme Raporunda Değerleme Uzmanı,	UDES 3, 3.1

	(raporda) sunulan bulgu açıklamalarının (kendi mevcut bilgisi dahilinde) doğru olduğunu, analizlerin (ve varılan sonuçların) sadece raporda belirtilen varsayımlar ile sınırlı olduğunu, (Değerleme Uzmanının değerlendirmeye tabi olan mülkte herhangi bir çıkarının bulunmadığını veya varsa da belirtilen miktarda olduğunu) Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olup olmadığını ve Değerleme Uzmanının değerleme çalışmasını ahlaki ilkelere ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğini teyit eder (Değerleme Uzmanı ayrıca bir mesleki eğitim programını tamamladığını, Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak incelediğini (veya incelememediğini) ve belirtilenler dışında başka kimsenin raporun hazırlanmasına yardımcı olmadığını da teyit eder). Değer belgesi veya değer bildirisi terimlerinin, bazı ülkelerde kullanıldığı şekliyle değerleme raporlarıyla herhangi bir ilişkisi yoktur, ancak bu belgelerin yerine yasal amaçlar doğrultusunda diğer ikisi hazırlanır. Bunlardan biri, mülkü satın alan tarafından imzalanmış olan ve satış vergisi veya damga vergisi veya vasiyetname onay resmi, veya gayrimenkulün planlaması maksadıyla ödenen fiyatı teyit eden bir formdur. Diğer ise zorunlu edinim yetkisini kullanan bir yetkiliye satılmış olan mülkün değerinin tasdik edildiği belgedir. Devletin idari mercilerinin bir değerlemenin altında yatan analitik süreçleri anlama zorunluluğu olmadığından değer belgesi veya değer bildirisi, sadece yetkili makamın mülkün Pazar Değerini, değerleme tarihini ve mülk ve değerleme hakkındaki asgari bilgileri teyit eder. Ayrıca bkz. Uygunluk Beyanı, Değerleme Raporu.	
Değerleme Raporu	Değerleme görevine yönelik talimatları, görevin esasını ve amacını ve değerleme görüşüne yol açan analiz sonuçlarını kayıt altına alan bir belgedir. Bir Değerleme Raporu, değerlemenin gerçekleştirilmesi çalışması sırasında üstlenilen analitik süreçleri açıklayabileceği gibi analizde kullanılan anlamlı bilgiler de sunabilir. Değerleme Raporları, yazılı veya sözlü olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, amaçlanan kullanıcıya, yasal şartlara, mülkün türüne ve görevin niteliği ve karmaşıklığına bağlı olarak değişkenlik gösterebilir. Değerleme Belgesi ve Değerleme Raporu terimleri bazen birbirlerine karıştırılmaktadır. Bazı ülkelerde (örn. İngiliz Milletler Topluluğu) kullanıldığı şekliyle Değerleme Belgesi terimi, Değerleme Uzmanının mülkün değerleme tutarını onayladığı bir belgedir. Bu Değerleme Belgesi genelde kısa bir yazı şeklinde olup bazen de ayrıntılı bir rapor gibi de olabilmektedir. Değerleme tarihini, değerleme görevinin amacını, belge tarihini, değerlemenin esas aldığı varsayımları ve Değerleme Uzmanının adını, adresini ve yetkinliğine ilişkin bilgileri içermektedir. Diğer ülkelerde (örn. İngiliz Milletler Topluluğu) kullanıldığı şekliyle ise Değer Belgesi, Değerleme Uzmanının sunulan gerçeklerin doğru olduğunu, analizlerin sadece bildirilen varsayımlar ile sınırlı olduğunu, Değerleme Uzmanının ücretinin raporun	UDES 3, 3.1

	herhangi bir yönüyle bağlantılı olmadığını ve Değerleme Uzmanının değerleme çalışmasını etik ve mesleki standartlara uygun olarak gerçekleştirdiğini teyit ettiği bir belgedir. Ayrıca bkz. Değerleme Raporunun Asgari İçeriği.	
Değerleme Raporunun Asgari İçeriği	Tüm değerleme raporları, değerlemenin sonuçlarını yanıltıcı olmayan bir tarzda açık ve doğru bir şekilde belirtmelidir. Tüm değerleme raporlarında var olması gereken on unsur şunlardır: 1) Değerleme Uzmanının kimliği ve rapor tarihi; 2) müşterinin kimliği; 3) talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı; 4) değer tipi ve tanımı da dahil olmak üzere değerleme esasları; 5) değerlemeye tabi tutulacak mülkiyet menfaati(leri) veya hak(lar)ının kimliği, süresi ve yer(ler)i; 6) inceleme tarihi ve kapsamı; 7) değerlemeyi geliştirmek amacıyla kullanılan çalışmanın kapsamı ve çapı; 8) her tür varsayım ve sınırlayıcı şart ve her tür özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar; 9) değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara uygun olarak yapılmış olduğunu belirten bir uygunluk bildirimi; ve 10) Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası. Bazı ülkelerde gerekli görüldüğü gibi Değerleme Uzmanının vereceği belli bir biçimdeki Değerleme Belgesi. Ayrıca bir değerleme raporunun gerekli içerikleri için bkz. UDES 3, 5.1. Değerleme raporları, genelde incelenen bilgileri ve verileri, yapılan pazar analizi çalışmalarını, izlenen değerleme yaklaşımları ve yöntemlerini, ve analizleri, görüşleri ve sonuçları destekleyen gerekçeleri anlatır.	Davranış Kuralları, 7.1
Değerleme Standartları	Aksi açık bir şekilde belirtilmedikçe Uluslararası Değerleme Standartları (UDES).	
Değerleme Tarihi	Değerleme Uzmanının değerleme hakkındaki görüşlerinin uygulanmaya konulacağı tarih. Ayrıca Geçerlilik Tarihi ve/veya Yürürlük Tarihi olarak da bilinir.	
Değerleme Uzmanı	Bir değerleme çalışmasını gerçekleştirmek için gerekli yetkinliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan lisanslı kişi. Ayrıca bkz. Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı.	Davranış Kuralları 3.3
Değerleme Yaklaşımı	Genelde, bir veya daha fazla sayıda özel değerleme yaklaşımının kullanıldığı bir tahmin yöntemidir. Mülkün niteliği ve amacına bağlı olarak üç farklı değerleme yaklaşımı kullanılabilir. Bunlar, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımlarıdır. Bunların uygulanması Değerleme Uzmanına, Pazar Değerini veya Pazar Değeri dışındaki bir değeri belirlemesine imkan verecektir. Bkz. Varlık Esaslı Yaklaşım, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı, Gelir İndirgeme Yaklaşımı, Pazar Yaklaşımı, İkame İlkesi, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.	KN 4, 3.24; KN 5, 3.20; KN 6, 3.39

Değerleme Yöntemi	Değerleme yaklaşımları içinde bir değeri tahmin etmenin özel bir yoludur.	KN 4, 3.25; KN 5, 3.21; KN 6, 3.40
Değerlemenin Gözden Geçirilmesi	Bir dizi tip ve amacı kapsayan bir değerlendirme görevi. Tüm değerlendirme gözden geçirmelerinde bulunan ortak özelliklerin en önemlisi, bir Değerleme Uzmanının bir başka Değerleme Uzmanının çalışmasını göz önüne alırken tarafsız bir yargılamada bulunmasıdır. Bir değerlemenin gözden geçirilmesi, gözden geçirilmekte olan değerlemede varılan sonucun aynısını destekleyebileceği gibi bu sonuç ile mutabık olmayan bir sonuca da varabilir. Değerleme gözden geçirmeleri, değerlemenin itibarına ilişkin bir kontrol sağladığı gibi bu değerlemeyi yapan Değerleme Uzmanının değerlendirme çalışmasının gücünü, Değerleme Uzmanının sahip olduğu bilgi, deneyim ve bağımsızlığının geçerliliğini kontrol edebilir. Bazı ülkelerde değerlendirme gözden geçirmesi ayrıca asıl değerlemeyi gerçekleştiren aynı değerlendirme şirketinin bir başka Değerleme Uzmanı tarafından bir güncelleme şeklinde de gerçekleştirilebilir. Dünyanın dört bir yanındaki Değerleme kuruluşları, farklı gözden geçirme tipleri arasındaki ayrımları göz önüne alarak değerlemenin mesleki standartlara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini güvence altına alırken bir yandan da değerlendirme neticesinde varılan sonucu desteklemek veya bu sonuca itiraz etmek için de bu tür gözden geçirme çalışmalarını gerçekleştirebilirler.	KN 11, 3.1
Değişim Değeri	i) Kuramsal veya hayali bir şekilde mülkün el değiştirmesinin karşılığı olarak pazarın kabul ettiği değer. Finansal raporlama için UDSK'nın kabul ettiği Pazar Değeri, Kullanım Değerine değil Değişim Değeri ilkesine dayanmaktadır. ii) Bir başka varlık veya varlıklar için, değiş tokuş edilen bir varlığın para cinsinden değeridir, burada para her bir varlığın göreceli değerinin takdir edileceği bir ölçüdür.	UDES 2, 6.1
Demirbaşlar ve Tesisat	Bir mülkün ayrılmaz parçası olan ve mülkle birlikte değerlendirilen geliştirmelerin tamamı. Bkz. Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları.	KN 5, 3.5
Devletin Mirasçısız Gayrimenkulün Mülkiyetini Edinme Hakkı	Bir mülkün sahibi herhangi bir vasiyetnamesi olmadan veya yasal bir vasisi olmadan vefat ettiğinde devletin o mülkün mülkiyetini alma hakkıdır. Ayrıca bkz. Sahipsiz Mülk ve Araziler.	
Devredilebilir Şerefiye	Devredilebilir şerefiye. Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, yer, ürünler, ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan maddi olmayan varlık. İhtisaslaşmış kullanım amaçlı ticari mülke has olup satışla birlikte yeni sahibe devredilir. Ayrıca bkz. Şerefiye, Kişisel Şerefiye.	KN 4, 3.13.3; KN 6, 3.21.3; KN 12, 3.3.3

Dış Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı diğer iş arkadaşları ve kendisi ile müşterisi arasında herhangi bir maddi bağ bulunmayan, müşterisi veya değerlendirme görevi konusu mülk adına hareket eden bir temsilcidir. Ayrıca bkz. Bağımsız Değerleme Uzmanı, Kurum İçi Değerleme Uzmanı.	Davranış Kuralları, 3.4
Dış Etkenlere Bağlı Değer Düşüklüğü	Bkz. Ekonomik Değer Düşüklüğü.	
Doğrudan Maliyetler	Bir varlığın fiziksel olarak üretilmesiyle doğrudan ilişkili malzeme ve işgücü gibi maliyet.	
Dolaylı Maliyetler	Varlıkta fiili olarak belirlenemeyebilecek inşaat veya imalat ile ilişkili maliyetler. Örnek olarak inşaat sırasındaki sigorta, finansman maliyetleri ve vergiler, mimarın ücretleri, yönetim masrafları ve yasal giderler gösterilebilir.	
Dönem Sonu Oranı veya Dönem Sonundaki Aktif İndirgeme Oranı	Elde tutma döneminin sonunda mülkün tahmini değer göstergesini gelire dönüştürmek için kullanılan indirgeme oranı veya mülkün yeniden satış değeri.	
Düzeltilmiş Defter Değeri	Bir veya daha fazla sayıda aktif veya pasif tutar rapor edilen defter değerlerine eklendiğinde veya bu değerlerden çıkartıldığında veya üzerinde değişiklik yapıldığında ortaya çıkan defter değeridir.	KN 6, 3.1
Eğlence Amaçlı Varlıklar	Kamu mülkiyeti altında bulunan ve a) ulusal, belediye veya yerel resmi makamlar tarafından veya adına yönetilen; ve b) halkın eğlenmesi amacıyla kullanılan mülklere dir. Bu tür varlıklara örnek olarak parklar, oyun alanları, yeşil alanlar, yürüyüş parkurları, yüzme havuzları, oyun sahaları, kortlar ve sahalar, ve eğlence ve atletizm tesisleri ile diğer varlıklar gösterilebilir.	
Ekipman	İşletmenin faaliyetlerine yardımcı olmak amacıyla kullanılan yardımcı varlıklardır.	
Ekonomik Katkısı Olmayan Varlık (Fazlalık)	Şirket gibi bir kurumun sahibi olduğu ancak bu kurumun faaliyetleri için gereksiz görülen varlıklar. Ekonomik katkısı olmayan bir varlık, ilgili kurumun üretmekte olduğu mal veya hizmetlerin üretimi için gerekli değildir. Yatırım, geliştirme veya elden çıkarma amacıyla elde tutulmaktadır veya bir kredinin teminatı olarak veya kurumun faaliyetleriyle ilgisiz diğer bazı ticari amaçlar için kullanılmaktadır. Ekonomik katkısı olmayan varlığın pazar değeri, en verimli ve en iyi kullanıma göre tespit edilir. Ayrıca bkz. Yatırım Varlığı, İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar. Ayrıca Faaliyet Dışı Varlık olarak da bilinir.	

Ekonomik Kira Bedeli	Bkz. Pazar Kira Bedeli.	
Ekonomik Ömür	Ya i) varlığın bir veya daha fazla sayıdaki kullanıcı tarafından ekonomik bir şekilde kullanılabilmesinin beklendiği bir dönemdir, ya da ii) varlıktan bir veya daha fazla sayıdaki kullanıcının elde etmesi beklenen üretim veya benzer birim sayısıdır.	UMS 17,4
Ekonomik Değer Düşüklüğü	Değerlendirme konusunu oluşturan varlığın dışındaki etkenler nedeniyle oluşan değer kaybı. Ekonomik değer düşüklüğüne aynı zamanda harici, çevresel veya konumsal yönden değer düşüklüğü de denilmektedir. Ekonomik değer düşüklüğü örnekleri arasında rekabetteki değişiklikler veya bir sanayi tesisinin yanına bir konut alanının kurulması gibi civar bölgedeki değişiklikler de sayılabilir. Sorunu giderme maliyeti pratik olmadığı için bunlar düzeltilemez durumlar olarak kabul edilmektedir.	
Emlak Şirketi	Gayrimenkul alanında faaliyet gösteren bir şirket.	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir. Kişisel mülkün veya kişisel mülk üzerindeki bir mülkiyet hakkının değerini tahmin için değerlemesi yapılan mülkü benzer mülkler ile veya benzer mülklerdeki mülkiyet hakları ile karşılaştırmak amacıyla başvurulmuş bir veya daha fazla sayıda yöntemin kullanıldığı genel bir usuldür. Kişisel mülkiyetin değerlemesine yönelik bu yaklaşım, Değerleme Uzmanının pazar bilgisi ve deneyiminin yanı sıra karşılaştırılabilir nitelikteki kalemler hakkında kaydedilmiş verilere de bağlıdır. Ayrıca bkz. Emsal Karşılaştırma Yöntemi.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 9.2.1.2 KN 5, 3.12
Emsal Satış Yöntemi	Değerlemeye konu olan varlığın satılması veya kiralanması için Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla bu varlığa benzer varlıkların satış fiyatlarını veya kira ücretlerini kullanan bir değerlendirme yöntemi. Bu yöntemin altında yatan varsayım, bir yatırımcının benzer özelliklere sahip bir mülk için ödeyeceği meblağdan daha fazlasını bir mülk için ödemeyeceğidir. Ayrıca bkz. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.	

En Verimli ve En İyi Kullanım	Fiziksel olarak mümkün olan, geçerli bir sebebi bulunan, yasaların izin verdiği, finansal açıdan olası ve sonuçları açısından da değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değere sahip olmasını sağlayan mülkün en olası kullanımıdır. Ayrıca bkz. Pazar Değeri.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 6.3
Entegre Birim	Ürünlerinin ve/veya emtialarının üretimi ve pazarlaması ile ilgili süreçlerin tamamında veya bir kısmında ortak bir mülkiyeti olan tarımsal bir kurum.	KN 10, 3.9
Esas Kiralama veya Ana Kira İşlemi	Kiralanın yerlerin tasarrufunu eline geçirecek alt kiracılara kiraya verme hakkına sahip olması amacıyla tek bir kuruma kiralama. Esas Kiralama terimi İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır, Ana Kira terimi ise Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır.	KN 2, 3.1.6
Esas Kiralama Hakkı veya Ara Kiralayan Hakkı	Esas kiralama veya ana kira hakkının sahibi. Esas Kiralama Hakkı terimi İngiliz Uluslar Topluluğunda, Ara Kiralayan Hakkı terimi ise Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır.	KN 2, 3.1.7
Eskimeden Kaynaklanan Amortisman	Eski haline getirilmesi ekonomik açıdan uygun olan fiziksel bozulma yaşayan veya işlevleri açısından değer kaybına uğramış kalemlerdir.	
Eş Değerde Modern Varlık (EDMV)	Mevcut yapıya benzer bir yapıya ve eşdeğer bir üretim kapasitesine sahip, modern malzemeler, teknikler ve tasarımlar kullanarak oluşturulabilecek bir yapı. Yerine koyma maliyeti, eş değerde bir modern varlığı inşa etme maliyetini tahmin etmek için kullanılan esastır. Eş değerde modern varlık terimi, İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır.	KN 8, 3.8
Etkin Yaş	Bina gibi bir maddenin kullanım ömrü ile karşılaştırıldığında kronolojik yaşının aksine fiziksel durumu ve kullanım ömrü olarak belirtilen yaşıdır. Binanın bakım tutarı ve binaya gösterilen özen de etkin yaşının tespit edilmesine yardımcı olacaktır. 5 yaşında bir binanın, bakımı iyi yapılmadığından 10 yıllık etkin yaşı kalmış olabilir.	
Evlilik Değeri (Birleştirme Değeri)	Bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışı; özel değer in açık bir örneğidir. (Örneğin birbirlerine yapışık iki arazi parçasının ayrı ayrı ele alındıklarındaki toplam değeri, birleştiklerindeki değerinden daha düşük olabilir.) Ayrıca bkz. Özel Değer. Evlilik Değeri terimi, İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılan bir terimdir, birleşme değeri ve parsel değeri terimleri ise Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır.	UDES 2, 3.8

Faal İşletme	Bir ürün veya hizmeti yapmak, satmak veya ticaretini gerçekleştirmek suretiyle ekonomik faaliyet gerçekleştiren bir şirkettir.	KN 6, 3.34
Faal İşletme Değeri	İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriye bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbirisi Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Ayrıca bkz. Yoksun Kalınan Değer. Faaliyetini sürdüren bir işletme olarak bir şirket veya şirketteki hakkın değeri. Faal bir işletmede eğitimli işgücü, çalışan bir fabrika, gerekli ruhsatlar, sistemler ve prosedürlerin yürürlükte olması gibi bir işletme değerinin maddi olmayan unsurları.	UDES 2, 3.3, 6.4 KN 4, 3.12.1, KN 6.3.20.1; KN 4, 3.12.2;KN 6, 3.20.2
Faaliyet Dışı Varlıklar	Bir artık varlık veya kurumun üretmekte olduğu malların veya hizmetlerin üretimi için gerekli olmayan ancak yatırım, geliştirme veya elden çıkartma amaçları nedeniyle elde tutulan veya kurumun faaliyetleri ile ilgisi bulunmayan başka ticari amaçlar için kullanılan bir varlıktır. Bkz. Yatırım Varlığı, Ekonomik Katkısı Olmayan Varlık, İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar.	
Faaliyet Giderleri (Masrafları)	Gelir yaratma sırasında ortaya çıkan masraflar. Gayrimenkulde bu masraflar arasına mülkiyet vergileri, sigorta, onarımlar ve bakım ve yönetim ücretleri dahildir, ancak bunlarla sınırlı değildir. Brüt gelirden faaliyet giderleri çıkartıldıklarında net faaliyet gelirine erişilir. Faaliyet gideri terimi Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır, faaliyet masraflar terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğu terimidir.	
Faaliyetlerini Sürdüren İşletme	Finansal tablolar normalde bir işletmenin faal olduğu ve öngörülebilir bir gelecek boyunca da faaliyetlerini sürdüreceği varsayılarak hazırlanır. Bu doğrultuda	UMS Çerçevesi, 23; UDU 1, A5.4

	işletmenin maddi olarak tasfiye olacağı ya da faaliyetlerini maddi olarak kısacağı düşünülmez. Bir faal işletme. Faaliyetini sürdüren işletme aynı zamanda, Değerleme Uzmanlarının ve muhasebecilerin bir işletmeyi sonsuza dek faaliyetlerini sürdürecektir bir işletme olarak gördükleri bir tesis anlamına da gelmektedir. Faaliyetini sürdüren işletme terimi, tasfiye teriminin alternatifidir. Faaliyetini sürdüren işletme teriminin benimsenmesi şirketin tasfiye değerinin üzerinde imkan sağlamaktadır ve işletmenin Pazar Değeri'nin geliştirilmesi için gereklidir.	KN 4, 3.11; KN 6, 3.19.1 KN 6, 3.19.2, 5.7.1
Fabrika ve Ekipman/Teçhizat	Daimi nitelikte olmayan özel amaçlı binalar, makineler (tek tek veya bir arada makineler, ticari demirbaşlar ve kiracının kiralanan mülkte yaptığı iyileştirmeler dahil) ve uygun şekilde belirlenmiş diğer varlık kategorileri de dahil bir kurumun faaliyetlerinde sürekli kullanım amacı taşıyan varlıklar. Maddi varlıklar; (a) mal veya hizmet üretimi veya tedariği, başkalarına kiralamak veya idari amaçla kullanmak için bir kurumun elinde tuttuğu; ve (b) belirli bir süre için kullanılması beklenen mal varlıklarıdır. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.	KN 5, 3.16
Fabrika/Tesis	Daimi nitelikte olmayan özel amaçlı binalar, makinelerin ve ekipmanların dahil olduğu bir araya getirilmiş varlıklar.	
Finansal Araç	Hem bir işletmenin bir finansal varlığı ve hem de bir başka işletmenin bir finansal yükümlülüğü veya özsermaye aracını oluşturan herhangi bir sözleşme.	UMS 32, 11
Finansal Haklar	Mülkün bir finansmanı güvence altına almak amacıyla kullanıldığı veya mülk üzerinde ipotek rehni yoluyla teminat oluşturulduğu haklardır. Bir mülk sahibinin sermaye pozisyonu ayrı bir finansal hak olarak ele alınır. Finansal haklar, şirketler ve taşınmaz mülk arasında mülkiyet haklarının (örn. ortaklıklar, sendikasyonlar, birleşmeler, ortak kiracılık , ortak girişim) yasal ayırımından, bir mülkü (örn. hisse senetleri, diğer finansal araçları), belirli bir dönem içerisinde belirtilen bir fiyattan satın alma veya satma sözleşmesel opsiyonundan veya bir havuz içindeki taşınmaz varlıklarla güvence altına alınan yatırım araçlarının oluşturulmasından kaynaklanmaktadır.	Mülk Türleri, 2.2.5.3 Mülk Türleri, 5.1
Finansal Kiralama Sözleşmesi	Bir varlığın mülkiyetindeki tüm riskleri ve ödülleri önemli ölçüde transfer eden bir kiralama. Mülkiyet hakkı kiralama dönemi sonrasında devredilebilir veya devredilemeyebilir.	UMS 17, 4
Finansal Modelleme	Bir şirketin veya mülkün finansal getiri önlemlerinin hesaplanabildiği periyodik gelir veya nakit akışı projeksiyonu. Gelir veya nakit akışı projeksiyonları, gelir,	KN 9, 3.2

	gider ve sermaye tutarları arasındaki tarihsel ilişkilerin yanısıra bu değişkenlerin projeksiyonlarını da içeren bir finansal modelin kullanımı neticesinde oluşturulmaktadır. Finansal modelleme ayrıca mülk performansı için beklentileri test etmeye, İNA modelinin bütünlüğünü ve tutarlılığını ölçmeye veya bir yöntem olarak da bir mülkün veya işletmenin satın alınması, satışı veya elde tutulmasını içeren kararların alınmasında yatırımcıların atacağı adımları taklit etmeye yönelik bir yönetim aracı olarak da kullanılabilir. Ayrıca bkz. İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi.	
Finansal Tablolar	i) Muhasebede bu tablolar, (a) bilanço; (b) gelir tablosu; (c) ya (i) özsermayedeki tüm değişiklikleri; veya (ii) özsermaye sahibi sıfatıyla hareket eden özsermaye sahiplerinin yaptığı el değiştirme dışındaki işlemlerden dolayı özsermayede meydana gelen değişiklikler; (d) nakit akış tablosu; ve (e) önemli muhasebe politikaları özeti ve diğer açıklayıcı notlardan oluşmaktadır. ii) Muhasebede bunlar bilanço, gelir ve gider tablosundan (Kar ve Zarar Hesabı) oluşur. Bunlar bir kişi veya şirketin finansal durumunu gösteren yazılı tablolardır. iii) Bunlar kimliklerinin belirlenmesi olası olmayan üçüncü şahıslardan oluşan geniş bir kitlenin ortak bilgilenme ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla önceden belirlenmiş içerik ve şekilde yayınlanan finansal kayıtlardır. Muhasebe standartları ve yasanın düzenleyici çerçevesi içinde geliştirilmiş finansal tablolara ilişkili olarak bir kamu sorumluluğu vardır. Finansal tablolar, bir şirketin finansal durumunu ve performansını belirtmek amacıyla kullanılır.	UMS 1,8
Finansal Tablolara Aktarılan Net Tutar	Tarihsel maliyet yöntemi çerçevesinde finansal tablolara aktarılan net tutar, finansal tablolara aktarılan brüt tutardan birikmiş amortismanın çıkartılması sonucu elde kalan tutardır. Ayrıca, tarihsel maliyetlerin endekslenmesi veya varlıkların değerlemesi veya periyodik olarak yeniden değerlemesi yoluyla bulunan net yeniden değerlendirme tutarı olarak da bilinir. Ayrıca bkz. Finansal Tablolara Aktarılan Tutar.	
Finansal Tablolara Aktarılan Tutar	Bir varlığın üzerindeki birikmiş her tür amortisman (itfa) ve birikmiş değer azalması kayıplarının tamamı çıkartıldıktan sonra kabul edilen tutardır. Bir varlığın Finansal Durum Tablolarında kabul edilen tutardır.	UMS 16, 6; UMS 36, 6; UMS 38, 8 UKSDS 16,6

	Ayrıca bkz. Finansal Tablolara Aktarılan Net Tutar.	
Finansal Varlık	a) nakit; b) bir başka kurumun bir sermaye aracı; c) (i) bir başka kurumdan nakit veya bir başka finansal varlık almak için; veya (ii) kurum açısından potansiyel olarak kurumun lehine koşullar altında bir başka kurum ile finansal araçlarını el değiştirmesi için sözleşmesel hak; d) kurumun kendi sermaye araçları ile hesabı kapatılacak veya hesabı kapatılabilecek aşağıdaki özelliklere sahip bir sözleşme: (i) kurumun kendi sermaye araçlarını teslim almaya zorunda olduğu veya olabileceği türev niteliğinde olmayan veya (ii) sabit bir tutardaki nakdin veya kurumun sabit sayıdaki kendi sermaye araçlarının el değiştirmesiyle kapanacak veya kapanabilecek bir türev araçtır. Bu amaçla kurumun kendi sermaye araçlarına, gelecekte kurumun kendi sermaye araçlarını teslim alma veya teslim etme sözleşmeleri dahil değildir.	UMS 32,11
Finansal Yükümlülük	(a) i) nakit veya bir başka maddi varlığın bir başka işletmeye verilmesi; veya ii) finansal araçları veya finansal yükümlülükleri potansiyel olarak kendi kurumu için uygun olmayan koşullar altında bir başka kurumla el değiştirmesini gerektiren bir sözleşmesel yükümlülüktür. (b) Şirketin kendi sermaye araçları ile ödenecek veya ödenebilir olan ve i) kurumun kendi sermaye araçlarını teslim etmek zorunda olduğu veya olabileceği türev araç niteliğinde olmayan; veya (ii) değişken tutardaki nakdin veya kurumun sabit sayıdaki kendi sermaye araçlarının el değiştirmesi dışında bir yolla kapanacak veya kapanabilecek bir türev araçtır. Bu amaçla, kurumun kendi sermaye araçlarına, gelecekte kurumun kendi sermaye araçlarını teslim alma veya teslim etme sözleşmeleri dahil değildir.	UMS 32,11
Fiyat	Bir mal veya hizmet için istenen, teklif edilen veya ödenen bedeldir. Fiyat kavramı, bir emtia, mal veya hizmetin el değiştirmesi ile ilgilidir. Fiyat, ilgili madde için istenen, teklif edilen veya ödenen bedeldir. El değiştirme gerçekleştirildikten sonra fiyat, ister açıklanmış olsun ister olmasın, tarihsel bir gerçek olur. Ödenen fiyat aynı zamanda arz ve talebin kesişme noktasını temsil eder. Ayrıca bkz. Maliyet, Değer.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 4.2 UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 3.1

Fiziksel Bozulma	Fiziksel koşulların bozulması nedeniyle yaşanan değer kaybı; düzeltilebilir nitelikte olabilir veya olmayabilir.	
Fiziksel Ömür	İçinde bulunduğu durum ve kabul edilen standartları ve yasal şartları karşılayıp karşılamadığı veya karşılayabilecek durumda olup olmadığı gibi etkenler göz önüne alınarak bir varlığın kullanılabilir durumda olduğu süre.	
Gayrimenkul, Tesis ve Ekipman	i) Arazi ve binalar; tesis ve ekipmanlar; ve uygun bir şekilde tanımlanmış diğer varlık kategorileri de dahil olmak üzere bir şirketin faaliyetlerinde süreklilik esasına göre kullanılması amaçlanan varlıklar eksisi birikmiş amortismanlar. Gayrimenkul, tesis ve ekipman maddi veya fiziksel varlıklardır. ii) a) malların veya hizmetlerin üretimi veya tedariği, başkalarına kiralama veya idari amaçlar için kullanılmak üzere bir kurumun elinde tuttuğu ve b) bir dönemden daha uzun bir süre boyunca kullanılması beklenen maddi varlıklardır.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.2.1 UMS 16,6; UKSDS 17,12
Geçiş Hakkı	Bir başkasının sahip olduğu bir mülklü arazinin bir kısmı veya bir bölümü üzerinden kullanım veya sözleşme yoluyla elde edilen geçiş hakları veya imtiyazları. Ayrıca bkz. İrtifak Hakkı	Mülk Türleri, 2.2.4.2
Gelecek Her Dönemdeki 1 Liranın Bugünkü (şimdiki) Değeri	Dönemsel olarak alınan her bir ödemenin belirli bir faiz oranıyla iskontoya tabi tutulduğu ve her birinin bugünkü değerlerinin bir araya getirilerek değerlendirildiği belirli sayıdaki dönem boyunca alma hakkı olan her 1 Liranın bugünkü kıymeti ve tüm bugünkü değerleri toplamıdır. Yıllara yayılan satın alma ile eşanlamlıdır.	
Gelir	Bkz. Net Gelir.	
Gelir Çarpanı (Yıllara Yayılan Satın Alma)	Bir mülkün satış fiyatı veya değeri ile ortalama yıllık gelir veya gelir beklentisi arasındaki orandır; ve brüt veya net geliri esas alabilir. Sermaye değerine ulaşmak için gelire uygulanır. Gelir Çarpanı terimi Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır, Yıllara Yayılan Satın Alma terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. İndirgeme Faktörü, Yatırım Yöntemi, Değerleme Oranı.	
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümelerini yansıtır) dikkate alır. Bu gelir yöntemi, ikame ve beklenti ilkelerini	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 9.2.1.2; Mülk Türleri, 2.7.2.1; KN 1, 5.12.1; KN 5, 3.9

	yansıtmaktadır.	
Gelişmekte Olan Pazar	Boyutları itibariyle büyüyen ve karmaşıklaşan ve daha gelişmiş ve pazar esaslı olma yolunda geçiş aşamasında olan bir ulusal ekonomide var olan pazar. Gelişmekte olan pazar, kısa bir faaliyet geçmişi olan ve/veya düşük aktifleşme seviyesine sahip olan bir finansal pazar da olabilir. Gelişmekte olan pazarların ortak nitelikleri arasında ulusal ekonomideki yapısal değişiklikler, siyasi, yasal ve kurumsal çerçevelerin hızlı gelişimi ve planlı veya kontrollü bir ekonomiden pazar esaslı bir ekonomiye geçiş sayılabilir. Bunun sonucunda gelişmekte olan pazarlar da gittikçe daha global bir hal alırlar.	Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme Çalışması, 2.1
Geliştirme	Herhangi bir inşaat, mühendislik, madencilik faaliyetini veya arazide, arazi üstünde veya altındaki bir başka faaliyeti sürdürme veya herhangi bir bina veya arazinin kullanımında herhangi bir maddi değişiklik yapma faaliyetidir.	
Gerçek Değer	Bazı ülkelerde, mevcut olan gerçeklerin değerlemesi esas alınarak bir maddenin “hakiki” veya “gerçek” değeri olarak dikkate alınan tutardır. Kısa vadeli fiyat dalgalanmalarını düzgün bir hale getiren uzun vadeli Pazar Değeri Dışı Değer kavramıdır.	KN 5, 3.10
Gerçekleştirilebilir (Paraya Çevrilebilir) Net Değer	Bir varlığın normal faaliyet sürecindeki tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyetlerinin ve satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini maliyetlerin çıkartılmasından sonra kalan tutardır. Gerçekleştirilebilir net değer, bir kurumun normal faaliyetleri çerçevesinde stok satışından elde etmeyi umduğu net tutar anlamına gelmektedir. Makul değer ise aynı stokun pazardaki istekli ve bilgili alıcılar arasında el değiştirebileceği tutarı yansıtmaktadır. Gerçekleştirilebilir net değer kuruma özgü bir değerken makul değer kuruma özgü değildir. Stokların gerçekleştirilebilir net değeri her zaman makul değerden satış maliyetinin düşülmesinden sonra kalan tutarı yansıtmayabilir.	UMS 2, 6; 2, 7
Geri Alınabilir Maliyetler	Bkz. Gider Devirleri.	
Geri Alınabilir Tutar	Bir varlığın veya nakit yaratan bir birimin geri alınabilir tutarı, onun makul değerinden satma maliyetinin düşülmesi sonucu elde kalan değer ile kullanım değerinden en yüksek olanıdır.	UMS 36, 6
Gider Devirleri (Geri Alınabilir Giderler)	Kiracının, işletme giderlerinden doğrudan bir payı ödediği bir tür kademeli kira artışı. Gider Devirleri terimi Kuzey Amerika’da kullanılırken, Geri Alınabilir Giderler terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Kademeli Kira Artışları.	
GKDİ	Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri; Değerleme mesleğindeki en iyi uygulamalar.	Giriş/UDES Hedefleri ve Kapsamı

Güven (Emanetçi) Kurum(u)	Bkz. Güvence Altındaki Lehdar Hakkı.	
Güvence Altına Alınmış Yatırım Araçları	Hem borç hem de özsermaye pozisyonlarını güvence altına alan, mülkün doğrudan mülkiyetine bir alternatifi temsil eden araçlar. Yatırımcılar, bir mülkteki bir hakka veya mülklerden oluşan bir havuzun hisselerine tıpkı bir şirketin hisselerini alıp sattıkları gibi sahip olup alıp satabilirler. Bu menkul kıymetlerin alım satımının gerçekleştirildiği pazar, hem özel veya kurumsal sektörü hem de kamu sektörünü içerebilir; bunun örnekleri gayrimenkul yatırım ortaklıkları, güvence altına alınmış ipotek yükümlülükleri, ticari ipotek destekli menkul kıymetler, gayrimenkul işletme şirketleri ve ayrı veya karma fonlar.	Mülk Türleri, 5.1.4; 5.1.4.1: 5.1.4.1
Güvence Altındaki Lehdar Hakkı	Yeddiemin(ler)in sahip olduğu yasal hakların aksine bir lehdarın bir emanetçide güvence altındaki hakkı. Yasal hak yeddiemin(ler)de bulunurken lehdar ise güvence altındaki hakkın sahibidir.	Mülk Türleri, 2.2.5.2
Güzel Sanat Eserlerinin Değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı	Belirli bir sanat eserinin satın alınmasının ikamesi olarak orijinalin yerine geçen bir başka sanat eseri yapılmasını öngören güzel sanat eserinin değerlemesine yönelik bir karşılaştırmalı yaklaşım. Değerleme Uzmanının takdiri, değerlendirme konusu güzel sanat eserinin aynısının yeniden yapılması veya yenisiyle değiştirilmesi, ve yenisiyle değiştirmenin niteliği, yani eskisinin yerine yenisi, tazminat esası, replikasyon veya sureti mi olacağı esasına dayanır. “Eskisinin yerine yenisi”, aynı nesnenin satın alınması maliyetini veya, bu kalem mevcut değilse yeni güzel sanat eserleri perakende pazarında niteliği veya durumu itibarıyla eskisine benzeyen bir eserin satın alınmasının maliyetidir. “Tazminat esası”, bir kalemin sanat eserleri ve antik eserlerin ikinci el perakende pazarında benzer koşullardaki benzer bir kalemle değiştirilmesi maliyetidir. “Replikasyon”, orijinal kalemin niteliği, kalitesi ve malzemelerin yaşı açısından orijinal olan maddeye mümkün olduğunca yakın olan ancak modern yapım yöntemleri kullanılarak oluşturulan kopyasıdır. “Suret” ise, hemen hemen benzer nitelikteki, kalitedeki ve yaştaki kalemler ile ve orijinal dönemin yapım yöntemleri kullanılarak oluşturulan orijinal kalemin birebir kopyasıdır.	KN 5, 3.4
Hakim Olmama İskontosu	Kontrol yetkisinin bir kısmının veya tamamının elde olmadığını yansıtmak amacıyla bir işletmedeki sermaye payının yüzde 100 değerinden payla orantılı olarak kesilen tutar veya yüzde değeridir.	KN 6, 3.14
Haklar Demeti	Taşınmaz varlığın mülkiyetiyle ilişkili hakların birleşimidir. Haklar demeti kavramı mülk sahipliğini, her biri mülk sahibinin kullanma, satma, kiralama, karşılıksız verme hakları gibi veya bu hakların tümünü birden	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 2.3; Mülk Türleri, 2.2

	kullanma veya hiçbirisini kullanmama gibi farklı ve birbirlerinden ayrı hakları temsil eder.	
Hayvan Yetiştirme Çiftlikleri/İstasyonları	Sığır, koyun, domuz, keçi, at veya bunların tümünü veya bazılarını yetiştirmek amacıyla kullanılan tarımsal mal varlıklarıdır. Bu mal varlıklarının fiili kullanımı birçok şekilde olabilir. Hayvanlar mülkün işletilmesi çerçevesinde üretilebilir, yetiştirilebilir ve satılabilir. Genç hayvanlar mülk dışındaki bir kaynaktan satın alınıp mülk içinde büyütülebilir. Hayvanlar, tüketim amaçlı olabileceği gibi damızlık olarak da yetiştirilebilir. Hayvan yemleri mülkün kendi içinde üretilebileceği gibi ithal edilebilir, veya her iki kaynaktan tedarik edilebilir. Canlı hayvanların üretimi veya beslenmesi için kullanılan mülkler yapısal iyileştirmeleri (evcil hayvan barınakları, ahırlar, ağullar, çitlerle ayrılmış alanlar), ve yerel kanunlar ve yönetmeliklere bağlı olarak amortismanına tabi olabilecek veya olamayacak hayvanlar sermaye yatırımlarında önemli bir yer tutar.	KN 10, 3.5
Hizmet Potansiyeli	Kurumun hedefleri doğrultusunda bu hedeflerin net nakit girişi oluşturma veya mal ve hizmetlerin lehdarları lehine belirli bir hacimde veya miktarda gerçekleştirilmesi olup olmadığına bakılmaksızın mal ve hizmetleri tedarik edebilme kapasitesidir. Kamu sektöründe hizmet potansiyeli kavramı, özel sektörde uygulanan yeterli karlılık ile hemen hemen aynı anlama gelmektedir. Hizmet potansiyeli terimi bir İngiliz Milletler Topluluğu terimidir.	KN 8, 3.5
Holding Şirketi veya Yatırım Şirketi	Bağlı şirketlerinde, bu şirketlerin hisselerine sahip olarak alt şirketlerinde kontrol hakkını elinde bulunduran şirkettir. Varlıklarından getiri elde eden bir şirkettir.	Mülk Türleri 4.3.1 KN 6, 3.22
Hurda Değeri	Tahmini kullanım ömrünün sonu itibariyle tükenen bir varlığın bilinen veya belirlenebilen değeri ya da bu varlığı elden çıkartan kişinin belirtmiş olduğu değeridir.	
Hükümet Yetkileri	Mülkiyet hakları üzerinde çeşitli sınırlamalar koyan ve devletin uyguladığı yetkiler. Hükümet yetkileri arasında vergilendirme, zorunlu edinim/satın alma, düzenleme ve mirasçısız vefat halinde el koyma da yer almaktadır. Ayrıca bkz. Vergi Değeri, Sahipsiz Mülk ve Araziler, Zorunlu Edinim/Satın Alma, İstimlak, Kamulaştırma Yetkisi, Devletin Mirasçısız Gayrimenkulün Mülkiyetini Edinme Hakkı, Arazi Kullanım Planlaması.	
İç Karlılık (Verim) Oranı	Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen bir iskonto oranı. Net Bugünkü Değer'in (NBD) sıfıra eşit olduğu bir orandır. İç Karlılık Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Bu nedenle, iç karlılık oranının karşılaştırılabilir nitelikteki gelir şekillerine sahip olan benzer mülklerin pazardaki işlemlerinin analizinden elde edilmesi, (NBD)'i Pazar Değeri'ne varmak için	KN 9, 3.5

	değerlemelerde kullanılacak pazar iskonto oranlarının geliştirilmesinde kullanılacak doğru bir yöntem yapmaktadır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri (NBD) sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.	
İdari (Uygunluk) İnceleme	Değerlemenin; bir mülkün yüklenimi, satın alınması veya satılması gibi bir karara temel oluşturması durumunda değerlendirme hizmetlerini kullanan kişinin veya müşterisinin gerçekleştirdiği değerlemeye ilişkin gözden geçirme. Bir Değerleme Uzmanı, bu işlemlerde müşteriye yardımcı olmak amacıyla kendisi de bir idari inceleme gerçekleştirebilir. Bir idari inceleme, ayrıca bir değerlemenin belli bir pazarın koşullarını karşılayıp karşılamadığı veya bunları aşp aşmadığını veya en azından Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ne (GKDİ) uygun olup olmadığını tespit etmek amacıyla da gerçekleştirilir.	KN 11, 3.2
İkame	Bkz. İkame İlkesi.	
İkame (Yerine Koyma) İlkesi	Zaman, risk veya uyumsuzluk gibi mevcut durumu karmaşık bir hale getirebilecek etkenlerin bulunmadığı durumlarda basiretli bir kişi, bir mal veya hizmet için kendisini aynı derecede tatmin edecek başka bir ikame mal veya hizmeti satın almak için ödeyeceğinden daha fazlasını ödemeyecektir. En iyi alternatifin, ister ikamesi isterse de orijinali olsun, en düşük maliyeti, Pazar Değeri olacaktır. Bu ilke, Pazar Değerinin üç farklı yaklaşımının temelini oluşturmaktadır.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 9.2
İndirgeme	i) Belli bir süre içerisinde ve belli bir tarihte, fiili veya tahmini net gelir veya net tahsilatlar dizisinin eşdeğer sermaye değerine dönüştürülmesi. ii) Şirket değerlemesinde, bu terim bir ticari girişimin/tüzel kişiliğin sermaye yapısı anlamına gelmektedir. iii) Şirket değerlemesinde bu terim aynı zamanda bir harcamanın belirli bir dönemdeki masraftan çok bir sermaye varlığı olarak kabul edilmesi anlamına da gelmektedir. Net getiriler ve tahmini bir kazanç veya getiri yüzdesi referans gösterilerek bir mülkün değerine erişme yöntemidir. Bazı ülkelerde indirgeme, bir gelir akışının tek bir dönüştürme faktörü kullanılarak sermaye değerine dönüştürülmesi anlamına gelmektedir.	KN 4, 3.3; KN 6, 3.7; KN 12, 3.1
İndirgeme Faktörü	Geliri, değere dönüştürmek için kullanılan herhangi bir çarpan veya bölen. Ayrıca bkz. İndirgeme Oranı, Gelir Çarpanı, Değerleme Oranı.	KN 4, 3.4; KN 6, 3.8
İndirgeme Oranı (Tüm	Değeri gelire dönüştürmek amacıyla kullanılan herhangi	KN 4, 3.5; KN 6, 3.9

Risklerin Getirisi)	bir bölen (genelde yüzde olarak ifade edilir). Belli bir tarihteki sermaye değerini ortaya çıkarmak için bir yatırımdan gelen yıllık net gelirin aktifleştirilmesinde kullanılan faiz oranı veya getirisi. Genel indirgeme terimi, Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır; Tüm Risklerin Getirisi terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğu’nda kullanılmaktadır.	
İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Analizi	Bir mülke veya işletmeye yönelik gelecekteki nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye yönelik gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışı analizi, gerek bir işletme mülküne, gerekse bir geliştirme mülküne veya şirketle ilgili olarak düzenli bir şekilde yapılan dizi nakit akışı tahminini içerir. Bu tahmini nakit akışı dizisine, mülk veya işletme ile ilişkili gelir akışlarının mevcut değerinin bir göstergesini belirlemek amacıyla pazardan elde edilen uygun bir iskonto oranı uygulanır. İşletilen taşınmaz mülkler durumunda, periyodik nakit akışı genelde brüt gelirden mülkün boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme maliyetleri/giderleri çıkartıldıktan sonra kalan tutar şeklinde tahmin edilir. Periyodik net işletme gelirleri dizisi ise, tahminin yapıldığı dönemin sonu itibariyle beklenen dönem sonu/faaliyet sonu değeri ile birlikte tahmin edilir ve sonra da iskonto uygulanır. Geliştirme mülkleri durumunda ise sermaye harcamaları, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri bir dizi net nakit akışına erişinceye kadar tahmin edilir ve sonra da tahminin gerçekleştirildiği geliştirme ve pazarlama dönemleri üzerinden iskontoya tabi tutulur. Bir şirket durumunda periyodik nakit akışları tahminleri ve tahminin yapıldığı dönem sonu itibariyle işletme değeri birlikte iskontoya tabi tutulur. İndirgenmiş nakit akışı analizleri arasında en çok kullanılan uygulama, iç verim oranı (İVO) ve net bugünkü değerdir (NBD).	KN 9, 3.1; KN 12, 3.2
İpotek Teminatl Kredi Değeri	Mülkün uzun vadede sürdürülebilir yönlerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün şu anki kullanımı ile kendisine uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak mülkün gelecekteki pazarlanabilir durumunu basiretli bir şekilde değerlendiren Değerleme Uzmanı tarafından tespit edilen mülk değeridir. Spekülatif unsurlar, ipotekli borç karşılığı teminat değerinde göz önüne alınmayabilir. İpotekli borç karşılığı teminat değeri, şeffaf ve açık bir şekilde belgelendirilmelidir. İpotekli borç karşılığı teminat değeri, bu direktifler doğrultusunda bir bankanın elinde tuttuğu ipotek uygulanmış teminatlarla ilişkili olabilecek riskin büyüklüğünü tespit etmek amacıyla kullanılabilecek bir dizi risk analizi tekniklerinden biridir. Bu teknik, uzun vadeli bir risk değerlendirme tekniği olup belirli bir zamanda değerin tespit edilmesine yönelik uygun bir esas değildir. Bu şekliyle, Standartlardaki diğer esaslardan temel açıdan farklılık gösterir.	UDES 2, 3.9 (98/32/EC sayılı Direktifte değiştirildiği şekliyle 89/647/ECC sayılı Avrupa Birliği Direktifi’nden). Bu direktifler bankacılığın düzenlenmesi ve gayrimenkul teminatıyla desteklenen borçlanmalarda borç verenler için asgari bir borç ödeme oranı tesis etmeyle ilgilidir.

İrtifak Hakkı	Arazili bir mülkte, bu mülkün bir kısmının mülkiyeti değil ama kullanımına izin veren ancak tasarruf edilemeyen (özel) hak. Ayrıca bkz. Geçiş Hakkı.	Mülk Türleri, 2.2.4.2
İskonto Oranı	Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.	KN 9, 3.4
İstimlak	Kamulaştırma yetkisi hakkını kullanma eylemi veya işlemidir. Kamulaştırma sonucu istimlaktan geri kalan mülkteki değer kaybı zarar olarak bilinir. İstimlak ve Zarar terimleri Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Zorunlu edinim/Satın alma, Kamulaştırma Yetkisi	
İş Girişimi/Şirket	Ekonomik bir faaliyeti sürdüren ticari, endüstriyel, hizmet odaklı veya yatırım amaçlı kurum; genelde kar amaçlı bir işletme. Bir ticari girişim, anonim şirket niteliğinde (halka kapalı veya halka açık), anonim şirket olmayan bir nitelikte (şahıs şirketleri, ortaklıklar), tröst şeklinde veya birden fazla tüzel kişilik biçiminde olabilir. Bir işletmedeki mülkiyet hakkı hissedarlar arasında bölünmeyebilir, bölünebilir, ve/veya çoğunluk veya azınlık haklarını içerebilir. Şirketler emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme yaklaşımı veya varlık esaslı yaklaşım ile değerlendirilebilirler. Ayrıca bkz. Faaliyetini Sürdüren İşyeri, Holding Şirketi veya Yatırım Şirketi, Faal İşletme.	Mülk Türleri, 4.1, 4.2, 4.7, 4.8; KN 6, 3.5
İşletme Amaçlı Kiralama	Finansal kiralama haricindeki bir kiralama.	UMS 17, 4
İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar	Faaliyetini sürdüren bir işletme veya kurumun faaliyetleri için şart olarak görülen varlıklardır. Ayrıca bkz. Yatırım Varlığı, Faaliyet Dışı Varlıklar, Ekonomik Katkısı Olmayan Varlık.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.3
İşletme Sermayesi	Dönen varlıkların cari borçları aştığı tutar.	KN 6, 3.43
İşlevsel Değer Düşüklüğü	Tatlar, tercihler, teknik yenilikler veya pazar standartlarındaki değişiklikler nedeniyle bir yapıdaki değer kaybı. İşlevsel yönden değer düşüklüğü, aşırı sermaye kayıplarını ve aşırı işletme maliyetlerini de içerir. Bunlar düzeltilebilir veya düzeltilemez olabilirler. Ayrıca teknik açıdan değer düşüklüğü kaybı olarak da adlandırılır.	

İştirak Kira Bedeli	Bkz. Ciro Yüzdeli Kiralama.	
İyileştirilemez Eskimeden Kaynaklanan Amortisman	Ekonomik açıdan iyileştirilmesi faydalı ve uygun olmayan fiziksel bozulma ve işlevsel yönden değer düşüklüğü kaybına uğramış kalemler.	
İyileştirmeler	İşgücü ve sermaye masraflarını da içerecek bir şekilde kalıcı olarak bir arazide yapılan ve mülkün değerini veya kullanımını geliştirmeye yönelik binalar, yapılar veya arazi değişiklikleri. İyileştirmelerin farklı kullanım şekilleri ve ekonomik ömürleri vardır. Ayrıca bkz. Arazi, İyileştirmelerin Değeri.	KN 8, 3.3
İyileştirmelerin Değeri	Arazi üzerindeki binalar, yapılar veya daimi nitelikteki değişiklikler gibi işgücü ve sermaye harcamalarının dahil olduğu ve mülkün değerini veya yararlılığını arttırmayı amaçlayan iyileştirmeler vasıtasıyla araziye katılan değer. İyileştirmelerin farklı kullanım şekilleri ve ekonomik ömürleri vardır. Ayrıca bkz. İyileştirmeler.	
Kademeli Kira Artışları (Kirada Kademeli Artış)	Çeşitli harici değişiklik veya endeks belirleme çalışmasına dayalı olarak yukarı yönlü yapılan ve kiralama sözleşmesi maddesinde de belirtilen kira düzenlemeleri. Ayrıca bkz. Gider Devirleri. Kademeli Kira Artışları terimi Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır; Kirada Kademeli Artış terimi ise İngiliz Milletler Topluluğunda kullanılmaktadır.	
Kalıntı Değer	Bir varlık ekonomik kullanım ömrünün sonunda olması gereken duruma geldiğinde bir kurumun tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra o varlığın elden çıkartılmasıyla elde edebileceği tahmini tutardır. Tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutar. Öngörülen bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri (bu tanımda kalıntı değer, hurda değerine benzemektedir).	UMS 16,6 UKSDS 17, 12
Kalibrasyon	Bir model üzerinde etkin olan belirli parametreleri saptamak için bir dizi mülk ve pazar verisini analiz etme süreci.	KN 13, 3.2
Kamu Binası	Topluma hizmet eden veya sosyal bir fonksiyonu olan kamuya ait bina. Adliye sarayları, belediye merkezleri, okullar, hapishaneler, karakollar, askeri tesisler, kütüphaneler, hastaneler, klinikler, sosyal veya halk konutları bunların örnekleridir.	
Kamu Hizmeti Tesisi	a) Kamunun genel tüketimi için bir hizmet veya malı üreten; ve b) Genelde bir tür hükümet kontrolüne tabi bir monopol	

	veya yarı monopol bir tedarikçi olan bir tesistir.	
Kamu Sektörü Varlığı	Hükümet veya bir başka kamu mercinin sahibi olduğu veya kiraladığı ve bir hükümet kuruluşu veya yarı hükümet kuruluşu tarafından bazı gerekli kamu hizmet veya mallarının sağlanması için yönetilen bir mülk. Kamu sektörü varlıkları, aralarında kamu mirası ve koruma altında bulunan varlıklar, altyapılar, kamu hizmetleri tesisleri, yeniden yapılandırma varlıkları ve kamu binalarının (örn. askeri tesisler) da bulunduğu her bir kategorisinde mülklerin, tesislerin ve ekipmanların yer aldığı farklı varlık tiplerinden meydana gelir. Kamu sektörü varlıkları ayrıca işletme faaliyetinde kullanılan ve kullanılmayan varlıklar veya ekonomik katkısı olmayan varlıklar şeklinde de sınıflandırılabilir. Ayrıca bkz. Tarihi Miras ve Korunan Varlık, Altyapı Varlıkları, İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar, Kamu Binası, Kamu Hizmeti Tesis, Eğlence Amaçlı Varlıklar.	
Kamulaştırma Yetkisi	Hükümetin, özel mülkü sadece tazminatının ödenmesi karşılığında kamunun kullanımı için alma hakkı. Kamulaştırma yetkisi terimi Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Zorunlu Edinim/Satın Alma, İstimlak	
Karşılaştırılabilir Veri	Genelde değer takdiri geliştirmek amacıyla değerlendirilerek analizinde kullanılan veriler; karşılaştırılabilir veriler değerlendirilmekte olan mülke benzer karakteristiklere sahip özellikler ile ilgilidir. Bu tür veriler arasında satış fiyatları, kiralar, gelir ve giderler ile pazardan elde edilen indirgeme ve getiri/iskonto da yer almaktadır.	KN 1, 3.2
Karşılaştırma Birim(ler)i	Genelde mülkler arasındaki farklılıkları tam olarak yansıtan ve analizi değer açısından üç farklı yaklaşım (örn. metrekaşe başına fiyat veya bir mülkün satış fiyatının net gelirine oranı) ile gerçekleştiren iki bileşenin oluşturduğu bir faktördür.	KN 1, 3.10
Karşılaştırma Unsurları	Taşınmaz mülk için ödenen meblağın farklılık göstermesine neden olan özelliklerin ve işlemlerin belirli nitelikleri. Karşılaştırma unsurları arasında, devredilen mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, pazarın durumu, konum ve fiziksel ve ekonomik özellikler de yer almaktadır, ancak bunlarla da sınırlı değildir.	KN 1, 3.3
Keşif Mülkü veya Bölgesi	Ekonomik fizibilitesinin henüz ortaya çıkmadığı maden veya petrol yatakları için bir taşınmaz mülkte fiilen araştırma yapma hakkı.	
Kısmi veya Bölünmüş Hak	Mülkiyet haklarının yasal olarak bölünmesiyle taşınmaz mal varlığı üzerinde meydana gelen haklar. Örneğin, gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkına sadece bir kişi yerine şirketler (hissedarlar), ortaklıklar, ortak kiracılar veya genel olarak kiracılar sahip olabilir.	Mülk Türleri, 2.2.5.1

Kiracı	Mal varlığının bir kiralama işlemi çerçevesinde kendisine kiralandığı kişi.	
Kiracı Hakkı	Bkz. Kiralama ile Elde Edilen Hak.	
Kiracının Kiralama Sonucu Ortaya Çıkan Hakkı	Bir kiralama sözleşmesiyle belirli (örneğin bir prim ve/veya kira ödemesi gibi) koşullar altında kiracının belli bir süre için aralarında kullanım ve yerleşim haklarının da dahil edildiği haktır. Bu hakların süresi 25 yıl, 60 yıl veya 99 yıl gibi çeşitli sürelerde olabilir.	Mülk Türleri, 2.2.3
Kiracıya Sağlanan Hak	Bkz. Kiralama ile Elde Edilen Hak.	
Kiralama	i) Kullanım ve tasarruf haklarının bir mülkün kullanım hakkı sahibinden (kendisine arazi sahibi veya kiralayan denir) kira anlaşmasında belirtildiği şekilde kiralara ödenmesi şeklindeki bir taahhüdün karşılığında bir başkasına (kendisine kiracı denir) geçtiği sözleşmesel bir taahhüttür. Bu hususun uygulamasında tarafların hakları ve görevleri karmaşık olabileceği gibi sözleşmenin belirlenen şartlarına da bağlı olabilir. ii) Kiralayanın bir ödeme veya bir dizi ödeme karşılığında üzerinde anlaşılan bir dönem süresince bir varlığı kullanma hakkını kiracıya devretmesidir.	KN 2, 3.1.2 UMS 17, 4
Kiralama Hak(lar)ına Tabi Haklar	Kiralama sözleşmesine tabi taşınmaz mülkün hakkını temsil eden, kiracının kiralamadan doğan hakkı ile aynı anlama gelir.	KN 2, 3.1.5
Kiralama ile Elde Edilen Hak	Kiracı Hakkı veya Kiracının Kiralama Sonucu Ortaya Çıkan Kullanım Hakkı olarak da bilinir. Gayrimenkulün mülkiyetine yönelik haklardan ziyade kira şartları çerçevesinde meydana gelen haklardır. Kiralama ile elde edilen hak, belirli bir süre zarfında sona eren ve diğer taraflara da alt kiralama veya alt bölümlleme yöntemiyle bölünebilen özel bir kira düzenlemesidir.	KN 2, 3.1.4
Kiralama Yoluyla Elde Edilen Hakkı	Bkz. Kiralama ile Elde Edilen Hak.	
Kiralanan Mülkte Kiracının Yaptığı İyileştirmeler ve/veya Geliştirmeler	Kiracının ihtiyaçlarını karşılamak üzere yine kendisi tarafından kurulmuş veya ücretini kendisinin ödemiş olduğu genelde kiralama süresinin sona ermesinin ardından kiracı tarafından sökülebilen ve bu sökme işleminin de gayrimenkulde herhangi bir maddi zarar vermeyen, arazi veya binalara yapılan iyileştirmeler veya eklemelerdir. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet, Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları.	Mülk Türleri, 3.2.2, KN 5, 3.11
Kiralayan	Bir kira anlaşması çerçevesinde bir başkasına (kiracıya) devredilen bir varlıktaki kullanma hakkının sahibi olan kişi. Kiralayan genelde mal sahibi olarak bilinir.	
Kiralayan Hakkı	Kiralayan tarafından bir Kiralama ile Elde Edilen Hak,	KN 2, 3.1.3

	Esas Kiralama veya Ana Kiralama İşlemi veya bir Esas Kiralama Hakkı'nda (ifade edilen hükümlerde) belirtilen durumlardan herhangi birinde belirtilen haklardır.	
Kiralayanın Hakkı	Arazi sahibinin veya kiralayanın bir mülkte sahip olduğu haklardan kullanım ve yerleşim haklarını bir kiralama çerçevesinde bir kiracıya naklettiği veya verdiği haktır. Kiraya verilen bir mülkteki haktır.	Mülk Türleri, 2.2.3
Kişisel Eşya ve Taşınır Mallar	Bazı ülkelerde bu terim halk tarafından kişisel taşınabilir mülk olarak düşünülen tanımlanabilir, taşınabilir, ve maddi nesneler için kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.	Mülk Türleri, 3.2.1; KN 5, 3.7
Kişisel Şerefiye	Özel kullanım amaçlı bir ticari mülkün satılmasıyla, işin o anki işletmecisine özellikle bağlı olan vergi, amortisman politikası, borçlanma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte sona erecek olan pazar beklentilerinin üstünde yaratılan karın değeri. Ayrıca bkz. Şerefiye, Devredilebilir Şerefiye.	KN 4, 3.13.2; KN 6, 3.21.2; KN 12, 3.3.2
Kişisel Mülkiyet	Gayrimenkulün haricindeki kalemlerin mülkiyetiyle ilgili haklar, menfaatler ve kazançların tamamına yönelik yasal bir kavramdır. Bazı ülkelerde, kişisel mülkiyet kalemleri, taşınmaz mülk veya gayrimenkul olarak nitelendirilebilecek mallardan farklı olarak kişiye özel mal şeklinde yasal bir niteliğe sahiptir. Kişisel mülkler taşınabilir eşyalar gibi maddi veya patent, borç gibi gayri maddi varlıklar olabilir. Maddi kişisel mülkiyet, gayrimenkule bağlı veya onun mütemmim cüzü olmayan ve genellikle taşınabilir niteliğe sahip parçalardaki hakları temsil eder. Maddi kişisel mülkler genelde daimi olarak gayrimenkullerin bir parçası olmazlar ve taşınabilirlikleri ile sınıflandırılırlar. Kişisel mülkiyete gayrimenkul olmayan maddi olan ve olmayan haklar dahildir. Kişisel mülkiyet, Pazar Değeri, kurtarılabılır değer veya tasfiye değerine göre değerlendirilebilir. Üç değerlendirme yaklaşımında da kullanılan teknikler, kişisel mülklerin değerlemesinde de kullanılabilir. Ayrıca bkz. Koleksiyon Parçaları; Demirbaşlar ve Tesisat; Kişisel Eşya ve Taşınır Mallar; Kiralanan Mülkte Kiracının Yaptığı İyileştirmeler; Fabrika ve Ekipman/Teçhizat; Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları.	KN 5, 3.14 Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 2.4
Kişisel Varlık	Kişisel mülkleri, taşınmaz mal varlıkları veya gayrimenkul olarak nitelendirilebilecek varlıklardan ayırmak amacıyla bazı ülkelerde özel olarak kullanılan yasal bir terimdir. Kişisel varlıklara gayrimenkul niteliğinde olmayan her tür maddi olan ve olmayan varlıklar dahildir.	KN 5, 3.15

	Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet, Taşınmaz Mal.	
Koleksiyon parçaları	Nadir bulunmalarına, değişik veya benzersiz olmalarına bağlı olarak kendilerine karşı duyulan ilgi nedeniyle toplanan nesneler için genel anlamda verilen ad. Bazı ülkelerde bu terim pek çoğunun yanısıra güzel sanatlar, antik eserler, değerli taşlar ve mücevherler, müzik aletleri, para ve pul koleksiyonları, nadir kitaplar ve arşiv materyalleri için de kullanılmaktadır. Ayrıca, bu terim normalde bu gibi nesneler için ve herhangi başka bir kategoriye girmeyen birçok farklı nesne için de kullanılmaktadır.	KN 5, 3.2
Kontrol	Bir şirketin yönetimini ve politikalarını yönlendirebilme gücü.	KN 6, 3.12
Kontrol Primi	Azınlık hakkının aksine kontrol hakkında var olan ve kontrol gücünü yansıtan ilave değer. Ayrıca bkz. Kontrol Eksikliği İskontosu.	KN 6, 3.13
Korunan Varlık	Bkz. Tarihi Miras ve Korunan Varlık.	
Kredi Teminatı	Borç alanın temerrüde düşmesi halinde borç verilen paranın geri alınması ve nakde dönüştürülmesi için yasal olarak borç verenin kullanımına sunulan bir varlıktır.	
Kullanım Değeri	i) Bu değer, belli bir kullanıcı için bir mülkün belli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu bir değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) bakılmaksızın veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı özel katkı üzerine odaklanmaktadır. ii) Bir varlığın devamlı kullanımından doğması ve o varlığın faydalı ömrünün sonunda elden çıkartılması ile elde edilmesi beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının bugünkü değeri. iii) Bir varlık veya nakit yaratan bir birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri. Finansal raporlamaya uygulanan yukarıdaki tanımların, bir varlığın kullanım ömrünün sonundaki değerini göz önünde bulundurduğu akılda tutulmalıdır. Bu anlam, terimin değerlendirme uygulamasında sıkça kullanıldığı yöntemden farklıdır.	UDES 2, 3.1 IFRS 5, EK A UMS 16,6
Kullanım Ömrü	a) Bir varlığın kurum tarafından ekonomik olarak kullanılabilmesinin beklendiği süredir; veya b) bir kurumun varlıktan elde etmeyi beklediği üretim sayısı veya benzer birimlerdir. Ya da a) bir varlığın kurum tarafından kullanılması beklenen süresidir, veya	UMS 16, 6; UMS 36, 6; UMS 38, 8

	b) bir kurumun varlıktan elde etmeyi beklediği üretim sayısı veya benzer birimlerdir. Kiralamalarla ilgili olarak kullanım ömrü aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır: Kiralama sözleşmesiyle sınırlı olmaksızın varlıkta mevcut olan ekonomik yararları kurumun kiralama süresinin başladığı tarihten itibaren tüketiceği geri kalan süre.	UKSDS 17, 12 UMS 17, 4
Kurtarılabılır Değer	Arazi hariç, bir mülkün içerdiği malzemelerin özel bir onarım veya uyarılma olmaksızın devam eden kullanımından ziyade elden çıkarılması halindeki değeri. Bu değer brüt veya net elden çıkarma maliyetleri şeklinde belirtilebilir, ikincisinin durumunda net gerçekleşebilir değere eşit olur. Varlığın ekonomik ömrünün sonundaki beklenen değeridir. Kurtarılabılır ekonomik değer kavramına göre, varlık asıl maksadı için değil sökülüp başka bir yerde kullanılmak üzere elden çıkarılmasına göre değerlendirilmektedir.	UDES 2, 3.6
Kurum İçi Değerleme Uzmanı	Ya varlığın sahibi olan kurumun ya da varlığın finansal kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlamakla sorumlu olan muhasebe şirketinin istihdam ettiği Değerleme Uzmanı. Kurum içi Değerleme Uzmanı, genelde Davranış Kuralları çerçevesinde gerekli görülen bağımsız olma ve profesyonel tarafsızlık şartlarının tümünü karşılayabilecek niteliklere sahiptir, ancak halka yapılacak sunumlar ve mevcut yönetmelikler nedeniyle, bazı değerlendirme görevlerinde Bağımsız Değerleme Uzmanının rolü gereklidir. Ayrıca bkz. Bağımsız Değerleme Uzmanı.	Davranış Kuralları, 3.4
Maddi Olmayan Varlıklar	Kendilerini ekonomik özellikleriyle ortaya koyan varlıklardır; fiziksel bir varlık değildir; sahiplerine hak ve imtiyaz sağlarlar ve genelde sahipleri için gelir yaratırlar. Maddi Olmayan Varlıklar, haklardan, ilişkilerden, grup halindeki maddi olmayan varlıklardan veya fikri mülkiyet haklarından kaynaklanan varlıklar şeklinde gruplara ayrılabilir. Genelde muhasebe mesleği bireysel olarak maddi olmayan varlıkları tanınmasını şunlarla sınırlamaktadır: genelde herkes tarafından kabul edilebilirler; yasalar veya sözleşmeler çerçevesinde sınırlı bir ömürleri vardır; ve/veya bireysel olarak devredilebilmeli veya şirketten ayrılabilirdir. Fiziki varlığı olmayan tanımlanabilir para dışı varlıklardır.	KN 4, 3.15, 3.15.5 UMS 38,8
Maddi Olmayan Mülkiyet	Gayri maddi varlıkların sahibine verilen haklar ve imtiyazlardır.	KN 4, 3.16
Maddi Varlıklar	Fiziksel bir yapıya sahip olan varlıklar. Örnek olarak arazi ve binalar, tesis ve makineler, demirbaş ve donanımlar, araç ve ekipmanlar ve inşaat ve	

	geliştirme aşaması sırasında kullanılan varlıklar gösterilebilir.	
Maden	İnsanlığa yararlı ve/veya onlar tarafından bir değer atfedilen ve yeryüzü kabuğu üzerinde veya içinde bulunan doğal olarak oluşmuş herhangi bir madde. KN 14’ün amaçları doğrultusunda bu madenlere metalik madenler, endüstriyel madenler, bunların kütleleri, değerli taşlar ve yakıt amaçlı kullanılabilecek madenler dahildir, ancak ayrı tanımlanan petrol dahil değildir. Ayrıca bkz. Petrol.	KN 14, 3.4
Maden Kaynağı	CRIRSCO tarafından da tanımlandığı üzere “Ekonomik olarak çıkarılması için makul beklentiler olan, belli biçim ve miktarda, yeryüzü kabuğunun içinde veya üzerindeki (bir yatak) bir madde yoğunlaşması veya oluşumu. Bir Maden kaynağının yeri, kalitesi, derecesi, jeolojik özellikleri ve sürekliliği belirli jeolojik kanıtlar ve bilgiler çerçevesinde bilinmekte, tahmin edilmekte veya yorumlanmaktadır. Maden Kaynaklar, artan jeolojik güven sırasıyla Anlam çıkarılan, İşaret edilen ve Ölçülen kategorilerine ayrılmaktadır. Çalışma sonunda ekonomik olarak çıkartılması için makul olasılık olmayan yatak bölümleri maden kaynağına dahil edilmemelidir. Birleşmiş Milletler Çerçeve Tasnifi (BMÇT) de bir Maden Kaynağı ve alt bölümlerini BMÇT kodlama sistemini kullanarak benzer şekilde tanımlamaktadır. KN 14’ün amaçları doğrultusunda BMÇT’nin G4 (“Keşif Çalışması”) kategorisinde tarif edilen madenler, Maden Kaynaklarının dışında bırakılmıştır. Kamu finansal raporlaması veya yasal raporlama amaçları ile maden rezervlerinin tanımlanmasında BMÇT veya diğer tanımlı seçen kurum değerlendirme amaçları için Maden Rezervlerini CRIRSCO’nun Anlam çıkarılan, İşaret edilen, Ölçülen Maden Kaynağı kategorileri ile bağdaştırmalıdır.	KN 14, 3.6
Maden Rezervi	Birleşik Maden Rezervleri Uluslararası Raporlama Standardı Komitesinin (CRIRSCO) tanımlandığı şekliyle “Ölçümlenen ve/veya Belirtilen Maden Kaynağı’nın ekonomik olarak maden şeklinde çıkartılabilen bölümüdür. Buna çıkartılırken madenin seyriltilmesi ve meydana gelebilecek kayıplar için pay ayrılması işlemleri dahildir. Fizibilite çalışmalarını içeren uygun değerlendirme yapılmıştır ve aralarında madencilik, metalurjik, ekonomik, pazarlama, hukuk, çevresel, toplumsal ve hükümet ile ilgili faktörlerin gerçekçi olarak varsayım dayandırıldığı düşünce ve değişiklikleri içerir. Bu değerlendirmeler, raporlama anında maden çıkartılmasının doğru bir çalışma olduğunu gösterir. Maden Rezervleri, artan güvenilirlik sırasına göre Olası Maden Rezervleri ve Kanıtlanmış Maden Rezervleri şeklinde ikiye ayrılmıştır.” Birleşmiş Milletler Çerçeve Tasnifi (BMÇT) bir maden kaynağını ve onun alt bölümlerini BMÇT kodlama sistemini kullanarak benzer şekilde tanımlamaktadır. Kamu finansal raporlaması veya yasal raporlama amaçları ile maden rezervlerinin tanımlanmasında BMÇT veya diğer tanımlı seçen kurum değerlendirme amaçları için Maden	KN 14, 3.5

	Rezervlerini CRIRSCO'nun Kanıtlanan ve Olası Maden Rezervi kategorileri ile bağdaştırmalıdır.	
Maden Sanayi	Maden arama ve çıkarma, işleme ve pazarlaması işiyle uğraşan kurum. KN 14, maden rafinerilerinin veya maden işleme tesislerinin rafine edilmiş madenleri metal üreticileri veya maden işleme tesislerine veya nihai pazardaki perakendecilere dağıtımına kadar kullanılan varlıkları kapsamaz.	KN 14, 3.7
Mahsul Çiftlikleri	Genelde oniki aylık bir döngü çerçevesinde ekilen ve hasat edilen belli bir tarzda büyümekte olan emtialar için kullanılan tarımsal mülklerdir. Yıllık mahsul üretimi için kullanılan mülkler, aynı dönem içerisinde birden fazla yıllık mahsul tipini üretebilir ve mahsullerin üretilmesi için sulamanın kullanılmasına izin verebilir veya vermeyebilir. Bazı emtialar, sözleşme koşulları gereği veya pazar koşullarının uygun olmadığı hallerde oniki aylık bir döngünün de ötesinde yerde bırakılan <i>yıllık ürünler</i> olabilir. Bu ürünler, hasattan sonraki bir yıldan daha uzun süren bir ömre sahip olacaklardır, ancak kalıcı olarak kabul edilmeyeceklerdir. Ayrıca bkz. Sulamalı Arazisi, Uzun Süreli Ekin.	KN 10, 3.1
Makine	Bir makine, her birinin belli bir fonksiyona sahip olduğu ve birlikte belli işleri yapabilen birden fazla parçası olan mekanik güçle çalışan veya mekanik gücü uygulayan bir alettir. Değerleme amaçları doğrultusunda buna tek makine veya makine grupları dahildir.	
Makul Değer	i) Birbirlerini tanımayan, bilgili ve istekli olarak karşı karşıya gelen iki taraf arasında bir varlığın el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün ödenebileceği tutar. Muhasebede, makul değer terimi, varlıkların normal ve düzenli bir şekilde elden çıkartılması için (açık) pazarda hakim olan koşullar ve ortamlardan farklı koşullarda ortaya çıkabilecek bir satış anlamına gelmektedir. Buna, kısa vade içinde satışın gerçekleştirilmesi gereken zorunlu durumlar veya Pazar Değeri tanımında belirtilmeyen diğer koşullar altında bir satışın gerçekleşmesi olasılığı da dahildir. ii) Makul değer terimi ayrıca koşullarının Pazar Değeri tanımını karşılamayabileceği durumlarda taraflar arasında ortaya çıkan bir ihtilafı çözüme kavuşturmak için yasal eylemlerde de kullanılabilir. Dolayısıyla makul değer terimi, Pazar Değeri ile eş anlamlı değildir. iii) Makul değer, bir varlığın hizmet potansiyelini, yani varlığın katkı sağlama potansiyeli açısından doğrudan doğruya veya dolaylı olarak işletmenin nakit akışına veya nakit eş değerlerinin akışına gelecekte sağlayacağı ekonomik faydaları temsil edebilir.	UMS 16, 6; UMS 17, 4, vb.; UKSMS 16, 6
Makul Değer Eksi Satış	Bir varlığın veya nakit üreten bir birimin birbirlerini	UMS 36, 6

	mülkü aynen yapma olasılığı halinde ortaya çıkacak maliyete dayalı karşılaştırmalı bir yöntemdir. Değerleme Uzmanının tahmini, değerlemeye konu olan mülkün veya varlığın kopyalanması veya yenisiyle değiştirilmesi maliyetinden toplam (tahakkuk etmiş) amortismanın çıkartılmasından sonra kalan değerdir. Maliyet yaklaşımı, arazi satın almanın ve bu arazi üzerinde yeni bir mülkü eşit bir işlev yetkinliğiyle inşa etmenin veya eski bir mülkü gecikmeden kaynaklanan herhangi bir vadesi geçmiş maliyet olmaksızın aynı şekilde kullanabilmek amacıyla yeni duruma getirme maliyetinin tahmini yoluyla taşınmaz mülkün değerini de tespit eder. Girişimci insiyatifinin tahmini değeri veya geliştiren kişinin karı/zararı da genelde arazi ve inşaat maliyetlerine eklenir. Daha eski mülkler içinse maliyet yaklaşımı fiziksel bozulma veya işlevsel değer düşüklüğü de dahil olmak üzere bir amortisman tahmini de geliştirir. Ayrıca bkz. Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti, Amortisman, Yerine Koyma Maliyeti, Aynısını Yeniden Üretme Maliyeti.	Mülk Türleri, 2.7.3
Mandıralar	İneklerden süt elde edilmesi veya diğer süt ürünlerinin üretilmesi için kullanılan tarımsal mülklere dir. Bu mülklerin genelde kapsamlı yapısal iyileştirmeleri (ahırlar, süt alma alanları, silolar) ve ekipmanları (yem tekneleri, süt alma makineleri) vardır. Kullanılan yemler, mülkün kendi içerisinde üretilebileceği gibi dışarıdan da alınabilir veya her iki kaynaktan da faydalanılabilir.	KN 10, 3.6
Masa Başı İncelemesi	Bağımsız kaynaklarca doğrulanabilen veya doğrulanamayan, raporda sunulan verilerle sınırlı olan bir değerlendirme incelemesidir. Genelde, belirli maddeleri içeren bir kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilir. Gözden geçirmeyi yapan kişi, hesaplamaların doğruluğunu, verilerin makul olup olmadığını, kullanılan yöntemin uygunluğunu ve müşterinin yönergelerine, yasal gerekliliklere ve mesleki standartlara uygunluğunu kontrol eder.	KN 11, 3.4
Masraflar	Bkz. Faaliyet Giderleri.	
Mobilya, Demirbaşlar ve Ekipman	Maddi kişisel taşınabilir mülk ile birlikte ticari demirbaşlar ve kiralanan mülkte kiracının yaptığı iyileştirmelere yönelik Kuzey Amerika’da kullanılan bir terim.	Mülk Türleri, 3.2.2.2; KN 5, 3.6
	Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.	
Muhammen Bedel, Satmak İçin İstenen Asgari Bedel	Satıcı tarafından belirlenen en düşük kabul edilebilir fiyat.	
Mutlak Ayni Hak	Sadece devletin uyguladığı sınırlamalara tabi olan mutlak mülkiyet, ayrıca Sınırsız Mülkiyet olarak da bilinir.	Mülk Türleri, 2.2.2
Mülk	Sahiplikle ilgili tüm menfaatler, haklar ve kazançları kapsayan hukuki bir kavram. Mülk, sahibine sahibi olduğu mülk üzerinde belirli bir menfaat veya menfaatler	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 2.3, 2.4

	edinme imkanı veren özel mülkiyet haklarından oluşur. Fiziksel bir varlık olan gayrimenkul ile yasal bir kavram olan onun mülkiyeti arasındaki farkı belirlemek için gayrimenkul mülkiyetine taşınmaz mal mülkiyeti denilmektedir. Bir gayrimenkul haricindeki bir madde üzerindeki bir hakkın mülkiyeti, kişisel mülkiyet olarak adlandırılır. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, dört farklı mülk tipi tanımaktadır: gayrimenkul, kişisel mülkiyet, şirketler ve finansal haklar. Ayrıca bkz. Haklar Demeti, Kişisel Mülkiyet, Gayrimenkul.	
Mülkiyet Hakkı	Arazideki daimi mülkiyeti temsil eden mutlak ayni hak.	KN 2, 3.1.1
Mülkiyet Hakları	Gayrimenkulün mülkiyeti ile bağlantılı haklar. Bu haklar arasında araziyi geliştirme veya geliştirmeme hakkı, mülkü kullanma, satma, kiralama, elden çıkarma, geliştirme, büyütme, madenlerinden faydalanma, topografisini değiştirme, bölümlere ayırma, parçalara ayırma, atıkların elden çıkartılması için kullanma hakları veya bu hakların hiçbirini kullanmama hakkı da bulunmaktadır. Bu mülkiyet haklarının birleşimine bazen haklar demeti adı da verilmektedir. Mülkiyet hakları genelde irtifak hakları, yol hakkı, belirli gelişme yoğunluğu, bölme ve mülk üzerinde külfete neden olabilecek diğer kısıtlamalar gibi çeşitli kamu ve özel kısıtlamalara tabidir.	KN 1, 3.7.
Mülkiyetin Boş Olarak Edinilmesi	Bu terim halen taşınmaz mal varlıklarında herhangi bir işgalin olmadığı arazi veya inşa edilmiş yapının tasarrufuna yönelik bir hak anlamına gelmektedir. Bu terim bir İngiliz Milletler Topluluğu terimidir.	
Müteakip Gider	UMS 16.7'deki tanıma ilkesine göre bir kurum bir mülk, tesis veya ekipman kaleminin bir parçasını değiştirme maliyetini, eğer tanıma kriterlerine uygunsa karşı karşıya kalınan maliyeti aktarılan tutar içine koyabilir.	UMS 16.3
Müzayede Fiyatı	Her tür ücret veya komisyondan hariç olarak kabul edilen ve ilan edilen teklif fiyatıdır, bu nedenle satın alma fiyatı olarak kabul edildiği anlamına gelmez. Ayrıca bkz. Açık Arttırma Fiyatı, Özel Anlaşmalı Satış.	KN 5, 3.8
Nakit Akışı	Bir gelir üreten mülkün işletilmesi ve nihai olarak satılması sırasında ortaya çıkan gelirlerin ve harcamaların/masrafların ürettiği gerçek veya tahmini, periyodik net gelir. <i>Brüt Nakit Akışı:</i> Vergi sonrası net gelire amortisman ve itfa gibi nakit dışı kalemlerin eklenmesiyle brüt nakit akışı elde edilir. <i>Net Nakit Akışı:</i> Bir işletme döneminde şirketin tüm nakit ihtiyaçları karşılandıktan sonra geri kalan tutardır. Net nakit akışı tipik olarak özsermaye ve yatırılan sermaye için var olan nakittir.	KN 4, 3.6.1; KN 6, 3.11.1 KN 4, 3.6.2; KN 6, 3.11.2

	<i>Özsermaye Net Nakit Akışı:</i> Vergiler sonrası net gelir, artı amortisman ve diğer nakit olmayan masraflar, eksi işletme sermayesinde artışlar, eksi yatırım harcamaları, eksi yatırılan sermaye borç tutarında azalma, artı yatırılan sermaye borç ana tutarında artışlar olarak da ifade edilir. <i>Yatırılmış Sermaye Net Nakit Akışı:</i> Özsermaye net nakit akışı, artı vergi düzeltmelerinden sonraki faiz ödemeleri, eksi borç ana tutarındaki net artışlardır.	KN 4, 3.6.3; KN 6, 3.11.3 KN 4, 3.6.4; KN 6, 3.11.4
Nakit Oluşturan Birim	Genelde diğer varlıklardan veya varlık gruplarından gelen nakit akışlarından bağımsız olarak nakit girişi sağlayan tanımlanabilir en küçük varlık grubu.	UMS 36, 6
Net Bugünkü Değer	İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir İNA analizindeki ölçümüdür. İndirgenmiş gelir ve gider akışlarının ve iskonto oranının pazardan alındığı durumlarda Pazar Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Pazar Değerinin göstergesi olmalıdır.	KN 9, 3.6
Net Cari Yerine Koyma Maliyeti	i) Eşit derecede tatmin edici bir varlığı elde etmek için pazarda karşılaşılabilecek maliyet. ii) Varlığın bilanço tarihindeki kalan hizmet potansiyelini en düşük maliyetle satın alma maliyetidir; bir giriş değeridir. iii) Daha basit bir ifadeyle yerine koyma maliyeti eksi amortismandır.	
Net Gelir	Vergiler de dahil, masraflar düştükten sonra kalan ciro. Ayrıca bkz. Faaliyet Giderleri.	KN 6, 3.33
Net Nakit Akışı	Bkz. Nakit Akışı.	
Net Satış Fiyatı	Bkz. Makul Değer Eksi Satış Maliyeti.	
Net Varlıklar	Toplam varlıklardan toplam yükümlülüklerin çıkartılması sonucu kalan tutar.	KN 6, 3.32
Opsiyon	Bir gayrimenkulü belirli bir fiyat üzerinden satın alma, satma veya kiralama teklifinin belirli bir dönem boyunca açık tutulmasına yönelik bir anlaşmadır. Bir opsiyon, bir sözleşmesel hak meydana getirir ve bu hakkın kullanılması da genelde belirli koşulların yerine getirilmesine bağlıdır.	Mülk Türleri, 5.1.3
Optimizasyon	Bir varlığın kalan hizmet potansiyeli için asgari yerine koyma maliyeti seçeneğinin belirlendiği süreçtir. Bir varlığın teknik olarak değer kaybına maruz kaldığı veya üzerinde gereğinden fazla mühendislik çalışmasının yapıldığı durumu veya varlığın gerekenden daha fazla bir kapasiteye sahip olduğunu yansıtan yerine koyma maliyetini azaltan bir düzeltme sürecidir. Bundan ötürü optimizasyon, daha düşük maliyetli alternatif yerine	KN 8, 3.8

	koyma seçeneklerinin var olduğu durumlarda değerlendirme sonucunu artırmaktan çok azaltır. İndirgenmiş yerine koyma maliyetinin tespiti aşamasında optimizasyon değer kaybı ve söz konusu kapasite fazlalığı için uygulanır. Optimizasyon terimi İngiliz Uluslar Topluluğuna dahil bazı ülkelerde kullanılmaktadır.	
Orman/Ormanlık Arazi	Meyve vermeyen ve periyodik olarak uzun yetiştirme dönemleri (10 ile 20 veya daha uzun yıl) sonunda kesilen ağaçların yetiştirilmesi için kullanılan tarımsal mülk. Üretilen ürün uzun bir yetiştirme süresi gerektirdiği halde yetiştirilen mahsulün ağaç olması nedeniyle tarımsal mülk olarak kabul edilirler. Ayrıca bkz. Uzun Süreli Ekin.	KN 10, 3.7
Ortak Girişim	Belirli bir projeyi gerçekleştirmek için bir araya gelen iki veya daha fazla sayıda teşebbüsün oluşturduğu birliktelik. Süresinin sınırlı olması ve projeye özgü bir birliktelik olması nedeniyle ortaklıktan farklıdır. Bir veya daha fazla sayıda tarafın ortak bir kontrole tabi olan bir ekonomik faaliyeti hayata geçirmek üzere gerçekleştirdiği sözleşmesel düzenleme.	Mülk Türleri, 5.1.2.2 UMS 31, 3
Ortaklık	İki veya daha fazla sayıda kişinin bir şirket veya mülk üzerinde ortak mülkiyet hakkına sahip oldukları ve bunun kar ve zararını paylaştıkları bir mülkiyet hakkıdır. Ortaklıklar genel veya sınırlı olabilir.	Mülk Türleri, 5.1.1
Ortalama Yetkinlikte Yönetim	Bkz. Makul Yetkinliğe Sahip İşletmeci	
Özel Alıcı Değeri	Bir arazi sahibi bitişiğindeki mülk için ödeyebileceği Pazar Değeri'nin de üzerindeki prim. Ayrıca bkz. Özel Değer.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 9.3.2
Özel Anlaşmalı Satış	Halka açık bir ihale veya bir başka yöntemden ziyade şahıslar arasında görüşülen ve yapılan bir satış. Bir özel anlaşmalı satışta ödenen satış bedeli, genelde bu işlemin tarafları dışında kimse bilmemektedir. Ayrıca bkz. Açık Arttırma Fiyatı, Müzayede Fiyatı.	KN 5, 3.17
Özel Değer	Pazar Değeri'nin üzerindeki bir olağanüstü değer unsuruna ilişkin bir terim. Özel değer, örneğin, bir mülkün, bitişiğindeki mülk gibi bir başka mülk ile fiziksel, fonksiyonel veya ekonomik ilişkisi nedeniyle ortaya çıkabilir. Genel olarak pazarın özelliklerinden ziyade mülkün belirli bir sahibi veya kullanıcısına veya potansiyel bir sahibi veya kullanıcısına yönelik olabilecek bir değer artışıdır. Bir mülkteki iki veya daha fazla sayıda hakkın bir araya gelmesinden kaynaklanan değer artışı şeklindeki evlilik değeri ise özel değerın bir örneğini temsil etmektedir. Özel değer, işletme değeri unsurlarıyla veya yatırım değeri ile de ilişkilendirilebilir. Değerleme Uzmanı, yapılan her tür özel varsayımı açıklığa kavuşturarak bu	UDES 2, 3.8

	kriterlerin Pazar Değeri'nden farklı olmasını sağlamalıdır.	
Özel Kullanım (İhtisaslaşmış Kullanım) İçin Hayvancılık Tesisleri	Genelde bir mahsul üretmeyen ancak hasadın ardından mahsulün işlenmesi veya depolanması için kullanılan tarımsal mülkler. Bu mülkler genellikle yapısal iyileştirmelerle (tahıl asansörleri) ve ekipmanlarla (taşıma makineleri) kapsamlı bir şekilde geliştirilmiş küçük çaplı araziler üzerine kuruludur. Bu mülkler ayrıca üretilen emtia gereğince özel kullanım için ihtisaslaşmış mülkler olarak da sınıflandırılabilir. Örnek olarak bostanlar, kümes hayvanı çiftlikleri, sertifikalı tahıl tohumu veya taze kesilmiş çiçek üreten çiftlikler ve yarış atı yetiştirme veya eğitim haraları gösterilebilir.	KN 10, 3.8
Özel Kullanım (İhtisaslaşmış Kullanımlar) İçin Mal Varlıkları	Özel niteliği veya tasarımı, konfigürasyonu, boyutları, yeri veya bir başka nedenden kaynaklanan benzersizliği yüzünden bir parçasını oluşturduğu bir işletmenin veya kurumun satılması yoluyla gerçekleşenler haricinde pazarda nadiren satılan mülkler. Özel kullanım için mal varlıklarına örnek olarak rafineriler, enerji santralleri, limanlar, özel üretim tesisleri, kamu tesisleri, ibadet yerleri, müzeler ve faaliyet veya şirket amaçları doğrultusunda belirli coğrafi yerlerde bulunan mülkler gösterilebilir.	UDU 1, 3.4; KN 8, 3.2
Özel Nitelikli Ticari Mülk	Otel, benzin istasyonları, restoranlar gibi özel ticari potansiyeli olan ve sadece arazi veya üzerindeki binalar haricinde içerdiği varlıkları nedeniyle farklı bir Pazar Değeri'ne sahip olan mülkler. Bu mülkler genelde pazarda işletme varlıkları olarak ve ticari potansiyellerine göre satılır. Bunlara aynı zamanda ticari potansiyele sahip varlıklar da denir. Özel nitelikli ticari mülkler ve ticari potansiyeli olan varlıklar İngiliz Milletler Topluluğu'nda kullanılan bir terimdir.	KN 12, 3.5
Özel, Olağandışı veya Olağanüstü Varsayımlar	Bir mülkün edinim işlemini tamamlamadan önce basiretli bir alıcı, genelde mülk hakkında genel kapsamda bir soruşturma yürüterek mülkün değerini tespit etme amacı güder. Bir Değerleme Uzmanı için bu değer tespiti sürecinin en olası sonucuna yakın varsayımlarda bulunmak ve müşteri tarafından verilen bu hususlarla ilgili fiili bilgilere güvenmek olağandır. Değer tespiti süreci çerçevesinde özel, olağandışı veya sıra dışı varsayımlar kapsanan hususlara ilişkin ilave varsayımlar olabileceği gibi alıcının kimliği, mülkün fiziksel durumu, çevreyi kirlüten maddelerin (örn. yer altı suyu kirliliği gibi) mevcudiyeti veya mülkü yeniden geliştirebilme özelliği gibi diğer hususlarla da ilgili olabilir. Ayrıca bkz. Varsayımlar.	UDES 3, 3.6
Özelleştirme	Mülkiyeti devletin elinden özel mülkiyete devretme süreci; özelleştirme genelde daha önce devletin sahip olduğu sanayi kuruluşlarının hisselerinin vatandaşlara dağıtılması, içinde ikamet edilen birimlerin mülkiyet	

	haklarının bu birimlerde ikamet edenlere devri, mülkün millileştirilmesinden önceki sahiplerine veya varislerine geri iadesi, veya mülkün yerli veya yabancı yatırımcılara satışı yoluyla gerçekleştirilmektedir.	
Parsel Birleştirme Değeri	Bkz. Evlilik Değeri.	
Pazar	Mal, hizmet ve emtiaların fiyat mekanizması vasıtasıyla satıcılar ve alıcılar arasında el değiştirdiği ortamdır. Pazar kavramı, faaliyetlerine yönelik bir kısıtlama olmaksızın alıcılar ve satıcılar arasında malların ve/veya hizmetlerin ticaretinin yapılabilmesi anlamına gelmektedir. Bir pazar/pazar, yerel, ulusal veya uluslararası nitelikte olabilir. Ayrıca bkz. Talep, Arz ve Talep İlkesi, Arz.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 4.4; UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 2.0; KN 1, 3.5
Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları	Mülk değerlemeleri; pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilme özellikleri veya olağandışı ya da tipik olmayan pazar koşullarının etkilerinden çok, bir varlığın ekonomik yararlılığını veya fonksiyonlarını göz önüne alan yöntemleri kullanır. Ayrıca bkz. Vergi Değeri, Faal İşletme Değeri; Yatırım Değeri; Zorunlu Satış Değeri; Evlilik Değeri; Kurtarılabilir Değer; Özel Değer; Kullanım Değeri.	Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri 1,2 ve 3, 4.2.1
Pazar Kira Bedeli	Değerlemenin gerçekleştirildiği tarihte istekli bir kiralayan ile istekli bir kiracı arasında taraflardan her birinin bilgili, basiretli ve herhangi bir baskı altında kalmadan hareket ettikleri, uygun bir pazarlamadan sonra uygun şartlarla yapılan bir anlaşma çerçevesinde mülkün veya mülk içindeki bir alanın kiralanması için ödenmesi öngörülen tahmini tutardır. Pazar Kira Bedeli'nin belirtildiği durumlarda, "uygun kiralama şartları" da belirtilmelidir. Ayrıca Ekonomik Kira Bedeli olarak da bilinir.	KN 2, 3.1.9.1
Pazar Yaklaşımı	Değerleme konusu varlığı, satılmış olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştıran bir veya daha fazla sayıdaki yöntemi kullanarak maddi olmayan bir varlığın değerini tahmin etmenin genel bir yolu. Değerleme konusunu oluşturan varlığı, daha önce satılmış olan benzer nitelikteki bir şirket, şirket mülkiyet hakkı veya menkul kıymetler ile karşılaştıran bir veya daha fazla sayıdaki yöntemi kullanarak bir şirketin, şirket mülkiyet hakkının veya menkul kıymetin değerini tahmin etmenin genel bir yolu. Pazar işlemlerine ilişkin verileri temel alan her tür değerlendirme yaklaşımı.	KN 4, 3.18 KN 6, 3.27
Pazar/Pazar Değeri	Değerlemenin gerçekleştirildiği tarihte istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında taraflardan her birinin bilgili, basiretli ve herhangi bir baskı altında kalmadan karşılıklı hareket ettikleri, uygun bir pazarlamadan sonra uygun şartlarla yapılan bir anlaşma çerçevesinde mülkün el	UDES 1, 3.1

	değiştirmesi için ödenecek tahmini tutardır. Pazar Değeri kavramı, bir pazarın kolektif algılamasını ve eylemlerini yansıtır ve pazar esaslı ekonomilerdeki birçok kaynağın değerlemesinin esasını oluşturur. Profesyonelce elde edilen Pazar Değeri, belirli bir tarihte belirli bir mülkteki tanımlanmış mülkiyet haklarının tarafsız bir değerlemesidir. Ayrıca bkz. En Verimli ve En İyi Kullanım, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları.	
Pazarlanabilirlik İskontosu	Pazarlanabilirliğin eksikliğini yansıtacak şekilde bir sermaye hakkından düşülen tutar veya yüzdendir.	KN 6, 3.29
Petrol	Gaz, sıvı veya katı hallerden hangisi olursa olsun doğal olarak oluşmuş her tür hidrokarbon. Ham petrol ürünleri genelde ham petrol ve doğal gazdır. Ayrıca bkz. Yeraltı Ürünleri Endüstrisi.	KN 14, 3.8
Petrol Kaynakları	KN 14’ün maksadına uygun olarak petrol kaynakları sadece Petrol Rezervleri ve Yedek Kaynaklardan meydana gelir. Yedek Kaynaklar, Amerikan Petrol Jeologları Birliği (APJB) ile ortaklaşa olarak Petrol Mühendisleri Derneği (PMD) ve Dünya Petrol Kongresi (DPK) tarafından tanımlandığı şekliyle “belli bir tarihte potansiyel olarak var olduğu bilinen bir birikimden çıkartılabileceği tahmin edilen, ancak şu anda ticari olarak çıkartılması düşünülmeyen petrol miktarıdır”. Birleşmiş Milletler Çerçeve Sınıflandırması (BMÇT) da Petrol Kaynaklarını ve onun alt gruplarını BMÇT kodlama sistemini kullanarak benzer şekilde tanımlamaktadır. KN 14’ün maksadına uygun olarak BMÇT’nin KN 4 (“Potansiyel Jeolojik Koşullar”) kategorisinde sınıflandırılan petrol birikimleri, Petrol Kaynakları dışında bırakılmıştır.	KN 14, 3.11
Petrol Rezervleri	Petrol Mühendisleri Derneği (PMD) ve Dünya Petrol Kongresi (DPK) tarafından tanımlandığı şekliyle “Belli bir tarihten itibaren bilinen birikimlerden ticari olarak çıkarılması beklenen petrol miktarlarıdır. Tüm (Petrol) Rezervi tahminleri, belli bir ölçüde belirsizlik içerir. Bu belirsizlik, tahminin ve verilerin yorumunun yapıldığı zamanda mevcut olan güvenilir jeolojik ve mühendislik verilerinin miktarına bağlıdır. Belirsizliğin göreceli derecesi, rezervleri Kanıtlanmış veya Kanıtlanmamış rezerv ana gruplara ayırmak suretiyle belirtilir birine yerleştirerek çözümlenebilir. Kanıtlanmamış Rezervlerin Kanıtlanmış Rezervlere göre çıkarma olasılığı bu kategori çıkarılmasındaki gittikçe artan belirsizliği ifade etmek için ayrıca Olası ve Mümkün Rezervler diye alt kategorilere de ayrılabilir”. Birleşmiş Milletler Çerçeve Tasnifi (BMÇT) ise BMÇT kodlama sistemini kullanarak bir Petrol Rezervlerini ve alt gruplarını da benzer şekilde tanımlamaktadır.	KN 14, 3.10
Petrol Sanayi	Petrol arama ve çıkarma ve ham petrol ve ilgili gazları	KN 14, 3.9

	işleme, rafine etme ve pazarlama ile uğraşan kurumlar. KN 14, petrol rafinerileri ve doğal gaz işleme tesislerinin gelen rafine petrol ürünlerini perakendecilere dağıtımında kullandıkları varlıkları kapsamaz.	
Portföy	Tek bir kurumun elinde tuttuğu veya yönettiği çeşitli mülkler topluluğu.	
Prim, (Kiralama Primi)	Var olan veya potansiyel bir kiracının kiralayana ödediği genelde kira bedeli veya ödenmesi gereken kira bedelinin altına indirilen kira ücreti.	
Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı	Mülkiyetin devri, ipotek ve kredileri güvence altına alan teminat olarak görülen mülkler, hukuki konu olan veya vergilere dair sorunları henüz çözümlenmemiş olan mülkler ve finansal raporlamada duran varlık olarak kabul edilen mülklere ilişkin işlemler de dahil olmak üzere bir dizi farklı amaç için mülk değerini takdir etmek amacıyla gerekli niteliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan kişi. Profesyonel mülk değerleme uzmanı diğer kategori mülklerde, örneğin Kişisel Mülkiyet, şirketler ve finansal haklar üzerinde değerlendirme yapmak için özel niteliklere sahip olabilir. Ayrıca bkz. Bağımsız Değerleme Uzmanı, Kurum İçi Değerleme Uzmanı, Değerleme Uzmanı.	Giriş/UEDES Hedefleri ve Kapsamı; KN 5, 3.8
Rapor Tarihi	Değerleme raporunun tarihi. Değerleme tarihinin aynısı olabileceği gibi farklı bir tarih de olabilir.	KN 4, 3.22; KN 6, 3.37
Sabit veya Uzun Vadeli Varlıklar	Bkz. Cari Olmayan Varlıklar.	
Saha İncelemesi	Değerlemeye tabi olan mülkün dışının ve bazen de içinin muayenesini ve muhtemelen raporda belirtilen verileri teyit etmek amacıyla karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin muayenesini de içeren bir değerlendirme incelemesi. Genelde masa başı incelemesinde incelenen konuları kapsayan ve ayrıca pazar verilerinin teyidini, ilave veri elde etme amacıyla yapılan araştırmaları ve raporun hazırlanmasında kullanılan yazılımın doğrulanmasını da içerebilen bir kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilir. Ayrıca bkz. Masa Başı İncelemesi.	KN 11, 3.5
Sahipsiz Mülk ve Araziler	Belirli herhangi bir sahibi olmayan mülkler ve araziler. Vasiyet bırakmadan, herhangi bir tayin edilmiş akrabası olmaksızın vefat eden bir kişinin tüm mülkü devlete geçer. Ayrıca bkz. Devletin Mirasçısız Gayrimenkulün Mülkiyetini Edinme Hakkı.	
Satış ve Yeni Sahipten Kiralama	Bir taşınmaz mülkün satılması ve aynı mülkün eşzamanlı olarak satıcıya kiralanmasıdır. Alıcı, kiralayan veya arazi sahibi olurken satıcı da kiracı olmaktadır. Taraflar arasında benzersiz durumlar veya ilişkiler mevcut olabileceğinden satış ve geri kiralama işlemleri tipik pazar koşullarını içerebilir.	KN 2, 3.1.11

Sendikasyon	Bir ortaklıkla ilgili hukuki kurum; genellikle gayrimenkul projeleri ve şirket girişimlerinin edinimi ve geliştirilmesi için fonları bir havuzda toplamak üzere bir genel ortağın sınırlı ortak niteliğindeki yatırımcılarla yaptığı düzenleme.	Mülk Türleri, 5.1.2; 5.1.2.1
Sermaye Net Nakit Akışı	Bkz. Nakit Akışı.	
Sermaye Yapısı	Yatırılan sermayenin yapısı.	KN 6, 3.10
Sınırlayıcı Güvenceler	Bkz. Tapu Kısıtlamaları ve Kısıtlayıcı Şerhler.	
Sınırlayıcı Koşullar	Müşteriler, Değerleme Uzmanları veya yerel yasaların değerlemeler üzerinde koymuş olduğu sınırlamalar.	Davranış Kuralları, 3.2
Sözleşme Kirası veya Devredilen Kira	Belirli bir kira düzenlemesi çerçevesinde belirlenen kira ücreti. Her ne kadar bu kira ücreti pazardaki kira ücretine eşit olsa da uygulamada özellikle sabit kira şartları olan daha eski kira sözleşmelerinde önemli farklılıklar gösterebilirler. Sözleşme kirası terimi Kuzey Amerika’da kullanılırken, devredilen kira terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğu terimidir.	KN 2, 3.1.9.2
Sözlü Rapor	Bir değerlemenin müşteriye sözlü olarak iletilen veya uzman ifadesi olarak veya yazılı ifade olarak bir mahkemeye sunulan sonuçlarıdır. Bir müşteriye sözlü olarak iletilen bir rapor, bir çalışma dosyasıyla desteklenmeli ve bunu değerlemenin yazılı bir özeti takip etmelidir. Ayrıca bkz. Yazılı Rapor.	UDES 3, 3.2
Sulamalı Arazi	Tahıl veya hayvan yemi gibi ürünleri üretmek için kullanılan ve doğal yağmurun dışında sulamaya da ihtiyaç duyan ve sulamalı tahıl çiftlikleri veya sulamalı mera olarak adlandırılan arazilerdir. Doğal yağışlar dışında bir su kaynağı olmayan mülklerse kuru arazili tarımsal mülkler olarak adlandırılır.	KN 10, 3.2
Sürekli Kullanma İlkesi	Üzerindeki iyileştirmeler başka bir esasa göre değerlendirilirken arazinin tek kullanım esasına göre değerlendirilmeyeceği ilkesidir. Arazi kullanımının değişkenlik gösterdiği ve mülklerin geçici sürelerle ara kullanım amaçlarına tahsis edildiği durumlarda sürekli kullanma ilkesinden bahsedilmelidir. Arazinin en verimli ve en iyi kullanımını temsil etmeyen, ancak önemli ölçüde fiziksel ömre sahip olan iyileştirmeler de geçici değeri olan, hiç değeri olmayan bir ara kullanımı olabilir, veya bu iyileştirmelerin kaldırılması için önemli bir maliyet ile karşılaşılacak ise eksi değeri olan ara kullanımı olabilir.	
Şerefiye	i) işin özel bir ad altında yapıldığı veya malların ya da hizmetlerin bir ticari marka altında satıldığı veya sunulduğu, kabul edilebilir bir kar elde etme olasılığının devam etme ihtimalinin bulunduğu, işyerinden müşterilerin alışveriş yapmaya devam	

	etme olasılığına dayalı maddi olmayan ancak pazarlanabilen bir varlık. ii) Şerefiye iki belirgin parçadan oluşabilir: mülke özel olan veya mülke ait olup mülkün satılması durumunda yeni sahibine devredilebilen şerefiye, işin sahibi veya yöneticisiyle ilişkili kişisel şerefiye. (Bu durumda şerefiye unsuru mülkün satılması halinde ortadan kalkacaktır.) iii) Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olasılığı olmayan varlıklardan kaynaklanan gelecekteki ekonomik yarar. Ayrıca bkz. Kişisel Şerefiye, Devredilebilir Şerefiye.	Mülk Türleri, 4.4.2.1 UFRS 3, Ek A
Şirket	Bkz. İş Girişimi/Şirket	
Şirket Değerleme Uzmanı	Öğrenimi, eğitimi ve deneyimi gereğince bir şirket, şirket hissesi, menkul kıymet ve/veya maddi olmayan varlıkların değerlemesini yapma yeterliliğine sahip olan kişi.	KN 6, 3.4
Şirket Değerlemesi	Bir şirket veya işletmenin değeri veya bir şirket ya da işletmedeki hakkın değerine ilişkin bir görüş sahibi olmak veya bu değeri takdir edebilmek amacıyla gerçekleştirilen eylem veya süreç.	KN 6, 3.6
Tahakkuk Etmiş veya Birikmiş Amortisman	Toplam maliyetin tahmini değerinde meydana gelen herhangi bir kayıp. Değerleme Uzmanları açısından tahakkuk etmiş amortisman, pazarın bir fonksiyonudur. Belli bir zamanda, belli bir varlık için hesaba geçirilen birikmiş amortisman tutarıdır. Tahakkuk etmiş amortisman, yeni bir varlığın değeri ile değerlendirme konusu varlığın değerlendirme sonucunda ortaya çıkan mevcut değeri arasındaki fark olarak hesaplanır. Ayrıca “amortisman” olarak da anılır. Bkz. Amortisman Tahakkuku, Amortisman.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.7
Talep (Mülk Pazarında)	Nüfus, gelecekte oluşacak fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kalacağı varsayılarak belirli bir dönem içerisinde belli bir pazardaki muhtelif fiyatlardaki belli mülkiyet hakkı tiplerini isteyen olası alıcılar veya kiracıların sayısı. Ayrıca bkz. Pazar, Arz ve Talep İlkesi, Arz.	UDES’e Giriş 1, 2 ve 3, 2.3
Tanıma	Bir unsurun tanımına tamamıyla uyan ve aşağıdaki kriterleri karşılayan bir kalemin bilanço veya kar/zarar tablosuna dahil edilme süreci: a) bu kalem ile ilgili gelecekteki herhangi bir ekonomik kazancın şirkete gireceği veya şirketten çıkacağı olasılığı ve b) bu kalemin güvenilir bir şekilde ölçülebilen bir maliyeti veya değerinin olması.	UMS Çerçevesi, 82, 83

Tapu Kısıtlamaları ve Kısıtlayıcı Şerhler	Araziyle birlikte yürürlükte olan ve mülkiyetin kullanılmasını, geliştirilmesini ve devredilmesini etkileyebilen yasal sınırlamalar.	Mülk Türleri, 2.2.4.1
Tarımsal Faaliyet	Canlı hayvan ve bitkilerin biyolojik transformasyon sonucunda satılmak amacıyla tarımsal ürünlere veya ilave biyolojik varlıklara dönüştürülmesine yönelik bir girişim faaliyeti.	UMS 41, 5
Tarihi (Tarihsel) Maliyet Yöntemi (Muhasebesi)	i) Şu anki sahibin fiili olarak karşı karşıya kaldığı maliyetler esas alınarak finansal tabloların derlemesi için uygulanan geleneksel muhasebe yöntemi. Bu muhasebe yönteminin kullanılması, varlıkların yıllık finansal tabloların hazırlandığı tarihteki asıl değerlerini yansıtmayabilir. ii) Varlıklar, satın alındıkları tarihte, satın alınabilmeleri için ödenen nakit veya nakit eşdeğerlerinin tutarı üzerinden veya o tarihte belirlenen makul değerleri üzerinden kaydedilir. Pasifler ise yükümlülüğün kapatılması için alınan gelir tutarı olarak veya bazı durumlarda da (örneğin, gelir vergisinde) faaliyetlerin normal seyrinde yükümlülüğü kapatmak için ödenmesi beklenen nakit veya nakde eşdeğer varlıkların tutarı olarak kaydedilir. Ayrıca bkz. Cari Maliyet Yöntemi.	UMS Çerçevesi, 100 (a)
Tarihi Miras ve Korunan Varlık	Kültürel, çevresel veya tarihsel öneme sahip olan varlıklardır. Tarihi miras niteliğindeki varlıklar arasında, tarihi binalar ve anıtlar, arkeolojik siteler, koruma altındaki alanlar ve doğal rezervler ile sanat eserleri yer alır. Tarihi miras varlıkları genelde şu özelliklere sahiptir (ancak bu özellikler, tarihi miras varlıklarının özelliklerini sınırlayıcı nitelikte değildir): a) kültürel, eğitimsel ve tarihsel şartlar açısından sağladığı ekonomik faydalar, sadece pazar fiyatını esas alarak belirlenmiş bir finansal değere tamamen yansımaz; b) yasal ve/veya tüzükten kaynaklanan yükümlülükler, satış yoluyla yapılan elden çıkartmalar üzerinde çeşitli yasaklar veya ciddi kısıtlamalar getirebilir; c) bunlar genelde yerlerine konulamaz ve fiziksel durumları bozulsa da ekonomik faydaları zamanla artabilecek olan varlıklardır; ve d) bazı durumlarda yüzlerce yıl sürebilecek olan kullanım ömürlerini tahmin etmek güç olabilir. Bu tanım, UKSMS 17, 8'de yer alan tarihi miras varlıklarının tanımıyla tutarlıdır.	
Tasfiye Değeri	Bkz. Zorunlu Satış Değeri.	
Tasfiye Memuru	Mahkeme veya şirketin alacaklıları veya şirketin ortakları tarafından tasfiyeyi gerçekleştirmek amacıyla atanmış	

	kişidir.	
Taşınmaz Mal	Taşınmaz mal mülkiyeti veya gayrimenkulü, bazı ülkelerde hukuken kişisel mülk olarak tanımlanan kalemlerinden ayırt etmek için kullanılan yasal bir terim. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet. Taşınmaz Mal Kuzey Amerika’da kullanılan bir terimdir.	Mülk Türleri, 2.1.1
Taşınmaz Mal Mülkiyeti, Gayrimenkul Mülkiyeti	Bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm hak, menfaat ve kazançlar. Taşınmaz mal mülkiyeti gayrimenkulden ayrı bir hukuki kavramdır. Bir gayrimenkul mülkiyeti üzerinde potansiyel sınırlamalar olabilir. Ayrıca bkz. Mülk, Taşınmaz Mal.	KN 1, 3.9
Taşınmaz Mülk, Gayrimenkul	Arazi ve ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanısıra binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentiler. Su tesisatı, ısıtma tesisatı ve soğutma sistemleri; elektrik kabloları ve asansör vb. bütünleşik maddeler gibi tüm sabit bina eklentileri de taşınmaz mülkün birer parçasıdır. Taşınmaz mülk ayrıca hem toprak üstü ve hem de toprak altı tüm eklentileri içerir. Ayrıca bkz. İyileştirmeler, Arazi, Taşınmaz Mal Mülkiyeti.	KN 1, 3.8
Tehlikeli Madde	Değerleme bağlamında, değerlemesi yapılan mülkün içinde, çevresinde veya yakınında mülkün Pazar Değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecek yeterlikte bir şekil, miktar ve biyolojik mevcudiyete sahip herhangi bir madde.	KN 7, 3.2
Teknik İnceleme	İncelenmekte olan Değerleme Raporu’ndaki analizler, görüşler ve varılan sonuçların uygun, makul ve desteklenebilir olup olmadığına dair bir görüş oluşturmak amacıyla bir Değerleme Uzmanı tarafından yapılan bir değerlendirme incelemesi.	KN 11, 3.3
Telif Hakkı veya Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde “Telif Hakkı”	Arazi sahibinin veya kiralayanın üretim masraflarına karışmaksızın para veya ürün cinsinden olmak üzere üretimden pay almasıdır. Bir “Kar Hissesi” ise üretim masrafına karışmaksızın kiralayanın hissesinden ayrıca herhangi bir kişiye üretilen maden veya petrolden verilen bir paydır.	KN 14, 3.13
Temettü Yöntemi	Bkz. İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi.	
Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları	Kiracı tarafından mülke eklenen ve ticaret veya faaliyetleri gerçekleştirme aşamasında kullanılan taşınır demirbaşlar. Ayrıca bkz. Kiralanan Mülkte Kiracının Yaptığı İyileştirmeler, Kişisel Mülkiyet.	Mülk Türleri, 3.2.2; KN 5, 3.19
Ticari Potansiyel	Yakıt, gıda ve içecek gibi mal ve ürünlerin satışından veya park ve eğlence yerleri gibi özel tesislerin sunduğu	

	hizmetlerden gelecekte elde edilecek kar. Ticari potansiyel, pazar değeri sadece araziye, binaları ve kişisel mülkiyet değil aynı zamanda şerefiye ve işletmenin kendisi gibi maddi olmayan varlıkları da içeren bir mülk kategorisiyle (benzin istasyonları, restoranlar, oteller, gazinolar, sinemalar ve tiyatrolar) ilgilidir.	
Toplama Yaklaşımı	Bkz. Maliyet Yaklaşımı.	
Toplu Değerleme	Sonuçların istatistiksel bir şekilde incelenmesi ve analiz edilmesine imkan sağlayan sistematik ve tek tip değerlendirme yöntemleri ve teknikleri kullanılarak birden fazla mülke belirli bir tarihte değerlendirme uygulamasıdır.	KN 13, 3.3
Toplu Değerleme Süreci	Değerlemelere ve/veya endekslere erişmek için toplu değerlendirme görevlerinde kullanılan süreçleridir. Bu süreç, KN 13, paragraf 1.4’de açıklanan ve aşağıda da verilen sekiz adımdan oluşur: (a) değerlendirilecek mal varlıklarının belirlenmesi; (b) mülk sahipleri ve olası alıcıların gösterdikleri tutarlı davranışlar açısından pazar alanının tanımlanması; (c) belirlenen pazar alanı dahilinde değer oluşturulması üzerinde etkisi bulunan arz ve talep özelliklerinin belirlenmesi; (d) pazar alanı dahilinde değeri etkileyen özelliklerin kendi aralarındaki ilişkiyi yansıtan bir model yapısının geliştirilmesi; (e) diğer özelliklerin yanı sıra değer üzerinde etkisi bulunan bireysel mülk özelliklerinin katkısını belirleyecek şekilde model yapısının ayarlanması; (f) sonuçların değerlendirilmesi yapılan mülkün/mülklerin özelliklerine yansıtılması; (g) uygulanan toplu değerlendirme sürecinin, modelin, ölçümlerin veya performans ölçümleri de dahil olmak üzere diğer ölçüm sonuçlarının sürekli olarak ve/veya süreç boyunca aralıklarla doğrulanması; ve (h) toplu değerlendirme sonuçlarının incelenip uzlaştırılması.	KN 13, 3.4
Tüketilen Varlık	Gerçek anlamda zaman içerisinde değeri genel olarak azalan bir varlıktır. Buna örnek kiralama sonucu ortaya çıkan kiracının mülkiyet ve kullanım hakkı ve Yeraltı Ürünleri Endüstrileri haklarıdır.	
Uygunluk Beyanı	Değerleme Uzmanının değerlendirme görevini yerine getirirken Uluslararası Değerleme Standartları’nın Davranış Kuralları’nın ahlaki ve mesleki şartlarını yerine getirdiği gerçeğini teyit eden bir bildiri. Bazı ülkelerde Uygunluk Beyanı, Değerleme Belgesi olarak da bilinmektedir. UDES 3, 5.1.10 ve 5.1.10.1’de bir	UDES 3, 3.5

	uygunluk beyanının içeriğinin neler olacağı belirtilmektedir.	
Uygunluk İncelemesi	Bkz. İdari İnceleme.	
Uzun Süreli Ekin	Bir yıl veya bir mahsul döngüsünün ötesinde ömrü olan tarlalarda yetiştirilen mahsuller. Bunlara örnek olarak üzüm bağları ve meyve bahçeleri gösterilebilir. Bu mülk türlerinin amorti edilebilir bir varlığı temsil edecek şekilde ekim için önemli sermaye yatırımları vardır. Ayrıca bkz. Orman/Ormanlık Arazi.	KN 10, 3.3
Varlık	i) Geçmişteki olayların bir sonucu olarak bir işletmenin sahibi olduğu veya kontrolü altında bulunan ve gelecekte işletmeye ekonomik fayda(lar) sağlaması beklenen bir kaynak. Bir varlığın mülkiyetinin kendisi gayri maddidir. Ancak sahip olunan varlık maddi olabileceği gibi gayri maddi de olabilir. ii) Geçmişteki olaylar neticesinde bir işletmenin kontrolü altında olan ve gelecekte bu işletmeye ekonomik fayda sağlaması beklenen bir kaynak. iii) Bir mülk, tesis ve ekipman kalemi, aşağıdaki durumların gerçekleşmesi halinde bir varlık olarak kabul edilebilir: a) varlık ile ilişkili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye akmasının olası olması durumunda, ve b) varlığın işletmeye maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması halinde. Bu terim, hem maddi olmayan ve hem de maddi nitelikteki taşınmaz mülk ve kişisel mülkü belirtmek amacıyla kullanılır. Bir varlık üzerindeki mülkiyetin kendisi ise gayri maddidir. Ayrıca bkz. Cari Varlıklar, Sabit veya Uzun Vadeli Varlıklar, Yatırım Varlığı, İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar, Ekonomik Katkısı Olmayan Varlık.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.4 UMS Çerçevesi, 49(a); UMS 38, 8
Varlık Değerlemesi	Gayrimenkul pazarında bu ifade, genelde şirket hesaplarına dahil edilmek üzere arazilerin, binaların ve/veya tesis ve makinelerin değerlendirilmesinde uygulanır. Bu gibi durumlarda varlığın mülkiyetinin devredilmesi gerekmez ancak değerlendirme hissedarların çıkarına olabileceği gibi şirket devirleri, halka açılma veya ipotek amaçları doğrultusunda da zorunlu olabilir. Gayrimenkul pazarının yanında diğer pazarlarda ise bu terim genelde bir varlığın satış, satın alma veya diğer amaçlar doğrultusunda değerlendirilmesine yönelik olarak kullanılır.	
Varlık Esaslı Yaklaşım	Bir şirketin ve/veya özsermaye hakkının her bir işletme varlığının Pazar Değeri'nden pasif değerlerin çıkartılması yöntemi kullanılarak değerinin takdir edildiği yöntemidir.	KN 6, 3.2

	Şirketin maddi ve maddi olmayan tüm varlıklarını oluşturan tüm aktiflerini ve tüm pasiflerini Pazar Değeri veya uygun başka bir cari değerden rapor eden bilançosunu inceleyen bir değerlendirme yaklaşımıdır. Varlık esaslı yaklaşım, satıcılar ve alıcılar tarafından devamlı olarak kullanılmadığı sürece faaliyetini sürdüren işyeri olarak değerlendirilen faal işletmeleri içeren değerlemelerde uygulanacak tek değerlendirme yaklaşımı olmamalıdır.	KN 6, 5.14.3.3, 5.14.3.5
Varsayımlar	Doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir. Varsayımlar, bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu varsayımlar, bir kere ilan edildikten sonra değerlemenin anlaşılmasında kabul edilecek konulardır. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır. Ayrıca bkz. Özel, Olağandışı veya Olağanüstü Varsayımlar.	Davranış Kuralları, 3.1
Vergi Değeri veya Vergiye Tabi Değer	Mülkün değerlemesi, derecelendirilmesi ve/veya vergilendirilmesi ile ilgili yasalar dahilinde bulunan tanımları dayanan bir değerdir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda, değerlendirme takdiri için Pazar Değeri belirtilse de gerekli değerlendirme yöntemi, burada tanımlandığı şekliyle Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir. Vergi Değeri terimi, Kuzey Amerika'da kullanılıyorken derecelendirilebilen değer terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğu ülkelerinde kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Değerine Göre Mülk Vergilendirmesi.	UDES 2, 3.5
Vergilendirilebilir Değer	Bkz. Vergi Değeri.	
Yararlılık	Bir mülkün sağladığı faydanın derecesine yönelik mutlak bir koşuldaki ziyade göreceli veya karşılaştırmalı bir terim. Arazinin yararlılığı verimlilik kapasitesiyle ölçülür. Arazinin gelişme potansiyeli varsa, verimliliği de ikamet, ticaret, sanayi veya karma amaçlı kullanımı ne kadar destekleyeceğiyle ölçülür. Azami yararlılık, bireysel esasta işletiliyorsa bazı mülkler için elde edilir. Diğer mülklerin ise bir grup halinde işletilmesi veya bir mülk toplamı veya portföyü halinde işletilmesi durumunda daha fazla yararlılık sağladığı görülebilmektedir. Yararlılık genelde uzun vadeli bakış açısıyla, bir mülkün veya mülkler grubunun kullanım ömrü üzerinden ölçülür. Bir mülkün değerlendirme anında fark edilebilir bir yararlılık derecesi yoksa değerlendirme tanımı, destekleyici veriler ve özel varsayımlar veya sınırlandırıcı şartların kapsamının	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 7.1, 7.2, 7.3, 7.6, 7.7

	tam olarak açıklanması gerekir.	
Yasal Çerçeve	Mal varlığı mülkiyeti ile bağlantılı haklar ve menfaatlerin yanı sıra bu mal varlığı üzerine devletin uyguladığı yetkileri tarif eden bir dizi kapsamlı uygulanabilir yasalardır.	Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme Araştırma Çalışması, 2.2
Yasal Gayrimenkul Mülkiyeti	Yasal gayrimenkul mülkiyetinden türeyen haklar taşınmaz mal varlığındaki haklar veya menfaatlerdir; yasal gayrimenkul mülkiyeti, gayrimenkulün bulunduğu ülkenin yasalarıyla tanımlanmaktadır ve genelde o ülkenin uyguladığı vergilendirme, zorunlu edinim, düzenleme veya mirasçısız ölme durumlarında el koyma gibi harici sınırlamalara da tabidir.	Mülk Türleri, 2.2.1
Yasal Ömür	Bir maddi olmayan varlığın yasalarca izin verilen ömrü (örn. maddi olmayan varlığı yasaların veya sözleşmenin koruduğu süre).	KN 4, 3.17; 5.8.2.1.4.2
Yaş-Ömür Yöntemi	Mülkün yeni olarak maliyetine varlığın ekonomik ömrünün efektif yaşına oranını uygulamak suretiyle tahakkuk etmiş amortismanı tahmin etme yöntemi.	
Yatırılmış Nakit Akışı	Bkz. Nakit Akışı.	
Yatırılmış Sermaye	Uzun vadede bir işletmedeki borç ve özsermaye toplamıdır.	KN 6, 3.24
Yatırım	i) Kabul edilebilir bir gelir akışı üretmesi ve/veya sermaye değeri artışı getirmesi beklenen bir varlığın edinilmesi için bir sermaye tutarının kullanılması. ii) Bu terim ayrıca yatırım amacıyla edinilmiş bir varlık için de kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Yatırım Mülkü.	
Yatırım Analizi	Geliştirme ve yatırım, yatırım performansının değerlendirilmesi veya yatırım mülkleri ile ilgili bir işlemin analizi amacıyla yapılan bir çalışma. Yatırım analizleri çeşitli yerlerde (ekonomik) fizibilite çalışmaları, pazar veya pazarlanabilirlik analizleri veya finansal projeksiyon çalışmaları olarak adlandırılmaktadır.	KN 9, 3.3
Yatırım Değeri	Belirli bir yatırımcı veya bir yatırımcı grubu için mülkün belirli yatırım hedefleri çerçevesindeki değeridir. Bu taraflı kavram, belirli mülkleri belirli yatırım hedefleri ve/veya kriterleri doğrultusunda belirli bir yatırımcı, yatırımcı grubu veya kurum ile ilişkilendirmektedir. Bir mülk niteliğindeki varlığın yatırım değeri veya kıymeti, o mülk niteliğindeki varlığın Pazar Değeri'nden az veya çok olabilir. Yatırım değeri veya kıymeti terimi, bir yatırım mülkünün pazar değeri ile karıştırılmamalıdır. Yatırım değeri terimi Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır, Yatırım kıymeti terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır.	UDES 2, 3.2
Yatırım Varlığı	Bir şirketin sahibi olduğu ve şirket sahibinin işletme gereksinimleri açısından gerekli olmayan bir varlıktır.	Genel Değerleme Kavramları ve

	Günümüzde veya gelecekte kira geliri kazanmak amacıyla ve/veya sermaye değeri kazanmak veya korumak veya her ikisi için elde tutulan arazi ve/veya binalardır. Mal veya hizmetlerin tedariği veya üretiminde kullanmak veya idari amaçlar veya normal faaliyetler çerçevesinde satılmak için elde tutulmazlar. Ayrıca bkz. İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar, Ekonomik Katkısı Olmayan (Fazlalık) Varlık.	İlkeleri, 3.5.3
Yatırım Mülkü	i) a) mal veya hizmetlerin üretiminde veya tedariğinde veya idari amaçlar doğrultusunda kullanmak, veya b) faaliyetin normal seyri sırasında gerçekleşen satıştan ziyade kira geliri elde etmek veya sermayenin değer kazanması amacıyla veya her iki amaç doğrultusunda (sahibi tarafından veya bir finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde kiracı tarafından) elde tutulan (arazi veya bina – veya bir binanın parçası – veya her ikisi) mülktür. ii) Gayrimenkul ile ilgili olarak ise bir üçüncü şahsa kiralanmak amacıyla, sahibi tarafından gelecekte işgal etmek veya kira geliri veya tekrar satıldığında kar elde etmek için üzerinde gelecekte geliştirme çalışmaları yapmak üzere elde tutulan mülktür.	UMS 40, 5; UKSDS 16, 6; UDU 1, 3.9
Yatırım Yöntemi	Gelecekte elde edilmesi beklenen geliri veya yararı değerlendirme konusu varlığın Pazar Değeri'ni takdir etmede bir esas olarak aktifleştiren bir değerlendirme prosedürüdür. Bu yöntemin temelinde yatan varsayım, yatırımcının söz konusu mülk için emsal bir tutar, süre ve kesinliğe sahip bir gelir akışı olan bir başka varlık için ödeyeceği tutardan daha fazla bir tutarı ödemeyeceğidir. Ayrıca bkz. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.	
Yatırımın Geri Dönüş Oranı	Bir yatırım ile gerçekleşen veya gerçekleşmesi beklenen ve bu yatırımın yüzdesi cinsinden ifade edilen bir gelir (zarar) ve/veya değer değişikliği tutarıdır.	KN 4, 3.20; KN 6, 3.35
Yazılı Rapor	Elektronik iletişim yolları da dahil olmak üzere bir değerlemenin müşteriye yazılı olarak iletilen sonuçları. Yazılı raporlar, konuyla ilgili olarak incelenen tüm malzemeleri ve bir değere varmak için gerçekleştirilen analizleri içeren açıklayıcı, ayrıntılı belgeler olabileceği gibi periyodik olarak güncellenen değerler, devlet kurumları ve diğer kurumlar tarafından kullanılan formlar veya müşterilere iletilen mektuplar da dahil olmak üzere kısaltılmış belgeler de olabilir. Ayrıca bkz. Sözlü Rapor.	UDES 3, 3.3
Yeniden Değerleme Modeli	Bir varlık olarak kabul edilmesinin ardından, makul değeri güvenilir bir şekilde ölçülebilen bir mülk, tesis ve ekipman kalemi, yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerinin takip eden her tür birikmiş amortisman ve birikmiş değer azalması kayıpları çıkartıldıktan sonra	UMS 16, 31

	kalan değeri olması kaydıyla yeniden değerlendirilen tutarı üzerinden tablolara aktarılacaktır. Yeniden değerlemeler, bu aktarılan tutarın bilanço tarihinde makul değer kullanılarak tespit edilecek olan tutardan maddi açıdan farklı olmamasını temin edecek şekilde gerçekleştirilecektir. Ayrıca Makul Değer Modeli olarak da bilinir. Bkz. Maliyet Modeli.	
Yeniden Değerlendirilmiş Tutar	Bir varlığın yeniden değerlendirilme tarihindeki makul değerinden takip eden her tür birikmiş amortisman ile birikmiş değer azalması kayının çıkartılmasından sonra kalan değer. Mesleki yetkinliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirilen değerlendirme veya değer tespit çalışması sonucunda belirlenen mülk, tesis ve ekipman değeri.	UMS 16, 31
Yeraltı Ürünleri Endüstrisi	Yerkabuğu üzerinde veya yerkabuğuna yakın yerlerde bulunan doğal kaynakların bulunması, çıkartılması ve bir şekilde işlenmesiyle uğraşan endüstri dalıdır. Bunlar Maden Sanayi ve Petrol Sanayi'nden oluşur. Yeraltından su çıkartmaya odaklanan sektörü içermez, ancak enerji içeriği nedeniyle jeotermal sıvı çıkartan sektörü içerir.	KN 14, 3.1
Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Teknik Değerleme	Yeraltı Ürünleri Endüstrileri Değerlemesini destekleyen ve bir Değerleme Raporu'nun ekinde sunulan veya bu tür bir raporun bir parçasını oluşturan Teknik Uzman(lar) tarafından hazırlanmış bir teknik belge.	KN 14, 3.15
Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Teknik Uzman	Yeraltı Ürünleri Endüstrileri Değerlemesini destekleyen ve Teknik Değerlemenin tamamından veya bir parçasından sorumlu kişi. Bir Teknik Uzmanın değerlendirme konusu hakkında yeterli deneyimi olmalıdır ve yasalar veya yönetmeliklerin gereğince zorunlu kıldığı ülkelerde üyelerine veya lisans verilenlerine yaptırım uygulama yetkisine sahip olan mesleki bir kuruluşun itibarlı bir üyesi veya lisansının sahibi olmalıdır. Bir akredite uzman, aynı zamanda teknik uzman niteliğine sahip olmadan bir teknik değerlemenin tümü veya bir kısmından sorumlu olamaz.	KN 14, 3.14
Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Ön Fizibilite Çalışması	Tüm jeolojik, mühendislik, işletme, pazarlama, ekonomik, çevre, mevzuat ve diğer ilgili faktörlerin yeterli bir ayrıntı ile incelendiği bir maden veya petrol yatağı için bir fizibilite çalışması yapılması kararına makul bir temel teşkil edecek bir çalışmadır. Ayrıca bkz. Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Fizibilite Çalışması.	KN 14, 3.12
Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Fizibilite Çalışması	Tüm coğrafi, mühendislik, işletme, ekonomik, pazarlama, çevresel, yasal ve diğer ilgili etkenlerin yeterince ayrıntılı bir şekilde ele alındığı Maden veya Petrol yataklarına yönelik kapsamlı bir çalışmadır. Bu çalışma Maden veya Petrol üretimi için olası bir mülkün geliştirilmesi çalışmalarına devam edilmesine veya finanse edilmesine yönelik olarak bir yetkilinin veya finansal kuruluşun	KN 14, 3.3

	vereceği nihai kararın esasını da oluşturabilir.	
Yerine Koyma Maliyeti (Yeni)	Yerine koyma maliyeti tahmini, pazarda halen kullanılmakta olan tasarım ve malzemeler kullanılarak benzeri kullanıma sahip bir yapının inşa edilmesini ön görmektedir. Değerlemesi, yapılan varlıkla neredeyse eşdeğer bir fayda sağlayan benzer nitelikteki yeni bir varlığın şu anki maliyetidir. Bir varlığı, eşit derecede tatmin eden bir ikame varlık ile değiştirmenin maliyetidir ve normalde benzer nitelikteki yeni veya kullanılmış bir varlığın veya eşdeğer üretim kapasitesi veya hizmet potansiyeline sahip bir varlığın halihazırdaki edinim maliyetinden elde edilir. Yerine koyma maliyeti, modern malzemelerin, tekniklerin ve tasarımların kullanıldığını varsayar. Ayrıca bkz. Eşdeğerde Modern Varlık, Aynısını Yeniden Üretme Maliyeti.	Genel Değerlendirme Kavramları ve İlkeleri, 4.11 KN 4, 3.21; KN 6, 3.36
Yeterli Karlılık	Bir varlık, Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyetine göre değerlendiriliyorsa, yeterli karlılık, kurum yöneticilerinin/müdürlerinin, kurumun Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti tahminini destekleyebildiğinden emin olmak için uygulamaları gereken bir testtir. Anılan tahminin yeterli karlılık testinden geçemediği durumda, yazılmış bulunan tahmin varlığın kullanım değerini ifade eder.	KN 8, 3.6
Yetkili Mülk Değerleme Uzmanı	Bkz. Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı	
Yoksun Kalınan Değer	i) Pazar bağlamında, bir varlığın sahibinin veya o varlığı kullananın o varlığın yerine geçen bir varlığı satın almak amacıyla pazara çıkmasının maliyetidir; aynı zamanda net cari yerine koyma maliyeti olarak da adlandırılır. ii) Pazar dışı bağlamda ise bir varlığın mevcut sahibi açısından kullanım değeri veya o varlığı elinden çıkarmasıyla elde edeceği değerden hangisi daha yüksekse o değere eşit olan değeridir. İkinci bağlamda, yoksun kalınan değer, varlıkların faaliyetini sürdüren bir işletmenin bir parçası olarak kullanımlarındaki pazar dışı değer kavramını yansıtan bir değerlendirme örneği şeklindedir ve bazen de en uygun yoksun kalınan değer anlamına da gelmektedir. Ayrıca bkz. Faal İşletme Değeri.	
Yönetim Hesapları veya Dahili Hesaplar	Kurumları günlük faaliyetlerinde takip etmek ve yönlendirmek amacıyla yönetenlerin kullandıkları hesaplardır. Kurum içinde karar verme sürecine yardımcı olmak amacıyla sunulan bu hesaplar yayınlanmaz veya kurum dışı düzenlemelere tabi değildir.	
Yüklenici Yöntemi	Bkz. Maliyet Yaklaşımı.	
Yükümlülük	Mülkün değerini arttırabilen veya azaltabilen ancak sahibi	

	tarafından başkasına devredilmesine engel teşkil etmeyen, taşınmaz mülk üzerindeki bir hak veya menfaat. Buna örnek olarak irtifak hakları ve kısıtlayıcı şerhler gösterilebilir.	
Yürürlüğe Giriş Tarihi	Değerleme Uzmanının görüşlerinin uygulanacağı tarih. Ayrıca değerlendirme tarihi ve/veya geçerlilik tarihi olarak da bilinir.	
Yüzde Esaslı Kiralama	Bkz. Ciro Yüzdeli Kiralama.	
Zehirli	Gaz, sıvı veya katı haldeki bir maddenin değerlendirme tarihindeki şekli, miktarı ve yeri itibarıyla canlılara zarar verme kapasitesi. Zehirlilik, bu kapasitenin derecesi veya kapsamı anlamına gelmektedir.	KN 7, 3.3
Zorunlu Edinim/Satın Alma	Yasal prosedürlere ve teamüllere uygun olarak devletin özel bir mülkü yasalar gereği ücretini ödemek suretiyle kamunun kullanımı için alması. Zorunlu edinim/satın alma terimi İngiliz Uluslar Topluluğu terimidir. İstimlak ve zarar terimi ise Kuzey Amerika’da kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. İstimlak, Kamulaştırma Yetkisi.	
Zorunlu Satış (Tasfiye) Değeri	Varlığın niteliği, konumu ve pazarın durumu göz önüne alındığında makul bir süre olarak görülemeyecek bir zaman sınırı içinde pazarlamanın tamamlanması için Pazar Değeri tanımına göre çok kısa sayılabilecek süre içerisinde mülkün satılmasından makul olarak elde edilebilecek tutar. Bazı ülkelerde zorunlu satış değeri, özellikle istekli olmayan bir satıcı ile satıcının dezavantajını bilerek satın alan alıcı veya alıcılarla ilgilidir.	UDES 2, 3.7

Copyright ©2005 International Valuation Standards Committee - Her hakkı saklıdır. Uluslararası Değerleme Standartları (2005) 7’nci baskısının Türkçe’ye tercüme edilerek Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Kurul’un resmi internet sayfasında ve yasal düzenlemelerinin bir parçası olarak yayımlanmasına izin verilmiştir.

Tercüme edilen ve yayımlanan metindeki bilgilerin doğruluğu hakkında Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi’nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları’nın tek resmi versiyonu Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi tarafından belli aralıklarla İngilizce olarak yayımlanan metindir.

Resmi versiyonun tam metni Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi’nin merkezinden temin edilebilir. IVSC International Headquarters, 12 Great George Street, London SW1P 3AD, UK. <http://www.ivsc.org>