

## UDES 1 –Pazar Değeri Esaslı Değerleme

Giriş

Kapsam

Tanımlar

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Standardın Açıklanması

Tartışma

Açıklama Yükümlülüğü

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 Standardın 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 değerlendirme 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 oran-

larını 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 mülk kendisiyle ilişkili durumlar hangi değerlendirme yöntemlerinin en ilgili ve en uygun yöntemler olacağını belirleyecek olsa da, yukarıdaki prosedürlerden herhangi birinin kullanımından elde edilecek sonuç, her bir yöntemin piyasadan 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 içermektedir (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 yansıtacaktır. 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 hipotek 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, değerlendirilme 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 edecektir.

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 Ahlaki 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 raporlandırırken Değerleme Uzmanı

**5.1.1** Değerlemeyi yanlış anlaşılma 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 değerlemenin amacını ve tasarlanan kullanımını, değerlemenin 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 yanısıra 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 tanımını 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 duymayan 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, tanımını itibarıyla kısıtlı ve sınırlı bir pazar değildir. Ancak bunun aksine açık kelimesinin kullanılmaması da işle-

min 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 Değerini yansıtıp yansıtamayacağını ve kriterleri karşılayıp karşılayamayacağını belirtmelidir.

6.5.1 Pazar koşullarındaki hızlı değişim dönemleri, ge-

nelde 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 Değerinin 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, Pa-

zar 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 geçeri 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 doğ-

ru 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 Değerinden 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

Değerini 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), değerlendirme 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 Değerini 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 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.