

## 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 Hak-  
kında Ek Kılavuz

### Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 Finansal Raporlama için Değerleme

Bu uygulama için gerekli malzeme, Uluslararası Muha-  
sebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayınlan-  
mış olan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları  
'ndan (UFRS) alınmıştır. UFRS ayrı ayrı numaralandı-  
rılmış standartlardan oluşmaktadır. 2004'ten önce yayın-  
lanan asıllar UMS (Uluslararası muhasebe Standartları)  
olarak adlandırılmıştır. Daha sonra yayınlananlar UFRS

(Uluslararası Finansal Raporlama Standartları) olarak  
adlandırılmıştır. Uluslararası Finansal Raporlama Stan-  
dartlarından alınan bilgiler, UMSK'nin izniyle Uluslara-  
rası 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 Ac-  
counting 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 tablola-  
rında ve ilgili hesaplarında kullanılmak üzere hazırlan-  
mış değerlemelerde uygulanan ilkeleri açıklamaktır. Bu  
nitelikte iş alan Değerleme Uzmanlarının Uluslararası  
Muhasebe Standartları ile ilgili muhasebe kavram ve il-  
kelerini bilmeleri gerekir.

1.2 Değerleme Uzmanının pazar esaslı tanımlara, taraf-  
sızlığa ve ilgili hususları uygun ve kullanıcının anlayabi-  
leceği 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 değerlendirilme 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 tablolarında 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 çı-

karma 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 Kazanılabilir 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 kullanılabilirliği 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 tedarigi 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 değerlemeler, 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 yönetimince 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 çıkarıl-

ması 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 bilançoaya 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 ulaşamadığı 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:

- yeniden değerlemenin yapıldığı tarih;
- bağımsız bir Değerleme Uzmanının değerlemeye katılıp katılmadığı (Not:UDES'te bu kişi Dış Değerleme Uzmanı olarak geçer);
- uygulanan yaklaşımlar ve önemli varsayımlar;
- varlıkların değerinin ne ölçüde doğrudan doğruya aktif bir piyasadaki gözlemlenebilir fiyatlara veya yakın zaman öncesinde tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek 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 muhasebeleştirme 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 rapo-

runa UDES 3'ün gereklerine ek olarak aşağıdaki hususların da konmasını gerekli görmektedir:

a) makul değer tespiti için 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 değerlendirilmesi 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 kiralanılan 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 kiralamaları için paragraf 6.5.3'te anlatılan özel kurallar geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimen-

kul 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 kiralamaları için bu, kiracının sahip olduğu kiralama hakkının Pazar Değeri'dir. Diğer varlıkların kiralanmasında, yükümlülük ayrı kaydedildiği için bu normal olarak üzerinde kiralama yükümlülüğü olmayan varlığın Pazar Değeri'dir.

## 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 olmasına 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 kelimeler olarak mı, yoksa tek bir işlemde elden çıkarılacak bir varlık grubu veya portföyü olarak mı değerlendirileceğini 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 gerçekleştirilebilir değer düşük olanıyla değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir 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 koşmaktadır. 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 kullanım ile 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 ulaşılamayan 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 değerlemeye tabi tutulur”

### **6.6. UMS 17 - Kiralanan Maddi Duran Varlıklar**

6.6.1. UMS 17 kira yoluyla tutulmuş varlıkların muhasebesi ile ilgilenir. Bütün kiralama 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 paylaşılır. Eğer kira ödemeleri güvenli bir şekilde paylaşırılamıyorsa, 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 tedariginde 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 tedarigi 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 tedarigi 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 açısın-

dan 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 böy-

le 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 yansıtaacağını 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 ehliyete 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 teknoloji-deki 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 düşünüüyorsa, 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 edebileceği değer o varlığın hemen devre dışı bırakılması ve elden çıkartılmasıyla elde edilebilecek net hasıllattan daha az ise, defter değeri ikinci rakamı yansıtılmalıdır. 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.