

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 kiralyan ile kira ödemeleri veya ekonomik özelliğe sahip diğer değerli varlıklar karşılığında kiralanın 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 anlaşılmalara 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 aynı hak veya mülkiyet hakkında olduğu gibi, değerlendirilmekte olan her tür mülkiyet varlıklarının ortak niteliğindedir. 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 aynı 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 kirala-

ma hakkı veya mutlak ayni hak, veya mülkiyet hakkı şeklinde olabilecek bir öncelikli hakkın altındadır.

3.0 Tanımlar

3.1 Yasal hakların tanımı ve değerlemesinin 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 ayni 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 kiralanana 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 değerlendirme 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 olabilese 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 değerlendirme 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, kira-**

layanın 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 değerlendirme 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 değerlendirme görevi üstlenilmişse, değerlemesi yapılan kiralama sözleşmesi taraflarından birinin haklarını veren herhangi bir şirketler arası kiralama sözleşmesini yansıtmak kabul edilebilir bir durumdur. Ancak, konso-

lide 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 değerlendirilmesi yapılırken, kiracı tarafından mülkte bir değişiklik veya uyarılma 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 uyarlama yaptığı durumlarda ortaya çıkar. Kiracının bunu değişiklik olarak kabul etmesine karşılık genel Pazar öyle kabul etmeyebilir.

5.9.3 Zorunlu değişikliklerin genellikle Pazar Kira Bedeli üzerinde olumlu etkileri vardır. Gönüllü olarak yapılan değişikliklerin özellikleri ve ihtisaslaşma derecesine bağlı olarak Pazar Kira Bedeli üzerinde olumlu ya da olumsuz etkileri olabileceği 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 yükümlülükler 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.