

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 değerlendirme esasları kullanıldığında, UDES 2'nin hükümleri uygulanmaktadır.

1.3 Genelde maddi olmayan varlıkların değerlemesinde uygulanan kavramlar, süreçler ve yöntemler, diğer değerlendirme 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 esasını 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 gözükülen 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 kullanılabilmesi için 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. Yürütmekte 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 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 değer beklenen faydalarını sermaye değerine dönüştürerek tahmin edildiği bir veya birden fazla yöntem kullanılarak maddi ol-

mayan 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 eği-

limi, 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 değerlendirme 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 bakıl-

maksızın 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme ilkeleri, yöntemleri ve tekniklerinin birçoğu diğer değerlendirme alanlarında kullanılanlarla benzer olsa da maddi olmayan varlıkların değerlemeleri için özel bir öğrenim, eğitim, beceri ve deneyim gerekir.

5.6 Bir değerlendirme görevinin açıklamasında aşağıdaki unsurlar yer almalıdır:

5.6.1 Değerlemesi yapılan maddi olmayan varlıkların ve ya 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 değerlendirmekte olan 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 verilip 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 tablolarla 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 değerleme 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 değerleme 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 sifıra 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.