

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.5

Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 Bu Kılavuz Notu'nun amacı, değerlendirme hizmetinin kullanıcıları yararına, kişisel mülk değerlemelerinin tutarlılığını ve kalitesini arttırmaktır.

1.2 Kişisel mülk değerlemeleri genelde Uluslararası Değerleme Standardı 1'in (UDES 1) hükümleri uygulanarak Pazar Değeri esaslı değerlendirme ile gerçekleştirilir. Diğer değerlendirme esaslarının kullanıldığı durumlarda ise UDES 2 hükümleri uygulanır ve uygun bir şekilde açıklama yapılır

1.3 Her ne kadar bazı terimlerin alternatif tanımları olsa da ve belirli yöntemlerin uygulanabilirliği farklılık gösterse de kişisel mülklerin değerlendirilmesi çalışmasında uygulanan teori, kavramlar ve süreçler temel olarak diğer değerlendirme tiplerine uygulananlarla aynıdır. Farklı anlamlara sahip olan terimlerin kullanıldığı durumlarda ise bu farklılıkların açıklanması gerekir. Bu Kılavuz Notu, kişisel mülkiyet değerlemelerinde kullanılan önemli tanımları belirtmektedir.

1.4 Pazarın bileşenleri ile kişisel mülklerin bunun karşılığı olan Pazar Değerleri arasındaki ayrıma, Değerleme Uzmanı ile değerlendirme hizmetlerinin kullanıcıları özen göstermelidir. Bu tür farklılıklara bir örnek olarak açık arttırma yoluyla satılan mal varlıklarının Pazar Değeri ile

müzakere edilmiş fiyatın halka açıklanmadığı özel araçlar vasıtasıyla satın alınan veya iktisap edilen mal varlıklarının Pazar Değeri arasındaki fark gösterilebilir. Bir başka örnek de toptan satılan kişisel mülklerin Pazar Değeri ile aynı kalem(ler)in perakende olarak satışının pazar değeri arasındaki farktır.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, kişisel mülklerin değerlemelerinin hazırlanması veya kullanılması aşamasında yardımcı olmak amacıyla sunulmuştur.

2.2 Bu Kılavuz Notu, Uluslararası Değerleme Standartlarının içerdiği diğer Uygulamalar ve Kılavuz Notlarıyla ortak diğer hususlara ilaveten, kişisel mülkler için uygulanan Değerleme Süreci'nin ayrıntılı bir açıklamasını içermektedir. Bu, kişisel mülkiyet değerlemelerine ilişkin ortak özellikleri oraya koymak ve diğer değerlendirme yöntemleriyle karşılaştırmaya zemin sağlamak amacıyla taşımaktadır.

2.3 Tesis ve ekipmanlar, bir kişisel mülk kategorisidir ancak tesis ve ekipmanların değerlendirilmesi Kılavuz Notu 3 çerçevesinde ele alınmıştır.

3.0 Tanımlar

3.1 **Açık Arttırma Fiyatı.** Halka açık bir açık arttırmada kabul edilen nihai fiyattır ve herhangi bir ücret veya komisyonu içerebilir ya da içermeyebilir. Ayrıca bkz. Müzayede Fiyatı, Özel Anlaşmalı Satış.

3.2 Koleksiyon Parçaları. Nadir, alışılmamış veya benzersiz olmaları nedeniyle toplanan nesnelere için kullanılan geniş içerikli bir açıklayıcı terimdir. Bazı ülkelerde bu terim, diğer maddelerin yanısıra sanat eserleri, antika eşyalar, kıymetli taş ve mücevherler, müzik aletleri, para ve pul koleksiyonları, nadir kitaplar ve arşiv malzemeleri için de kullanılabilir. Başka yerlerde ise normalde bu terim, başka herhangi bir kategoriye girmeyen bir dizi farklı madde için kullanılmaktadır.

3.3 Maliyet Yaklaşımı. Belirli bir mülkün satın alınmasının ikamesi olarak o mülkün orijinalinin aynısı olan veya gecikmeden kaynaklanacak önemli bir maliyet olmadan eşit düzeyde fayda sağlayacak bir başka mülkün inşa maliyetini dikkate alan karşılaştırmalı bir yöntemdir. Değerleme Uzmanının takdiri, değerlendirme konusu mülkün veya varlığın aynısını yeniden üretme veya yerine koyma maliyetinden birikmiş amortismanların çıkarılmasıyla elde kalan değeri esas alır.

3.4 Sanat Eserlerinin Değerlemesi için Maliyet Yaklaşımı. Belirli bir sanat eserinin satın alınmasının ikamesi olarak o sanat eserinin orijinalinin yerini alacak bir başka sanat eserinin yaratılması olanağını dikkate alan karşılaştırmalı bir yöntemdir. Değerleme Uzmanının takdiri, değerlendirme konusu sanat eserinin yeniden üretilme veya yerine konma maliyetini ve yerine konma şeklini, yani eski yerine yeni, tazminat esaslı, replika veya faksimile esas alır.

Eskisinin yerine yenisi, aynı parçayı veya aynısı yoksa benzer nitelik ve durumdaki bir parçayı yeni sanat eserleri perakende pazarında satınalma maliyetidir.

Tazminat esaslı, bir parçanın yerine, sanat eserleri ve antika eşyalar ikinci el perakende pazarından benzer durumdaki benzer bir parçayı koyma maliyetidir.

Bir replika, orijinal parçanın, nitelik, kalite ve malzeme yaşı açısından olabildiğince çok benzeyen bir kopyasıdır, ancak modern yapım yöntemleri kullanılarak yaratılmıştır.

Bir faksimile ise orijinal parçanın büyük ölçüde benzer nitelik, kalite ve yaştaki malzemelerle ve orijinal parçanın üretildiği dönemin yapım yöntemleri kullanılarak yaratılmış birebir kopyasıdır.

3.5 Tesisat ve Demirbaşlar. Toplu olarak değerlendirilen ve bir mülkün ayrılmaz bir parçasını oluşturan iyileştirmelerin toplamıdır. Bkz. Ticari Demirbaşlar veya Kiraçının Demirbaşları

3.6 Mobilya, Demirbaşlar ve Ekipmanlar. Maddi kişisel taşınabilir mal varlıkları ile birlikte ticari demirbaşlar ve mülkiyet hakkı iyileştirmeleri için Kuzey Amerika'da kullanılan bir terimdir. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.

3.7 Kişisel Mallar ve Taşınabilir Mallar. Bazı ülkelerde, halk tarafından kişisel mülk olarak görülen, tanımlanabilir, taşınabilir ve maddi nesnelere için kullanılan bir terimdir. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.

3.8 Müzayede Fiyatı. Her tür ücret veya komisyondan hariç olan ve bu nedenle de satınalma fiyatı olma zorunluluğu olmayan, kabul edilmiş ve duyurulmuş alım teklifi. Ayrıca bkz. Açık Arttırma Fiyatı, Özel Anlaşmalı Satış.

3.9 Gelir İndirgeme Yaklaşımı. Değerlenmekte olan mülke ilişkin gelir ve gider verilerini ele alan ve değeri, bir indirgeme işlemiyle tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yaklaşımıdır.

3.10 Gerçek Değer. Bazı ülkelerde, mevcut bilgilerin değerlendirilmesi esasına göre bir kalemin “gerçek” veya “esas” ederi olarak nitelendirilen tutardır. Kısa vadeli fiyat dalgalanmalarını yumuşatan, uzun vadeli, Pazar Değeri dışı bir değer kavramıdır.

3.11 Kiracının Yaptığı İyileştirmeler ve/veya Geliştirmeler. Arazi veya binalara kiracının ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla kiracı tarafından yapılan veya masrafları kiracı tarafından karşılanan sabit iyileştirmeler veya eklentiler. Genelde kira süresinin sona ermesinin ardından kiracı tarafından kaldırılabilir niteliktedirler ve bunların kaldırılması gayrimenkul üzerinde herhangi bir maddi hasara yol açmaz. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet, Ticari Demirbaşlar veya Kiracının Demirbaşları.

3.12 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı. Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulun-

lan bir yöntemdir. Kişisel taşınabilir mal varlığının değerlendirilmesinde bu yaklaşım hem Değerleme Uzmanının pazar bilgisine ve hem de kıyaslanabilir kalemler hakkındaki kayıtlara geçmiş verilere bağlıdır.

3.13 Pazar Değeri. Bakınız UDES 1, paragraf 3.1.

3.14 Kişisel Mülkiyet. Gayrimenkul haricindeki kalemlerin mülkiyetiyle ilgili tüm hak, menfaat ve kazançlara ilişkin yasal bir kavramdır. Kişisel mülkiyet kalemleri, menkul mal gibi maddi nitelikte olabileceği gibi bir borç veya patent gibi maddi olmayan bir nitelikte de olabilir. Maddi kişisel mülk kalemleri genelde daimi olarak gayrimenkullerin bir parçası olmazlar ve taşınabilirlikleriyle ayırdeğildirler. Ayrıca bkz. Koleksiyon Parçaları; Demirbaşlar ve Teçhizatlar; Mobilya, Demirbaşlar ve Ekipmanlar; Kişisel Mal ve Taşınabilir Mallar; Kiracının Yaptığı İyileştirmeler ve/veya Geliştirmeler; Fabrika ve Ekipmanlar; Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları.

3.15 Taşınabilir Mal. Bazı ülkelerde, kişisel mülkiyet kalemlerini, taşınmaz mülk veya taşınmaz olarak nitelendirilebilecek mallardan farklı olarak kişiye özel mal şeklinde tanımlamada kullanılan bir yasal terimdir. Taşınabilir mal, gayrimenkul olmayan maddi ve maddi olmayan varlıkları içerir. Ayrıca bkz. Kişisel Taşınabilir mal varlığı.

3.16 Fabrika ve Ekipman. (i) Özel amaca yönelik, daimi olmayan binalar; makineler (tek tek makineler veya makine toplulukları, ticari demirbaşlar ve kiracının iyileştirmeleri) ve uygun bir şekilde belirlenmiş diğer var-

lık kategorileri de dahil olmak üzere bir işletmenin/kurumun faaliyetlerinde devamlı olarak kullanılması amaçlanan varlıklardır.

(ii) Aşağıdaki şartları sağlayan maddi varlıklardır:

(a) malların veya hizmetlerin üretimi veya tedarigi, başkalarına kiralama veya idari amaçlar için kullanılmak amacıyla bir işletmenin/kurumun elinde tuttuğu ve

(b) belirli bir zaman zarfında kullanılması beklenen.

3.17 Özel Anlaşmalı Satış. Halka açık düzenlenen bir müzayededen veya bir başka yöntemden ziyade şahıslar arasında müzakere edilip gerçekleştirilen bir satıştır. Özel anlaşmalı bir satışta ödenen satış fiyatı genelde işlemin tarafları haricinde bir başkası tarafından bilinmez. Ayrıca bkz. Açık Arttırma Fiyatı, Müzayede Fiyatı.

3.18 Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı. Mülkiyetin devri, ipotek teminatlı krediler ve diğer kredilerin teminatını oluşturan mülkler, hukuki ihtilafa konu olan veya vergi sorunları çözümlenmemiş olan mülkler ve mali raporlamada duran varlık olarak kabul edilen mülklere ilişkin işlemler de dahil olmak üzere bir dizi farklı amaç için mülk değerini tahmin etmek amacıyla gerekli niteliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan bir şahıstır.

3.19 Ticari Demirbaşlar veya Kiracının Demirbaşları. Kiracı tarafından mülke eklenen ve bir ticareti veya faaliyeti gerçekleştirmek için kullanılan gayrimenkul haricindeki demirbaşlar. Ayrıca bkz. Kiracının Yaptığı İyileştirmeler ve/veya Geliştirmeler, Kişisel Mülkiyet.

3.20 Değerleme Yaklaşımı. Genelde, bir veya daha fazla belirli değerlendirme yöntemini kullanarak değeri tahmin etmenin bir yoludur. Mülkün niteliğine ve amacına bağlı olarak üç değerlendirme yaklaşımı uygulanabilir. Bunlar emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme yaklaşımı, ve maliyet yaklaşımıdır. Bunların uygulanmasıyla birlikte Değerleme Uzmanı, Pazar Değeri'ni veya Pazar Değeri dışı bir değeri daha kolay tespit edebilecektir.

3.21 Değerleme Yöntemi. Değerleme yaklaşımları çerçevesinde değeri takdir etmek için kullanılan yol.

3.22 Değerleme Prosedürü. Bir değerlendirme yönteminin adımlarını gerçekleştirme şekli, eylemi ve tekniğidir.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Bazı durumlarda taşınmaz mülkiyetinin ve/veya bir şirketin değerlemesi ile birlikte üstlenilen kişisel mülkiyet değerlendirme çalışması, bazı duran varlıkların amortisman veya değer kaybı boyutlarının tespitine zemin oluşturur. Bu uygulamada, kişisel mülkiyet kendiliğinden değerlemenin asıl nedeni olabileceği gibi olmayabilir de, ancak bir Kişisel Mülkiyet Değerleme Uzmanı, bir Şirket Değerleme Uzmanı ve/veya bir Taşınmaz Mülk Değerleme Uzmanı tarafından sunulan hizmetlerin bir araya getirilmesi, bir finansal tabloya dahil olan varlıkların Pazar Değeri'ni düzgün bir şekilde belirlemek ve yansıtmak için gerekli olabilir.

5.0 Kılavuz

5.1 Kişisel mülkiyet değerlemeleri, finansal raporlama, iktisaplar ve elden çıkarmalar, sigorta ve vergilendirme gibi birçok farklı kullanım amacı için gerekli olabilir.

5.1.1 Değerleme amacının bir *Pazar Değeri takdirini* zorunlu kılması durumunda Değerleme Uzmanı, UDES 1'deki ilgili hükümlerle tutarlı tanım, süreç ve metodolojileri uygulamalıdır.

5.1.2 Bir değerlendirme çalışması, sigortalanabilir değer veya kurtarılabilir değer gibi *Pazar Değeri dışında* bir değer esasının kullanılmasını gerektirirse Değerleme Uzmanı kullanılan değer tipini açık bir şekilde belirtecek ve tanımlayacaktır ve ayrıca UDES 2 ile tutarlı bir şekilde elde edilen takdiri, Pazar Değeri takdirinden ayırıldığını sağlamak amacıyla gerekli tüm adımları atacaktır.

5.2 Kullanılan tüm veri kaynaklarının güvenilir ve değerlendirme çalışması açısından uygun olmasını sağlamak amacıyla Değerleme Uzmanı tarafından gerekli adımlar atılacaktır. Birçok durumda, ikincil veya üçüncül öneme sahip veri kaynaklarının eksiksiz bir şekilde doğrulanması, Değerleme Uzmanının hizmet kapsamı dışında kalacaktır. Bu nedenle de bu veri kaynaklarının değerlendirme pazarı ve yerinde olağan şekilde doğruluklarının ve makul olduklarının teyit edilmesi gerekecektir.

5.3 Kişisel mülkiyet değerlemelerinde Kişisel Mülkiyet Değerleme Uzmanının diğer profesyonel Mülk Değerleme Uzmanları ve/veya diğer profesyonellerin hizmetlerinden faydalanma ihtiyacı duyması sıkça karşılaşılan bir

durumdur. Bu durumlarda, gözardı edilen veya iki kere girilen hiçbir şey olmamasını temin etmek amacıyla, farklı disiplinlerden gelen Değerleme Uzmanları arasında mülk kalemlerinin sınıflandırılmasıyla ilgili sorumluluklar açıkça belirlenmelidir. Buna sıkça rastlanan bir örnek olarak bir mülkün gayrimenkul bileşenlerini değerlemek amacıyla bir Taşınmaz Mülk Değerleme Uzmanına duyulan güven gösterilebilir. Diğer uzmanların hizmetlerine başvuru durumlarda Kişisel Mülkiyet Değerleme Uzmanı:

5.3.1 Bu hizmetlerin yetkin bir şekilde gerçekleştirildiğini ve sonuçların da makul ve güvenilir olduğunu temin etmek amacıyla makul ölçüler çerçevesinde gerekli olabilecek tüm doğrulama işlemlerini gerçekleştirecektir veya

5.3.2 Bu tür doğrulama işlemlerinden hiçbirinin gerçekleştirilmediğini açıklayacaktır.

5.4 Kişisel Mülkiyet Değerleme Uzmanları, sık sık bir müşteriden veya temsilcisinden alınan bilgilere güvenerek hareket etmek durumunda kalır. Kendisine dayanılarak işlem yapılan bu tür herhangi bir veri kaynağı, Değerleme Uzmanı tarafından gerek sözlü gerek yazılı raporlarında belirtmeli ve veriler de mümkün olan her yerde makul şartlar dahilinde doğrulanmalıdır.

5.5 Her ne kadar kişisel mülkiyet değerlendirme ilkeleri, yöntemleri ve tekniklerinin birçoğu diğer değerlendirme alanlarında kullanılanlarla benzer olsa da kişisel mülki-

yet değerlemeleri için özel bir öğrenim, eğitim, beceri ve deneyim gerekir.

5.6 Değerlemenin Raporlanması'na ilişkin şartlar, Uluslararası Değerleme Standartları Davranış Kuralları'nda ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nda açıklanmıştır. Kişisel mülkiyet için hazırlanacak Değerleme Raporu'nda aşağıdaki unsurlar yer almalıdır:

5.6.1 Mülk ve sahibinin veya değerlendirilecek olan mülkiyet hakkının tanıtılması (kişisel mülkün yeri ve sahibinin adresi);

5.6.2 Değerlemenin yürürlük tarihi;

5.6.3 Değer esası veya tanımı;

5.6.4 Hak sahibinin veya talimatı veren tarafın kimliği;

5.6.5 Değerlemenin amacı ve kullanımı;

5.6.6 Değerleme şartları;

5.6.7 Mülk üzerindeki rehin ve kısıtlamalar; ve

5.6.8 Bir Uygunluk Beyanı (imzalı ve tarihli).

5.7 Kişisel Mülk Değerleme Uzmanı tarafından göz önünde bulundurulması gereken (ancak rapor edilmesi zorunlu olmayan) faktörler şunlardır:

5.7.1 Değerleme konusu mülkün mülkiyetiyle ilgili haklar, imtiyazlar veya şartlar

5.7.1.1 Mülkiyet hakları, muhtelif yasal belgelerde belirtilmiştir.

5.7.1.2 Bir mülk sahibinin anlaşma veya yazışmalarında

çeşitli haklar ve şartlar bulunabilir ve bu haklar, yeni bir sahibi devredilebilir nitelikte olabileceği gibi olmayabilir de.

5.7.1.3 Bu belgeler, mülkün devrine ilişkin sınırlamalar içerebileceği gibi mülkün devredilmesi halinde uygulanacak değerlendirme esasına ilişkin hükümler de içerebilir.

5.7.2 Mülkün niteliği ve mülkiyetin geçmişi

5.7.2.1 Mülkün önceki satışları veya devirleri

5.7.3 Siyasi görünüm ve hükümet politikaları da dahil olmak üzere Değerleme konusu mülkü etkileyebilecek ekonomik görünüm

5.7.4 Değerleme konusu mülkü etkileyebilecek nitelikte, kişisel mülk ticaretine özel pazarın görünümü

5.7.5 Değerleme konusu mülk maddi olmayan bir değere sahip olsun ya da olmasın,

5.7.5.1 Eğer maddi olmayan değer, kişisel mal varlığının ayrılmaz bir parçasını oluşturuyorsa Değerleme Uzmanı, bu maddi olmayan değerın ayrı bir şekilde değerlendirilmediğine bakmaksızın, tam olarak yansıtılmasını sağlamalıdır.

5.7.5.1.1 Maddi olmayan varlıkların değeri, uygun olduğu her durumda, maddi mülkün değerinin dışında tutulmalıdır.

5.7.5.2 Değerleme Uzmanının mülkün sınırları içerisinde bulunduğu ülkenin yasalarından kaynaklanan yasal sınırlamalar ve şartlardan haberdar olması gerekir.

5.7.5.3 Genelde, özellikle de satınalma işlemlerinde kullanılmak üzere, yeterli bilgi temin etmek güçtür. Gerçek-

leşen işlemin fiyatı biliniyor olsa bile Değerleme Uzmanı, satıcı tarafından hangi garanti ve teminatların verildiğini, iktisap işleminden önce satıcıdan nakit ya da başka varlıkların alınıp alınmadığını, satın alınan varlıklar arasında değerlerin nasıl pay edileceğini veya işlem üzerindeki hangi vergilendirme planının etkili olacağını bilemeyebilir.

5.7.5.4 Paragraf 5.7.5.3’de açıklanan sebeplerden ötürü karşılaştırılabilir veriler her zaman dikkatli bir şekilde kullanılmalıdır ve bu amaçla düzeltmelerin yapılması gerekebilir. Yayınlanan açık arttırma sonuçlarını kullanırken bu sonuçların küçük bir pazardaki işlemleri temsil ettiğini akıldan çıkartmamak gerekir. Farklılık gösteren pazar seviyeleri nedeniyle düzeltmeler gerekebilir.

5.7.6 Değerleme Uzmanının ilgili olacağına inandığı diğer her tür bilgi.

5.8 **Emsal karşılaştırma yaklaşımı** ile gerçekleştirilen kişisel mülkiyet değerlemeleri

5.8.1 **Emsal karşılaştırma yaklaşımı**, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır.

5.8.2 **Emsal karşılaştırma yaklaşımında** kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi, yayınlanan müzayede sonuçları ile benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir.

5.8.3 **Emsal karşılaştırma yaklaşımında**, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır. Karşılaştırma için makul bir esasın mevcut olup olmadığını belirleyecek etkenler şunlardır:

5.8.3.1 Nicel ve nitel tanımlayıcı özellikler bakımından değerlendirme konusu mülk ile benzerlik.

5.8.3.2 Benzer niteliklere sahip mülke ilişkin verilerin miktarı ve doğrulanabilirliği.

5.8.3.3 Benzer nitelikteki mülkün fiyatının, tarafların birbirini tanımadığı bir işlemin sonucu olup olmadığı.

5.8.3.4 Değerlemenin bağımsızlığını ve güvenilirliğini sağlamak amacıyla benzer nitelikteki mülkler için derinlemesine ve tarafsız bir araştırma gereklidir. Bu araştırmada, benzer mal varlıklarının seçimi için basit ve objektif kriterler olmalıdır.

5.8.3.5 Benzer mülklerle değerlendirme konusu mülk arasındaki nicel ve nitel benzerlikler ile farklılıkların karşılaştırmalı bir analizi yapılmalıdır.

5.8.3.6 Uygun olan durumlarda benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlerini değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile daha iyi karşılaştırılabilir kılmak amacıyla gerekli olabilecek düzeltmeler yapılabilir. Olağan dışı, tek-

rar yapılma olanağı olmayan ve benzersiz maddeler için düzeltme yapma ihtiyacı olabilir.

5.8.3.7 Değerleme konusu mülkün mülkiyeti ile benzer mal varlıklarının mülkiyeti arasındaki menşenin özelliği ve etkisi veya bu mülkün pazarlanabilirliği/satılabilirliği veya bunun eksikliğine ilişkin farklılıklar için uygun düzeltmeler yapılmalıdır.

5.8.4 Değerleme için yardımcı olması amacıyla değerlendirme konusu mülke ilişkin geçmişteki işlemler kullanıldığında geçen zaman, mülkteki değişiklikler ve ekonomi, sektör, takdir yöntemleri ve bu mal varlıklarının ticaretinin yapıldığı işletmelerdeki değişiklikler için düzeltmelerin yapılması gerekir.

5.8.5 Bir mülkün veya kişisel mal varlığının bir kalemi üzerindeki mülkiyet hakkının değerlendirilmesinde pratik uygulama kuralları ya da başparmak kuralları yararlı olabilir. Ancak, bu kuralların kullanılmasıyla elde edilen değer göstergelerine alıcılar ile satıcıların bunlara büyük ölçüde güvendikleri ifade edilmediği sürece önemli bir ağırlık verilmemelidir.

5.9 Gelir indirgeme yaklaşımı ile gerçekleştirilen kişisel mülkiyet değerlemeleri

5.9.1 **Gelir indirgeme yaklaşımı**, değerlendirilmekte olan mülke ait gelir ve gider verilerini ele alır ve indirgeme yöntemiyle de değeri tahmin eder.

5.9.2 **Gelir indirgeme yaklaşımının uygulanması** otel-

ler, mobilyalı daireler ve bakımevleri gibi mal varlıklarının faaliyetleri açısından gerekli olan mobilya, demirbaş ve ekipmanların (**MD&E**) değerlemesinde uygun olabilir.

5.9.2.1 **MD&E** yoğun bir kullanıma maruz kalabilir ve bu nedenle de çekiciliğini koruması ve tesise faydalı olmaya devam etmesi için periyodik olarak yenisiyle değiştirilmesi gerekebilir.

5.9.2.2 **MD&E** kalemlerinin faydalı ömürleri, kalitelerine, dayanıklılıklarına ve kullanım yoğunluğuna bağlı olarak tahmin edilir. Bunun ardından artık MD&E kalemlerinin faydalı ömürlerinin ağırlıklı bir ortalaması hesaplanabilir.

5.9.2.3 **MD&E** kalemlerinin gelecekte yenisiyle değiştirilmesi için öngörülen maliyet, yıllık yenisiyle değiştirme karşılığı/yenileme fonu elde etmek amacıyla bu rakama bölünür. Bu yenisiyle değiştirme karşılığı/yenileme fonu, kurumun işletme masrafları/giderleri arasına dahil edilir.

5.10 Maliyet yaklaşımı ile gerçekleştirilen kişisel mülkiyet değerlemeleri

5.10.1 Belirli bir varlığın satın alınmasının ikamesi olarak o varlığın orijinalinin aynısı olan veya gecikmeden kaynaklanacak önemli bir maliyet olmadan eşit düzeyde fayda sağlayacak olan bir başka varlığın oluşturulma maliyetini dikkate alan karşılaştırmalı bir yöntemdir.

5.10.2 Değerleme Uzmanının takdiri, değerlendirme konusu mülkün veya varlığın aynısını yeniden üretme veya yerine koyma maliyetini esas alır.

5.10.2.1 Aynısını yeniden üretme maliyeti, benzer yaş, boyut, renk ve durumdaki bir nesne için ödenmesi beklenilecek bedeldir. Genelde bir alternatif örneğin veya bir replikanın veya malzemelerin niteliği, kalitesi ve yaşı açısından orijinaline mümkün olduğunca benzeyen ancak modern oluşturma yöntemleri kullanılarak yaratılmış olan bir kopyanın maliyetini esas alır.

5.10.2.1.1 Değerli antika eşyalar veya resimler gibi varlıklarda, maliyeti ne olursa olsun yerine koyma mümkün olmayabilir.

5.10.2.1.2 Yeniden yapma maliyeti, birisinin orijinalin, benzer nitelik, kalite ve yaşa sahip malzemelerden ve orijinalin üretildiği dönemin yapım yöntemleri kullanılarak yaratılan bir faksimile veya birebir kopyası için ödebileceği düşünülen tutar demektir.

5.10.2.1.3 Zamanla, fiziksel yıpranmaya tabi olmayan kişisel mülk kalemlerinin mevcut zamandaki yenileme veya yeniden yapma maliyetleri sözkonusu kişisel mülkün değerini aşabilir ve bu durum kişisel mülkün değerinin yükselmesine neden olabilir.

5.10.3 Maliyet yaklaşımının uygulanması, özellikle, toplu imalat ürünleri veya birden fazla kopyanın bulunduğu baskı ürünler, porselen eşyalar gibi ürünler ya da darphaneye ürünleri gibi kişisel taşınabilir mal varlıklarının değerlendirilmesi için uygundur.

5.11 Uzlaşma süreçleri

5.11.1 Değerleme sonucu, aşağıdaki unsurlara dayanacaktır.

5.11.1.1 Değerin tanımı;

5.11.1.2 Değerlemenin amacı ve değerlemenin ne için kullanılacağı;

5.11.1.3 Değerleme görevi kapsamında değerlendirme tarihi itibarıyla gerekli olabilecek tüm ilgili bilgiler.

5.11.2 Değerleme sonucu ayrıca uygulanan değerlendirme yöntemlerinden kaynaklanan değer tahminlerini de esas alacaktır.

5.11.2.1 Uygun yaklaşımların, yöntemlerin ve prosedürlerin seçimi ve kullanılması, Değerleme Uzmanının takdirine bağlıdır.

5.11.2.2 Değerleme Uzmanı, Değerleme Sürecinde ortaya çıkan değer göstergelerinden her birine verilecek göreceli ağırlığı tespit ederken kendi kararını kendisi vermelidir. Değerleme Uzmanı, talep edildiğinde, mutabık kalınan değer sonucuna erişmek amacıyla kullanılan değerlendirme yöntemleri ve yöntemlerin ağırlıklarının belirlenmesine ilişkin mantıksal açıklamalarını ve kanıtları sunmalıdır.

6.0 Yürürlük Tarihi

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