

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.8 Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı

1.0 Giriş

1.1 Bu Kılavuz Notu'nun (KN) amacı finansal raporlama için Değerleme Raporu'nu kullananları ve hazırlayanları Uluslararası Değerleme Uygulamalarında **Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti**'nin (AYKM) doğru bir şekilde kullanılması ve yorumlanması konusunda bilgilendirmektir.

1.2 **Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM), piyasada yeterli kanıt veya destekleyici materyal olmadığında özel kullanım amaçlı varlıkların değer takdirini yapmak için kullanılan maliyet yaklaşımının bir uygulamasıdır. Maliyet yaklaşımının bir uygulaması olarak Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti (AYKM) ikame prensibine dayanır.

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, Finansal Raporlama İçin Değerleme konusundaki Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1) ile bağlantılı olarak **Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM) nin kullanımı için altyapı sağlar.

2.2 **Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM), Kılavuz Notu 3 (Fabrika ve Ekipman Değerlemesi) ve UDU 3'te de (yakında yayınlanacak olan Finansal Raporlama İçin Kamu Sektörü Varlıklarının Değerlemesi) tartışılmıştır.

3.0 Tanımlar

3.1 **Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM). Bir varlığın aynısını yeniden üretme veya yerine koymanın bugünkü maliyetinden fiziksel bozulma ve ilgili her tür değer düşüklüğü ve optimizasyonun etkisi indirilerek ulaşılan tutardır.

3.2 **Özel Kullanım Amaçlı Mülkler**. Bir parçasını oluşturdukları bir işletmenin veya kurumun satışı yoluyla satılmaları haricinde özel nitelikleri ve binaların tasarımı, yapısı, boyutu, yeri veya başka nedenlerden kaynaklanan benzersizlikleri nedeniyle piyasada nadiren satılan mülklere dir.

3.3 **İyileştirmeler**. İşgücü ve sermaye masraflarını da içeren, araziye daimi nitelikte yapılan ve mülkün değerini veya sağladığı faydayı arttırmaya yönelik olan binalar, yapılar veya değişikliklerdir. İyileştirmelerin farklı kullanım şekilleri ve ekonomik ömürleri vardır.

3.4 **Yeterli Karlılık**. Bir varlığın, **Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM) referans gösterilerek değerlemesi yapıldığında, kurumun **Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM) tahminini destekleyebilmek için uygulayabileceği bir testtir.

3.5 **Hizmet Potansiyeli**. Kurumun hedeflerinin net nakit akışlarının oluşturulması veya bu hedeflerin kendileri açısından bundan yararlananlara belirli bir hacim veya miktarda mal veya hizmet tedarikinin sağlanması şeklinde olup olmayacağına bağlı olarak kurumun bu hedeflere göre mal ve hizmet üretebilme kapasitesidir. Kamu

sektöründe hizmet potansiyeli, özel sektörde uygulanan **yeterli karlılık** testinin yerini almaktadır.

3.6 Modern Eşdeğer Varlık (MEV). Modern malzemeler, teknikler ve tasarım kullanılarak mevcut bir yapıya benzer nitelikte inşa edilebilecek ve eşdeğer üretim kapasitesine sahip olan bir yapıdır. Yerine koyma maliyeti, bir modern **eşdeğer varlığın** inşa edilme maliyetini tahmin etmek amacıyla kullanılır.

3.7 Değer Düşüklüğü. Bir varlığın ya da nakit getiren bir mülkün defter değerinin, geri kazanılabilir tutarını aşan kısmıdır. Uluslararası Muhasebe Standardı 36 (UMS 36), paragraf 6.

3.8 Optimizasyon. Bir varlığın geri kalan hizmet görme potansiyelinin en düşük yerine koyma maliyeti ile belirlendiği süreçtir. Bir varlığın teknik olarak değer kaybını veya varlığın gereğinden fazla kapasiteye sahip oluşunu yansıtmak için yerine koyma maliyetini azaltan bir düzeltme işlemidir. Dolayısıyla daha düşük maliyetli alternatif yerine koyma seçeneklerinin olduğu durumlarda, optimizasyon değerlemeyi artırmaktan ziyade azaltmaktadır. **Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti**'ni belirlemede değer kaybı ve ilgili fazladan gelir kapasitesi için optimizasyon uygulanmaktadır.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti (AYKM), piyasa esaslı yaklaşımlarla Pazar Değeri'ne ulaşmak için yeterli piyasa verisinin olmadığı durumlar da kullanılır.

4.1.1 Uluslararası Muhasebe Standardı 16 (UMS 16): Mülk, Fabrika ve Ekipmanların yer aldığı 33. paragrafa göre, pazar verilerinin olmadığı durumlarda, gelir veya **Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM) kullanılarak özel kullanım amaçlı bir varlığın makul değerinin tahmin edilmesi gerekebilir.

4.1.2 Uluslararası Kamu Sektörü Muhasebe Standartları (UKSMS) 17: Mülk, Fabrika ve Ekipmanların yer aldığı 42. ve 43. paragraflar, **özel kullanım amaçlı tesis ve ekipmanların yanı sıra özel kullanım amaçlı binaların ve insan yapısı diğer yapıların** da değerlemesi için **Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti'nin** kullanılmasını öngörmektedir.

5.0 Kılavuz

5.1 Piyasada yaygın olarak alınıp satılan mülk, fabrika ve ekipmanlar özel kullanım amaçlı mülklerden ayrı tutulmalıdır.

5.2 Bir mülkün, **özel kullanım amaçlı mülk olarak tanımlanması, mutlaka Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti esasının kullanılacağı** anlamına gelmemektedir. Bir mülk, özel kullanım amaçlı mülk olsa dahi, pazar karşılaştırma yöntemi ve/veya gelir indirgeme yöntemi kullanılarak da bu mülk üzerinde bir değerlendirme çalışması yapmak mümkün olabilir.

5.3 Piyasa verilerinin olmadığı durumlarda, Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti (AYKM) özel kullanım amaçlı varlıkların değerlemesini yapmak için kabul edilebilir bir yöntem olarak ele alınabilir, ancak AYKM

yöntemi, arazi değeri, cari maliyet ve amortisman oranları ile ilgili olarak Değerleme Uzmanı'nın piyasa gözlemlerini de kullanmalıdır. Söz konusu yöntem, pazar değeri kavramında olduğu gibi rasyonel ve bilgili taraflar arasındaki teorik bir alış verişe dayanır.

5.4. Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti (AYKM) yaklaşımını uygularken Değerleme Uzmanı:

5.4.1 Özel kullanım amaçlı varlıkların değerlemesini yaparken, araziyi **Pazar Değerini** kullanarak değerleyecek ancak, eğer varsa, mevcut iyileştirmelerin arazi üzerine getirdiği sınırlamaları kabul edecektir.

5.4.2 Varlığın brüt yerine koyma maliyetini, veya özel kullanım amaçlı varlıklar durumunda, arazide yapılan iyileştirmeleri hesaplayacak ve aşağıdakiler için tahsisatlar çıkartıldıktan sonra değer takdir edecektir:

- Fiziksel bozulma
- Fonksiyonel veya teknik değer kaybı
- Ekonomik veya harici değer kaybı

5.4.3 Zaman içerisinde gerçekleşen aşınma ve yıpranma ve gerekli bakımın eksikliği nedeniyle iyileştirmelerde ortaya çıkan fiziksel bozulmaların hesaplanmasında iyileştirmelerin fiziksel durumunu düzeltmek için gerekli olan tutarı hesaplamak amacıyla farklı değerlendirme yöntemleri kullanılabilir. Amortismanın belirli unsurlarının tahminleri ve yüklenici ücretleri veya benzeri durumdaki mülkler arasında doğrudan birim değer karşılaştırması kullanılabilir.

5.4.4 Mal ve hizmetleri daha etkin bir şekilde sunabilen yeni varlıklar yaratan teknolojik ilerlemeler, fonksiyonel ve teknik açıdan değer kaybına neden olabilecektir. Modern üretim yöntemleri, daha önceden mevcut olan varlıkların halihazırdaki maliyet eşdeğerliği açısından kısmen veya tamamen kullanılamaz hale gelmesine neden olabilir. Bir varlığın aynısını yapmaktan farklı olarak genelde modern bir eşdeğer varlığın yerine koyma maliyetlerini kullanarak teknik değer kaybı ve optimizasyon uyarlanmasına izin verilebilir.

5.4.5 Dış etkenlerden kaynaklanan ekonomik değer kaybı varlığın değerini etkileyebilir. Dış etkenler, mal ve hizmetlere yönelik talebi ve bunun sonucunda da kurumların veya işletmelerin karlılığını etkileyebilen ekonomik koşullardaki değişimleri de içerebilir.

5.5 Eğer Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti yaklaşımı, varlığın alternatif kullanımından maddi olarak daha düşük bir değer ortaya koyarsa alternatif kullanımın pazar değeri, alternatif kullanım değerinin şirketin kapatılması veya işe ara verilmesi ve o kullanım için karşılaşılabilecek bağlantılı maliyetlerle birlikte rapor edilmelidir.

5.6 Kurumun faaliyetlerini sürdürmeye devam edememe olasılığının bulunması ve Değerleme Uzmanı'nın varlığın faaliyetini sürdüren bir işletmenin parçası olmazsa değerinin maddi olarak düşeceğini düşünmesi durumunda bunu anlatan bir açıklama rapora eklenmelidir.

5.7 Piyasayı gözlemekle suretiyle Değerleme Uzmanı, mevcut binaların ve diğer iyileştirmelerin amortisman oranlarının ve kalan ekonomik ömürlerinin tahminlerini yeni veya yakın geçmişte yenilenmiş binalarla ve diğer iyileştirmelerle karşılaştırmak suretiyle tahmin edebilir. Analiz edilen amortisman oranları herşeyi kapsayabileceği gibi amortismanın fiziksel, işlevsel ve ekonomik unsurlarına ayrılabilir.

5.8 Mülkler üzerinde gerçekleştirilen işlemler, piyasadaki etkiler nedeniyle amortisman oranlarında ve kalan ekonomik ömür tahminlerinde ortaya çıkan değişiklikleri sürekli olarak yansıtır. Değerleme Uzmanları, bu değişiklikleri belirlemeli ve AYKM’de uygulanan amortisman oranlarını tespit etmek amacıyla bunları kullanabilmelidir. AYKM uygulaması, piyasa hakkında sınırlı referansları olan ve dolayısıyla maliyet ve ikame ilkesine güvenmek durumunda olan muhtemel bir alıcının durumuna benzer.

5.9 Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti’nin (AYKM) uygulamasında Değerleme Uzmanı piyasadaki bir el değiştirmenin tüm temel unsurlarının dikkate alındığından emin olmalıdır. Aşağıdakiler bunlara dahildir:

5.9.1 varlığın, fonksiyonunun ve ortamının anlaşılması;

5.9.2 varlığın kalan fiziksel ömrünü (fiziksel bozulmayı tahmin etmek amacıyla) ve ekonomik ömrünü tespit etmek için yeterli olan bilgilerin araştırılıp, analiz edilmesi;

5.9.3 iş gereksinimlerinin bilinmesi (fonksiyonel/teknik değer kaybını tahmin etmek için);

5.9.4 gelecekteki sektörel gereksinimlerin bilinmesi (ekonomik/harici değer kaybını tahmin etmek için);

5.9.5 mevcut piyasa verilerine erişerek mülk sınıfına aşına olma;

5.9.6 inşaat tekniklerinin ve malzemelerinin bilinmesi (modern bir eşdeğer varlığın maliyetini tahmin etmek için);

5.9.7 iyileştirmelerin değeri üzerinde ekonomik/harici değer kaybının etkilerini belirleyebilmek için yeterli bilgiye sahip olma;

5.10 Özel kullanım amaçlı varlıkları olan bir özel sektör kurumu için **Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM) ile yapılan bir değer takdirinde kurumun sahip olduğu tüm varlıklar veya nakit getiren birimleri ile ilgili olarak yeterli karlılık testi yapılmalıdır.

5.11 Kar amaçlı olmayan kamu sektörü kurumları için yeterli karlılık testi yerine yeterli hizmet potansiyeli kullanılır. Hükümetler, varlıkların rapor edilmesinde **yeterli hizmet potansiyeli** testine özel bir önem verirler, çünkü pek çok kamu kurumu, kamu sektörü varlıklarını kamuya bir hizmet yükümlülüğü bağlamında kullanır. Yeterli hizmet potansiyeli testi kurum tarafından üstlenilir.

5.12 Değerlemenin sonucu, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümüne göre bildirilecektir.

5.12.1 Değerleme Uzmanı; sonucu, yeterli karlılık testi

veya yaptırma sorumluluğu kuruma ait olan hizmet potansiyeli testine tabi olarak rapor edecektir.

5.12.2 Pazar değerini rapor ederken Değerleme Uzmanı kullanılan yöntemin **Amortisman İndirilmiş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM) yaklaşımı olduğunu ve değerinde sadece yeterli karlılık veya hizmet potansiyeli testlerinden birinin yapılmış ve şartlarını karşılamış olması halinde kurumun hesaplarına alınabileceğini açıklayacaktır.

6.0 Yürürlük Tarihi

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