

Sözlük'te Anılan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Uluslararası Muhasebe Standartları:

- Finansal Tabloların Hazırlanması ve Sunulmasına İlişkin Çerçeve
- UFRS 3, Şirket Kombinasyonları
- UFRS 5, Satılmak Maksadıyla Elde Tutulan Varlıklar ve Devam Etmeyen Faaliyetler
- UFRS 6, Maden Kaynaklarının Keşfi ve Değerlendirilmesi
- UMS 1, Finansal Tabloların Sunulması
- UMS 2, Envanterler
- UMS 16, Mülk, Fabrika ve Ekipmanlar
- UMS 17, Kiralamalar
- UMS 27, Konsolide ve Ayrı Finansal Tablolar
- UMS 31, Ortak Girişimlerdeki Haklar
- UMS 32, Finansal Araçlar: Açıklama ve Sunum
- UMS 36, Varlıkların Değerinin Azalması
- UMS 38, Maddi Olmayan Varlıklar
- UMS 39, Finansal Araçlar: Kabul ve Ölçüm
- UMS 40, Yatırım Amaçlı Varlıklar
- UMS 41, Tarım

Sözlük'te Bahsedilen Uluslararası Kamu Sektörü Muhasebesi Standartları:

- UKSMS 16, Yatırım Amaçlı Varlıklar
- UKSMS 17, Mülk, Fabrika ve Ekipmanlar

Açık Arttırma	Genelde halka açık olan ve mülkün en yüksek teklif verene satıldığı ve teklif edilen meblağın da belirlenen muhammen bedele eşit veya bu bedelden daha yüksek olduğu bir satıştır.	
Açık Arttırma Fiyatı	Halka açık bir açık arttırmada kabul edilen en son verilen fiyattır ve herhangi bir ücret veya komisyonu içerebilir veya içermeyebilir. Ayrıca bkz. Müzayede Fiyatı, Özel Anlaşmalı Satış.	KN 5, 3.1
Alt Kiracı Hakkı	Bir önceki kiralamada, kiracının üçüncü bir şahsa mülkü veya mülkteki bir hakkı alt kiralama yoluyla alt kiracıya iletmesi durumunda ortaya çıkan alt kiracı hakkı. Ayrıca bkz. Esas Kiralama veya Ana Kira İşlemi, Esas Kiralama Hakkı.	Mülk Türleri, 2.2.3.1
Altyapı Varlıkları	Genelde aşağıdaki genel özelliklerin bazılarına veya tümüne haiz olan varlıklardır: a) bir sistemin veya ağı bir parçasıdır, b) doğaları gereği özel bir amaca yöneliktirler ve alternatif kullanımları yoktur; c) taşınmazlar; ve d) elden çıkartılmalarında bazı sınırlamalara tabi olabilirler. Yukarıdaki tanım, UKSMS 17, 21'de yer alan altyapı tanımına uygundur.	
Amortisman	i) Varlık değerlemesi bağlamında amortisman, satış ile ilgili doğrudan kanıtların mevcut olmadığı bir ortamda varlığın pazardaki değerinin varsayımsal bir yöntemle tahmin edilebilmesi için fiziksel bozulma ve fonksi-	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.7

	yonel (teknik) ve ekonomik (harici) değer kaybını yansıtmak üzere varlığın aynısını yeniden üretme veya yenisiyle değiştirilmesi maliyetinde yapılan düzeltmeler anlamına gelir. Finansal raporlamada amortisman, bir varlığın kurum açısından ekonomik ömrü boyunca amortismanına tabi olan tutarından sistematik bir şekilde yapılan tahsisin masraf olarak gelirden düşülmesidir. Kuruma ve varlığın kullanımına özgüdür ve mutlaka pazar koşullarını yansıtmaz. ii) Bir varlığın kullanım ömrü süresince amortismanına tabi tutarının sistematik olarak ayrılması. Ayrıca bkz. Amortisman Tahakkuku, Tahakkuk Etmış veya Birikmiş Amortisman.	UMS 16, 6; UMS 36, 6; UKSDS 17, 12
Amortisman Tahakkuku	Karşılıklarının temeli göz önüne alınmaksızın tarihsel maliyet kuralları çerçevesinde varlıkların ilk maliyetlerinin mahsubu için muhasebeciler tarafından ayrılan karşılıklar. Amortisman tahakkukları, bir muhasebe kuralı çerçevesinde gerçekleştirilen bir uygulama olup pazarı yansıtmaya zorunluluğu bulunmamaktadır. Ayrıca bkz. Tahakkuk Etmış Amortisman	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.7
Amortismanına Tabi Tutar	i) Bir varlığın maliyetinden veya finansal tablolarda maliyet için kullanılan bir başka meblağdan kalıntı değer çıkartıldıktan sonra kalan tutardır. ii) Kullanım ömrü boyunca bir varlığın amortismanına tabi olan bölümü. Amortismanına tabi tutar, varlığın tükenen kısmını, geri kalan kısmı ise artık tutarı temsil eder. Genelde, binalar ve iyileştirmeler, amortismanına tabi tutar olarak işlem görürken arazi artık tutar olarak işlem görür. Ancak kiralama yoluyla tutulan arazi de amortismanına tabi tutar olabilir.	UMS 16,6; UMS 36,6; UMS 38,8; UKSMS 17,12
Amortismanına Tabi Tutulmuş	Doğrudan elde edilen pazar verilerinin sınırlı olduğu veya hiç bulunmadığı durumlarda özel kullanım amaçlı varlıkların finansal ra-	UMS 16, 6; UMS 36, 6; UMS 38, 8;

Yerine Koyma Maliyeti	porlama için değerlemesinde kullanılan maliyet yaklaşımı uygulaması. Bir varlığın aynısını yeniden üretme veya yenisiyle değiştirilmesinin cari maliyetinden fiziksel bozulma ve ilgili her türlü değer düşüklüğü ve optimizasyonun çıkartılmasından sonra kalan meblağdır. Ayrıca bkz. Maliyet Yaklaşımı	UKSDS 17, 12
Ana Kira Sözleşmesi	Bkz. Esas Kiralama	
Anüite	Ya ömür boyunca ya da belli bir dönem sayısı boyunca belirli aralıklarla alınan veya yapılan bir dizi ödeme.	
Ara Kiralayan Hakkı	Bkz. Esas Kiralama Hakkı.	
Arazi	Boş bir arazinin veya arazi üzerinde ve/veya araziye yapılan iyileştirmelerin birlikte düşünülerek değerlendirilmesi ekonomik bir kavramdır. Boş veya iyileştirme yapılmış olsun ya da olmasın arazi, bir gayrimenkul gibi ele alınır. Yerin yüzeyi, dünyanın merkezine kadar giden bu yüzeyin altındaki boşluk ve bu yüzeyin üzerinde gökyüzüne kadar ulaşan boşluk. Arazinin mülkiyeti ve bu mülkiyetle bağlantılı haklar o ülkenin yasalarına tabidir. Ayrıca bkz. İyileştirmeler, Mülk, Gayrimenkul, Taşınmaz Mal.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 2.1, 2.2
Arazi Kira Sözleşmesi	Genelde kiracının arazi üzerinde iyileştirme veya inşaat yapmasına ve kira süresince bu avantajlardan faydalanmasına izin verilen uzun süreli bir arazi kiralamasıdır.	KN 2, 3.1.8
Arazi Kullanım Planlaması	Bir sahanın belirli bir arazi kullanımı veya kullanımlarına göre gelecekteki gelişimi için yerel bir otorite tarafından belirlenen önerilmiş programdır. Devlet tarafından uygulamaya konulan bir tür yaptırım olan arazi kullanımının planlaması, bölgelendirmenin esasını oluşturur.	Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme, 2.3

Arz (Mülk Pazarında)	İşçilik ve üretim maliyetlerinin sabit kaldığı varsayılarak belli bir süre içinde, belli bir pazarda muhtelif fiyatlardan satılmak veya kiralanmak üzere pazara sunulan mülk miktarı. Ayrıca bkz. Talep, Pazar, Arz ve Talep İlkesi.	UDES'e Giriş 1, 2 ve 3.2.2
Arz ve Talep İlkesi	Bir mal, hizmet veya emtianın fiyatı, arzıyla ters orantılı, ve bu mal, hizmet veya emtianın talebiyle de doğru orantılıdır. Ayrıca bkz. Talep, Pazar, Arz	UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 2.1
Aynısını Yeniden Üretim Maliyeti, (Yeni) Maliyet	Aynı tasarımı ve benzer inşaat malzemelerini kullanarak mevcut yapının sanal bir kopyasını oluşturma maliyeti. Benzer nitelikteki yeni bir yapının maliyeti. Güzel sanatlar pazarında aynısını yeniden üretim maliyeti, orijinal maddenin bir kopyasını oluşturma maliyetine eşdeğerdir. Ayrıca bkz. Güzel Sanat Eserlerinin Değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı, Yerine Koyma Maliyeti.	Genel Değerlendirme Kavramları ve İlkeleri, 4.11 KN 4, 3.23; KN 6, 3.38
Azınlık Hakkı	Bir işletmedeki oy kullanma hakkının %50'sinden azına sahip olma durumu. Ana şirketin iştirakleri yoluyla doğrudan veya dolaylı olarak sahibi olmadığı özsermaye haklarına uygulanabilen kar ve zararının ve net varlıklarının yukarıda belirtilen kısmı.	KN 6, 3.30
Azınlık İskontosu	Bir azınlık hissesine uygulanan hakimiyet eksikliği iskontosu.	KN 6, 3.31
Bağımsız Değerleme Uzmanı	Birçok görevle ilişkilendirilebilen ve bazı müşteriler için yasaların veya yönetmeliklerin şart koştuğu bağımsızlığın gereklerini yerine getiren Değerleme Uzmanı. Ayrıca bkz. Kurum Dışı Değerleme Uzmanı.	Davranış Kuralları, 3.6; UDU 2, 6.8.3
Başlangıç İndirgeme Oranı (Başlangıç Getirisi)	İşlemin veya değerlemenin yapıldığı tarihte satış fiyatı veya değerlemenin bir yüzdesi olarak ifade edilen net başlangıç geliri. Başlangıç indirgeme oranı terimi Kuzey Amerika'da kullanılırken Başlangıç Getirisi terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır.	

Başlangıç Getirisi	Bkz. Başlangıç İndirgeme Oranı.	
Beklenti (İlkesi)	Gelecekte elde edilecek kazançların beklentisiyle oluşturulan değerdir.	Mülk Türleri, 2.7.3
Bileşen Değeri	Mülkiyet haklarının bölümlere ayrılmasıyla ortaya çıkan bileşenlerin değeridir. Ayrıca bkz. Evlilik Değeri.	Mülk Türleri, 2.6.1
Birleştirme Değeri	Bkz. Bileşen Değeri, Evlilik Değeri	
Biyolojik varlık	Tarımsal faaliyet kapsamında canlı hayvanlar veya bitkiler.	UMS 41 , 5
Borç Tahvili	Borç alınan para için bir şirket tarafından teminat olarak düzenlenen özellikle tahvil şeklindeki yazılı taahhüt veya borç kanıtı.	
Bölünmüş Haklar	Bkz. Kısmi Haklar.	
Brüt Nakit Akışı	Bkz. Nakit Akışı	
Bugünkü (Şimdiki) Değer	Gelecekteki nakit akışlarının bugünkü parasal değeri.	
Cari Maliyet Yöntemi (Muhasebesi)	Sabit varlıkların tarihsel maliyetlerinden ziyade mevcut maliyetleri ele alınarak şirkete maliyetleri üzerinden şirket hesaplarını hazırlama yöntemidir. Aynı hizmeti verecek yenisiyle değiştirilebilecek bir varlığın bugünkü edinim maliyetine atıf yapmaktadır. Ayrıca bkz. Tarihsel Maliyet Yöntemi.	
Cari Olmayan Varlıklar	Mülk, tesis ve ekipmanlar ile diğer cari olmayan varlıklar şeklinde iki büyük gruba ayrılan maddi ve maddi olmayan varlıklardır. Ayrıca, duran varlık veya uzun vadeli varlıklar olarak da adlandırılırlar.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.2
Cari Varlıklar	i) İşletmenin faaliyetlerinde sürekli bir esasta kullanılması planlanmayan, hisse senetleri, üçüncü kişilerin işletmeye karşı yükümlülükleri, kısa vadeli yatırımlar ve bankadaki ve eldeki nakit gibi varlıklardır. Normalde	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.1

	<p>bir sabit varlık gibi işlem gören gayrimenkuller de bir cari varlık gibi işlem görür. Bunlara örnek olarak satış için envanterde tutulan iyileştirilmiş gayrimenkuller gösterilebilir.</p> <p>ii) Aşağıdaki niteliklerden herhangi birine haiz olan varlık:</p> <p>a) işletmenin normal faaliyet döngüsü çerçevesinde nakde çevrilmesi beklenen veya satış veya tüketim amacıyla elde tutulan;</p> <p>b) esasen ticari amaçlar doğrultusunda elde tutulan;</p> <p>c) bilanço tarihinden itibaren on iki ay içinde paraya dönmesi beklenen; veya</p> <p>d) el değiştirmesi veya bilanço tarihinden itibaren en az on iki ay içerisinde bir yükümlülüğe bağlı olarak kullanılması yasaklanmadığı sürece nakit veya nakde eşdeğer bir varlıktır (UMS 7, Nakit Akışı Tabloları'nda tanımlandığı şekilde).</p> <p>Tüm diğer varlıklar ise cari olmayan varlıklar olarak sınıflandırılacaktır.</p> <p>Ayrıca bkz. Cari Olmayan Varlıklar.</p>	UMS 1, 57
Ciro Yüzdeli Kiralama veya Katılım Esaslı Kiralama	Kiralayanın kiracının gelirlerine göre bir kirazancı elde ettiği her tür kiralama anlaşması. Yüzde esaslı kiralama da ciro yüzdeli kiralamanın bir örneğidir.	KN 2, 3.1.9.3
Çevresel Faktörler	Değerlemesi yapılan mülkün değeri üzerinde olumlu, olumsuz veya hiçbir etkisi olmayabilecek dış etkilerdir. Değerlemesi yapılan mülkün bulunduğu yerde veya dışında tehlikeli veya zehirli maddeler bulunabilir.	KN 7, 3.1.1
Çoğunluk Hakimiyeti	Çoğunluk durumunun belirlediği bir hakimiyet derecesi.	KN 6, 3.26
Çoğunluk Hakkı	Bir işletmedeki oy hakkının %50'sinden daha fazlasına sahip olma durumu.	KN 6, 3.25
Defter Değeri	Varlıklarla ilgili olarak, bir varlığın aktifleştirilmiş maliyetinden işletmenin hesap defterlerinde görüldüğü şekliyle birikmiş amortis-	KN 4, 3.11; KN 6, 3.3.1

	<p>manının, tükenme payının veya itfanın çıkarılmasıyla sonra elde kalan tutar.</p> <p>Bir ticari girişim ile ilgili olarak bilançoda görüldükleri şekliyle bir şirketin bilançosunda görüldüğü şekliyle toplam aktifleri (amortismanın, tükenme payının ve itfanın net tutarı) ile toplam pasiflerinin arasındaki farktır. Net defter değeri, net değer ve özsermaye ile eş anlamlıdır.</p> <p>Ayrıca bkz. Düzeltilmiş Defter Değeri.</p>	KN 4, 3.1.2; KN 6, 3.3.2
Değer	<p>Satın alınmak için sunulmuş bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından mutabık kalınması muhtemel fiyat. Değer, alıcılar ile satıcıların mal veya hizmet için üzerinde mutabakata varmaları olası kuramsal veya hayali bir fiyatı belirler. Bu nedenle, değer esasen belirli bir zaman zarfında satın alma amacı doğrultusunda bir mal veya hizmet için ödemesi muhtemel fiyatın bir tahminidir.</p> <p>Ayrıca bkz. Maliyet, Fiyat.</p>	UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 3.3
Değer Azalması/ Düşüklüğü	<p>Bir varlığın veya nakit yaratan bir birimin bir sonraki döneme nakledilen tutarının bu varlık veya birimin geri kazanılabilen tutarını aşan tutarıdır.</p>	UMS 36, 6
Değer Belgesi	<p>Bkz. Değerleme Raporu</p>	
Değer Kaybı	<p>Eskime, çürüme, teknolojik değişiklikler, insanların davranış şekilleri ve zevklerindeki değişiklikler veya çevresel değişiklikler nedeniyle mülkün yararlılığındaki bir azalmadan dolayı ortaya çıkan değer düşüklüğüdür. Değer kaybı bazen modası geçen tasarım ve işlevsellik kalemlerine, mevcut kanuni şartları karşılayamayacak konumdaki yapısal tasarıma sahip kalemlere ve varlığın dışında ortaya çıkan kullanıcı talebindeki değişiklikler gibi faktörlere göre de sınıflandırılmaktadır.</p>	
Değerine Göre Mülk Vergilendirmesi	<p>Belirli bir zaman dilimi çerçevesinde yasalarca belirlenen ücretlerle ilişkili olarak mülkün takdir edilen değerini esas alan gelir artırıcı bir yöntemdir.</p>	KN 13, 3.1

Değerleme	<p>Değer takdirinin sürecidir.</p>	
Değerleme Açıklamaları	<p>Bkz. Değerleme Görevinin Şartları.</p>	
Değerleme Belgesi	<p>Bkz. Değerleme Raporu, Değerleme Raporunun Asgari İçeriği.</p>	
Değerleme Görevi	<p>Bkz. Değerleme Görevi'nin Şartları.</p>	
Değerleme Görevinin Şartları	<p>Değerleme görevinin ölçüğünü ve kapsamını belirleyen, değerlendirme konusunu veya sorununu içeren her tür belirsizliği çözen Değerleme Süreci'ndeki ilk adımdır. Bu terim, bazı ülkelerde kullanılmakta olan değerlendirme özetine benzer bir anlama sahiptir. Değerleme Uzmanı, raporda sunulan analizlerin, bilgilerin ve sonuçların değerlendirme görevi için sunulan özelliklere tam olarak uygun bir şekilde sunulmasını sağlar. Değerleme görevi şartları, şu yedi unsurdan oluşmaktadır:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Değerlemeye tabi gerçek, taşınabilir (tesis ve makineler, donanım, demirbaşlar ve ekipmanlar), şirket veya birincil mülk kategorisi yanında değerlemeye dahil edilen diğer mülk sınıflarının belirlenmesi;2. Değerlemesi yapılacak mülkiyet haklarının (mutlak mülkiyet, ortaklık veya kısmi hak) belirlenmesi;3. Değerlemenin amaçlanan kullanımı ve ilgili her tür sınırlama ve her tür taşeron ve temsilci ve bunların katkısının belirlenmesi;4. İstenen değer esası veya tipinin bir tanımı;5. Değer takdirinin yürürlüğe gireceği tarih ve verilen raporun tarihi;6. Değerleme ve raporunun kapsam/çapının belirlenmesi;7. Değerlemenin esas aldığı her tür şarta bağlı ve sınırlayıcı koşulların belirlenmesi.	UDES 3, 3.4
Değerleme Görevinin Tanımı	<p>Bkz. Değerleme Görevinin Şartları.</p>	

Değerleme Oranı	Bir değer veya fiyatın pay ve finansal, işletme- mesel veya fiziksel verilerin de payda olarak ele alınabileceği bir faktör. Ayrıca bkz. İndirgeme Faktörü, Gelir Çarpanı.	KN 4, 3.27; KN 6, 3.42
Değerleme Prosedürü	Bir değerlendirme yönteminin adımlarını yerine getirme eylemi, şekli ve tekniği.	KN 4, 3.26; KN 5, 3.22; KN 6, 3.41
Değerleme Belgesi	<p>Değerlendirme raporuna dahil edilmek üzere bazı ülkelerin önceden belirledikleri bir formatta istedikleri bir belgedir. Bir Değerleme Raporunda Değerleme Uzmanı, (raporda) sunulan bulgu açıklamalarının (kendi mevcut bilgisi dahilinde) doğru olduğunu, analizlerin (ve varılan sonuçların) sadece raporda belirtilen varsayımlar ile sınırlı olduğunu, (Değerleme Uzmanının değerlendirmeye tabi olan mülkte herhangi bir çıkarının bulunmadığını veya varsa da belirtilen miktarda olduğunu) Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olup olmadığını ve Değerleme Uzmanının değerlendirme çalışmasını ahlaki ilkelere ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğini teyit eder (Değerleme Uzmanı ayrıca bir mesleki eğitim programını tamamladığını, Değerleme Uzmanının mülkü kişisel olarak incelediğini (veya incelemediğini) ve belirtilenler dışında başka kimsenin raporun hazırlanmasına yardımcı olmadığını da teyit eder).</p> <p>Değer belgesi veya değer bildirisi terimlerinin, bazı ülkelerde kullanıldığı şekliyle değerlendirme raporlarıyla herhangi bir ilişkisi yoktur, ancak bu belgelerin yerine yasal amaçlar doğrultusunda diğer ikisi hazırlanır. Bunlardan biri, mülkü satın alan tarafından imzalanmış olan ve satış vergisi veya damga vergisi veya vasiyetname onay resmi, veya gayrimenkulün planlaması maksadıyla ödenen fiyatı teyit eden bir formdur. Diğerisi ise zorunlu edinim yetkisini kullanan bir yetkiliye satılmış olan mülkün değerinin tasdik edildiği belgedir. Devletin idari mercilerinin bir de-</p>	UDES 3, 3.1

	ğerlemenin altında yatan analitik süreçleri anlama zorunluluğu olmadığından değer belgesi veya değer bildirisi, sadece yetkili makamanın mülkün Pazar Değerini, değerlendirme tarihini ve mülk ve değerlendirme hakkındaki asgari bilgileri teyit eder. Ayrıca bkz. Uygunluk Beyanı, Değerleme Raporu.	
Değerleme Raporu	<p>Değerleme görevine yönelik talimatları, görevin esasını ve amacını ve değerlendirme görüşüne yol açan analiz sonuçlarını kayıt altına alan bir belgedir. Bir Değerleme Raporu, değerlemenin gerçekleştirilmesi çalışması sırasında üstlenilen analitik süreçleri açıklayabileceği gibi analizde kullanılan anlamlı bilgiler de sunabilir. Değerleme Raporları, yazılı veya sözlü olabilir. Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, amaçlanan kullanıcıya, yasal şartlara, mülkün türüne ve görevin niteliği ve karmaşıklığına bağlı olarak değişkenlik gösterebilir.</p> <p>Değerleme Belgesi ve Değerleme Raporu terimleri bazen birbirlerine karıştırılmaktadır. Bazı ülkelerde (örn. İngiliz Milletler Topluluğu) kullanıldığı şekliyle Değerleme Belgesi terimi, Değerleme Uzmanının mülkün değerlendirme tutarını onayladığı bir belgedir. Bu Değerleme Belgesi genelde kısa bir yazı şeklinde olup bazen de ayrıntılı bir rapor gibi de olabilmektedir. Değerleme tarihini, değerlendirme görevinin amacını, belge tarihini, değerlemenin esas aldığı varsayımları ve Değerleme Uzmanının adını, adresini ve yetkinliğine ilişkin bilgileri içermektedir. Diğer ülkelerde (örn. İngiliz Milletler Topluluğu) kullanıldığı şekliyle ise Değer Belgesi, Değerleme Uzmanının sunulan gerçeklerin doğru olduğunu, analizlerin sadece bildirilen varsayımlar ile sınırlı olduğunu, Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir yönüyle bağlantılı olmadığını ve Değerleme Uzmanının değerlendirme çalışmasını etik ve mesleki standartlara</p>	UDES 3, 3.1

	uygun olarak gerçekleştirdiğini teyit ettiği bir belgedir. Ayrıca bkz. Değerleme Raporunun Asgari İçeriği.	
Değerleme Raporunun Asgari İçeriği	<p>Tüm değerleme raporları, değerlemenin sonuçlarını yanıltıcı olmayan bir tarzda açık ve doğru bir şekilde belirtmelidir. Tüm değerleme raporlarında var olması gereken on unsur şunlardır: 1) Değerleme Uzmanının kimliği ve rapor tarihi; 2) müşterinin kimliği; 3) talimatlar, değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı; 4) değer tipi ve tanımı da dahil olmak üzere değerlendirme esasları; 5) değerlemeye tabi tutulacak mülkiyet menfaati(leri) veya hak(lar)ının kimliği, süresi ve yer(ler)i; 6) inceleme tarihi ve kapsamı; 7) değerlemeyi geliştirmek amacıyla kullanılan çalışmanın kapsamı ve çapı; 8) her tür varsayım ve sınırlayıcı şart ve her tür özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar; 9) değerlemenin bu standartlara ve gerekli açıklamalara uygun olarak yapılmış olduğunu belirten bir uygunluk bildirimini; ve 10) Değerleme Uzmanının mesleki ehliyeti ve imzası. Bazı ülkelerde gerekli görüldüğü gibi Değerleme Uzmanının vereceği belli bir biçimdeki Değerleme Belgesi.</p> <p>Ayrıca bir değerlendirme raporunun gerekli içerikleri için bkz. UDES 3, 5.1.</p> <p>Değerleme raporları, genelde incelenen bilgileri ve verileri, yapılan pazar analizi çalışmalarını, izlenen değerlendirme yaklaşımları ve yöntemlerini, ve analizleri, görüşleri ve sonuçları destekleyen gerekçeleri anlatır.</p>	Davranış Kuralları, 7.1
Değerleme Standartları	Aksi açık bir şekilde belirtilmedikçe Uluslararası Değerleme Standartları (UDES).	
Değerleme Tarihi	Değerleme Uzmanının değerlendirme hakkındaki görüşlerinin uygulanmaya konulacağı tarih. Ayrıca Geçerlilik Tarihi ve/veya Yürürlük Tarihi olarak da bilinir.	

Değerleme Uzmanı	Bir değerlendirme çalışmasını gerçekleştirmek için gerekli yetkinliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan lisanslı kişi. Ayrıca bkz. Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı.	Davranış Kuralları 3.3
Değerleme Yaklaşımı	Genelde, bir veya daha fazla sayıda özel değerlendirme yaklaşımının kullanıldığı bir tahmin yöntemidir. Mülkün niteliği ve amacına bağlı olarak üç farklı değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir. Bunlar, emsal karşılaştırma, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımlarıdır. Bunların uygulanması Değerleme Uzmanına, Pazar Değerini veya Pazar Değeri dışındaki bir değeri belirlemesine imkan verecektir. Bkz. Varlık Esaslı Yaklaşım, Emsal Karşılaştırma Yöntemi, Maliyet Yaklaşımı, Gelir İndirgeme Yaklaşımı, Pazar Yaklaşımı, İkame İlkesi, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.	KN 4, 3.24; KN 5, 3.20; KN 6, 3.39
Değerleme Yöntemi	Değerleme yaklaşımları içinde bir değeri tahmin etmenin özel bir yoludur.	KN 4, 3.25; KN 5, 3.21; KN 6, 3.40
Değerlemenin Gözden Geçirilmesi	Bir dizi tip ve amacı kapsayan bir değerlendirme görevi. Tüm değerlendirme gözden geçirmelerinde bulunan ortak özelliklerin en önemlisi, bir Değerleme Uzmanının bir başka Değerleme Uzmanının çalışmasını göz önüne alırken tarafsız bir yargılamada bulunmasıdır. Bir değerlemenin gözden geçirilmesi, gözden geçirilmekte olan değerlemede varılan sonucun aynısını destekleyebileceği gibi bu sonuç ile mutabık olmayan bir sonuca da varabilir. Değerleme gözden geçirmeleri, değerlemenin itibarına ilişkin bir kontrol sağladığı gibi bu değerlemeyi yapan Değerleme Uzmanının değerlendirme çalışmasının gücünü, Değerleme Uzmanının sahip olduğu bilgi, deneyim ve bağımsızlığının geçerliliğini kontrol edebilir. Bazı ülkelerde değerlendirme gözden geçirmesi ayrıca asıl değerlemeyi gerçekleştiren aynı değerlendirme şirketinin bir başka Değerleme Uzmanı tarafından bir güncelleme şeklinde de gerçekleştirilebilir.	KN 11, 3.1

	Dünyanın dört bir yanındaki Değerleme kuruluşları, farklı gözden geçirme tipleri arasındaki ayrımları göz önüne alarak değerlemenin mesleki standartlara uygun olarak gerçekleştirilip gerçekleştirilmediğini güvence altına alırken bir yandan da değerlendirme neticesinde varılan sonucu desteklemek veya bu sonuca itiraz etmek için de bu tür gözden geçirme çalışmalarını gerçekleştirebilirler.	
Değişim Değeri	i) Kuramsal veya hayali bir şekilde mülkün el değiştirmesinin karşılığı olarak pazarın kabul ettiği değer. Finansal raporlama için UDSK'nin kabul ettiği Pazar Değeri, Kullanım Değerine değil Değişim Değeri ilkesine dayanmaktadır. ii) Bir başka varlık veya varlıklar için, değiş tokuş edilen bir varlığın para cinsinden değeridir, burada para her bir varlığın göreceli değerinin takdir edileceği bir ölçüdür.	UDES 2, 6.1
Demirbaşlar ve Tesisat	Bir mülkün ayrılmaz parçası olan ve mülkle birlikte değerlendirilen geliştirmelerin tamamı. Bkz. Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları.	KN 5, 3.5
Devletin Mirasçısız Gayrimenkulün Mülkiyetini Edinme Hakkı	Bir mülkün sahibi herhangi bir vasiyetnamesi olmadan veya yasal bir vasisi olmadan vefat ettiğinde devletin o mülkün mülkiyetini alma hakkıdır. Ayrıca bkz. Sahipsiz Mülk ve Araziler.	
Devredilebilir Şerefiye	Devredilebilir şerefiye. Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, yer, ürünler, ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan maddi olmayan varlık. İhtisasslaşmış kullanım amaçlı ticari mülke has olup satışla birlikte yeni sahibe devredilir. Ayrıca bkz. Şerefiye, Kişisel Şerefiye.	KN 4, 3.13.3; KN 6, 3.21.3; KN 12, 3.3.3
Dış Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı diğer iş arkadaşları ve kendisi ile müşterisi arasında herhangi bir maddi bağ bulunmayan, müşterisi veya değerlendirme görevi konusu mülk adına hareket eden bir temsilcidir.	Davranış Kuralları, 3.4

	Ayrıca bkz. Bağımsız Değerleme Uzmanı, Kurum İçi Değerleme Uzmanı.	
Dış Etkenlere Bağlı Değer Düşüklüğü	Bkz. Ekonomik Değer Düşüklüğü.	
Doğrudan Maliyetler	Bir varlığın fiziksel olarak üretilmesiyle doğrudan ilişkili malzeme ve işgücü gibi maliyet.	
Dolaylı Maliyetler	Varlıkta fiili olarak belirlenemeyebilecek inşaat veya imalat ile ilişkili maliyetler. Örnek olarak inşaat sırasındaki sigorta, finansman maliyetleri ve vergiler, mimarın ücretleri, yönetim masrafları ve yasal giderler gösterilebilir.	
Dönem Sonu Oranı veya Dönem Sonundaki Aktif İndirgeme Oranı	Elde tutma döneminin sonunda mülkün tahmini değer göstergesini gelire dönüştürmek için kullanılan indirgeme oranı veya mülkün yeniden satış değeri.	
Düzeltilmiş Defter Değeri	Bir veya daha fazla sayıda aktif veya pasif tutar rapor edilen defter değerlerine eklendiğinde veya bu değerlerden çıkartıldığında veya üzerinde değişiklik yapıldığında ortaya çıkan defter değeridir.	KN 6, 3.1
Eğlence Amaçlı Varlıklar	Kamu mülkiyeti altında bulunan ve a) ulusal, belediye veya yerel resmi makamlar tarafından veya adına yönetilen; ve b) halkın eğlenmesi amacıyla kullanılan mülklerdir. Bu tür varlıklara örnek olarak parklar, oyun alanları, yeşil alanlar, yürüyüş parkurları, yüzme havuzları, oyun sahaları, kortlar ve sahalar, ve eğlence ve atletizm tesisleri ile diğer varlıklar gösterilebilir.	
Ekipman	İşletmenin faaliyetlerine yardımcı olmak amacıyla kullanılan yardımcı varlıklardır.	
Ekonomik Katkısı Olmayan	Şirket gibi bir kurumun sahibi olduğu ancak bu kurumun faaliyetleri için gereksiz görülen varlıklar. Ekonomik katkısı olmayan bir var-	

Varlık (Fazlalık)	İlk, ilgili kurumun üretmekte olduğu mal veya hizmetlerin üretimi için gerekli değildir. Yatırım, geliştirme veya elden çıkarma amacıyla elde tutulmaktadır veya bir kredinin teminatı olarak veya kurumun faaliyetleriyle ilgili diğer bazı ticari amaçlar için kullanılmaktadır. Ekonomik katkısı olmayan varlığın pazar değeri, en verimli ve en iyi kullanıma göre tespit edilir. Ayrıca bkz. Yatırım Varlığı, İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar. Ayrıca Faaliyet Dışı Varlık olarak da bilinir.	
Ekonomik Kira Bedeli	Bkz. Pazar Kira Bedeli.	
Ekonomik Ömür	Ya i) varlığın bir veya daha fazla sayıdaki kullanıcı tarafından ekonomik bir şekilde kullanılabilmesinin beklendiği bir dönemdir, ya da ii) varlıktan bir veya daha fazla sayıdaki kullanıcının elde etmesi beklenen üretim veya benzer birim sayısıdır.	UMS 17,4
Ekonomik Değer Düşüklüğü	Değerlendirme konusunu oluşturan varlığın dışındaki etkenler nedeniyle oluşan değer kaybı. Ekonomik değer düşüklüğüne aynı zamanda harici, çevresel veya konumsal yönden değer düşüklüğü de denilmektedir. Ekonomik değer düşüklüğü örnekleri arasında rekabetteki değişiklikler veya bir sanayi tesisinin yanına bir konut alanının kurulması gibi civar bölgedeki değişiklikler de sayılabilir. Sorunu giderme maliyeti pratik olmadığı için bunlar düzeltilmez durumlar olarak kabul edilmektedir.	
Emlak Şirketi	Gayrimenkul alanında faaliyet gösteren bir şirket.	
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren kar-	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri,

	şılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir. Kişisel mülkün veya kişisel mülk üzerindeki bir mülkiyet hakkının değerini tahmin için değerlemesi yapılan mülkü benzer mülkler ile veya benzer mülklerdeki mülkiyet hakları ile karşılaştırmak amacıyla başvurulmuş bir veya daha fazla sayıda yöntemin kullanıldığı genel bir usuldür. Kişisel mülkiyetin değerlemesine yönelik bu yaklaşım, Değerleme Uzmanının pazar bilgisi ve deneyiminin yanı sıra karşılaştırılabilir nitelikteki kalemler hakkında kaydedilmiş verilere de bağlıdır. Ayrıca bkz. Emsal Karşılaştırma Yöntemi.	9.2.1.2 KN 5, 3.12
Emsal Satış Yöntemi	Değerlemeye konu olan varlığın satılması veya kiralanması için Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla bu varlığa benzer varlıkların satış fiyatlarını veya kira ücretlerini kullanan bir değerlendirme yöntemi. Bu yöntemin altında yatan varsayım, bir yatırımcının benzer özelliklere sahip bir mülk için ödeyeceği meblağdan daha fazlasını bir mülk için ödemeyeceğidir. Ayrıca bkz. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.	
En Verimli ve En İyi Kullanım	Fiziksel olarak mümkün olan, geçerli bir sebebi bulunan, yasaların izin verdiği, finansal açıdan olası ve sonuçları açısından da değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek değere sahip olmasını sağlayan mülkün en olası kullanımıdır. Ayrıca bkz. Pazar Değeri.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 6.3
Entegre Birim	Ürünlerinin ve/veya emtialarının üretimi ve pazarlaması ile ilgili süreçlerin tamamında veya bir kısmında ortak bir mülkiyeti olan tarihsal bir kurum.	KN 10, 3.9
Esas Kiralama	Kiralanan yerlerin tasarrufunu eline geçirecek alt kiracılara kiraya verme hakkına sahip	KN 2, 3.1.6

veya Ana Kira İşlemi	olması amacıyla tek bir kuruma kiralama. Esas Kiralama terimi İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır, Ana Kira terimi ise Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır.	
Esas Kiralama Hakkı veya Ara Kiralayan Hakkı	Esas kiralama veya ana kira hakkının sahibi. Esas Kiralama Hakkı terimi İngiliz Uluslar Topluluğunda, Ara Kiralayan Hakkı terimi ise Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır.	KN 2, 3.1.7
Eskimedan Kaynaklanan Amortisman	Eski haline getirilmesi ekonomik açıdan uygun olan fiziksel bozulma yaşayan veya işlevleri açısından değer kaybına uğramış kalemlerdir.	
Eş Değerde Modern Varlık (EDMV)	Mevcut yapıya benzer bir yapıya ve eşdeğer bir üretim kapasitesine sahip, modern malzemeler, teknikler ve tasarımlar kullanarak oluşturulabilecek bir yapı. Yerine koyma maliyeti, eş değerde bir modern varlığı inşa etme maliyetini tahmin etmek için kullanılan esastır. Eş değerde modern varlık terimi, İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır.	KN 8, 3.8
Etkin Yaş	Bina gibi bir maddenin kullanım ömrü ile karşılaştırıldığında kronolojik yaşının aksine fiziksel durumu ve kullanım ömrü olarak belirtilen yaşdır. Binanın bakım tutarı ve binaya gösterilen özen de etkin yaşının tespit edilmesine yardımcı olacaktır. 5 yaşında bir binanın, bakımı iyi yapılmadığından 10 yıllık etkin yaş kalmış olabilir.	
Evlilik Değeri (Birleştirme Değeri)	Bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışı; özel değer açık bir örneğidir. (Örneğin birbirlerine yapışık iki arazi parçasının ayrı ayrı ele alındıklarındaki toplam değeri, birleştiklerindeki değerinden daha düşük olabilir.) Ayrıca bkz. Özel Değer. Evlilik Değeri terimi, İngiliz Uluslar Toplu-	UDES 2, 3.8

	luğunda kullanılan bir terimdir, birleşme değeri ve parsel değeri terimleri ise Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır.	
Faal İşletme	Bir ürün veya hizmeti yapmak, satmak veya ticaretini gerçekleştirmek suretiyle ekonomik faaliyet gerçekleştiren bir şirkettir.	KN 6, 3.34
Faal İşletme Değeri	İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez. Ayrıca bkz. Yoksun Kalınan Değer. Faaliyetini sürdüren bir işletme olarak bir şirket veya şirketteki hakkın değeri. Faal bir işletmede eğitimli işgücü, çalışan bir fabrika, gerekli ruhsatlar, sistemler ve prosedürlerin yürürlükte olması gibi bir işletme değerinin maddi olmayan unsurları.	UDES 2, 3.3, 6.4 KN 4, 3.12.1, KN 6.3.20.1; KN 4, 3.12.2;KN 6, 3.20.2
Faaliyet Dışı Varlıklar	Bir artık varlık veya kurumun üretmekte olduğu malların veya hizmetlerin üretimi için gerekli olmayan ancak yatırım, geliştirme veya elden çıkartma amaçları nedeniyle elde tutulan veya kurumun faaliyetleri ile ilgisi bulunmayan başka ticari amaçlar için kullanılan bir varlıktır. Bkz. Yatırım Varlığı, Ekonomik Katkısı Olmayan Varlık, İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar.	

Faaliyet Giderleri (Masrafları)	<p>Gelir yaratma sırasında ortaya çıkan masraflar. Gayrimenkulde bu masraflar arasında mülkiyet vergileri, sigorta, onarımlar ve bakım ve yönetim ücretleri dahildir, ancak bunlarla sınırlı değildir.</p> <p>Brüt gelirden faaliyet giderleri çıkartıldıklarında net faaliyet gelirine erişilir.</p> <p>Faaliyet gideri terimi Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır, faaliyet masraflar terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğu terimidir.</p>	
Faaliyetlerini Sürdüren İşletme	<p>Finansal tablolar normalde bir işletmenin faal olduğu ve öngörülebilir bir gelecek boyunca da faaliyetlerini sürdüreceği varsayılarak hazırlanır. Bu doğrultuda işletmenin maddi olarak tasfiye olacağı ya da faaliyetlerini maddi olarak kısacağı düşünülmez.</p> <p>Bir faal işletme.</p> <p>Faaliyetini sürdüren işletme aynı zamanda, Değerleme Uzmanlarının ve muhasebecilerin bir işletmeyi sonsuza dek faaliyetlerini sürdüreceği bir işletme olarak gördükleri bir tesis anlamına da gelmektedir. Faaliyetini sürdüren işletme terimi, tasfiye teriminin alternatifidir. Faaliyetini sürdüren işletme teriminin benimsenmesi şirketin tasfiye değerinin üzerinde imkan sağlamaktadır ve işletmenin Pazar Değeri'nin geliştirilmesi için gereklidir.</p>	<p>UMS Çerçevesi, 23; UDU 1, A5.4</p> <p>KN 4, 3.11; KN 6, 3.19.1</p> <p>KN 6, 3.19.2, 5.7.1</p>
Fabrika ve Ekipman/ Teçhizat	<p>Daimi nitelikte olmayan özel amaçlı binalar, makineler (tek tek veya bir arada makineler, ticari demirbaşlar ve kiracının kiralanan mülkte yaptığı iyileştirmeler dahil) ve uygun şekilde belirlenmiş diğer varlık kategorileri de dahil bir kurumun faaliyetlerinde sürekli kullanım amacı taşıyan varlıklar.</p> <p>Maddi varlıklar;</p> <p>(a) mal veya hizmet üretimi veya tedarigi, başkalarına kiralamak veya idari amaçla kullanmak için bir kurumun elinde tuttuğu; ve</p> <p>(b) belirli bir süre için kullanılması beklenen mal varlıklarıdır.</p> <p>Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.</p>	<p>KN 5, 3.16</p>

Fabrika/Tesis	<p>Daimi nitelikte olmayan özel amaçlı binalar, makinelerin ve ekipmanların dahil olduğu bir araya getirilmiş varlıklar.</p>	
Finansal Araç	<p>Hem bir işletmenin bir finansal varlığı ve hem de bir başka işletmenin bir finansal yükümlülüğü veya özsermaye aracını oluşturan herhangi bir sözleşme.</p>	<p>UMS 32, 11</p>
Finansal Haklar	<p>Mülkün bir finansmanı güvence altına almak amacıyla kullanıldığı veya mülk üzerinde ipotek rehni yoluyla teminat oluşturulduğu haklardır. Bir mülk sahibinin sermaye pozisyonu ayrı bir finansal hak olarak ele alınır.</p> <p>Finansal haklar, şirketler ve taşınmaz mülk arasında mülkiyet haklarının (örn. ortaklıklar, sendikasyonlar, birleşmeler, ortak kiracılık, ortak girişim) yasal ayırımından, bir mülkü (örn. hisse senetleri, diğer finansal araçları), belirli bir dönem içerisinde belirtilen bir fiyattan satın alma veya satma sözleşmesel opsiyonundan veya bir havuz içindeki taşınmaz varlıklarla güvence altına alınan yatırım araçlarının oluşturulmasından kaynaklanmaktadır.</p>	<p>Mülk Türleri, 2.2.5.3</p> <p>Mülk Türleri, 5.1</p>
Finansal Kiralama Sözleşmesi	<p>Bir varlığın mülkiyetindeki tüm riskleri ve ödülleri önemli ölçüde transfer eden bir kiralama. Mülkiyet hakkı kiralama dönemi sonrasında devredilebilir veya devredilemeyebilir.</p>	<p>UMS 17, 4</p>
Finansal Modelleme	<p>Bir şirketin veya mülkün finansal getiri öngörülerinin hesaplanabildiği periyodik gelir veya nakit akışı projeksiyonu. Gelir veya nakit akışı projeksiyonları, gelir, gider ve sermaye tutarları arasındaki tarihsel ilişkilerin yanı sıra bu değişkenlerin projeksiyonlarını da içeren bir finansal modelin kullanımı neticesinde oluşturulmaktadır. Finansal modelleme ayrıca mülk performansı için beklentileri test etmeye, İNA modelinin bütünlüğünü ve tutarlılığını ölçmeye veya bir yöntem olarak da bir mülkün veya işletmenin satın alınması, satışı veya elde tutulmasını içeren kararların alınmasında yatırımcıların atacağı adımları</p>	<p>KN 9, 3.2</p>

	taklit etmeye yönelik bir yönetim aracı olarak da kullanılabilir. Ayrıca bkz. İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi.	
Finansal Tablolar	i) Muhasebede bu tablolar, (a) bilanço; (b) gelir tablosu; (c) ya (i) özsermayedeki tüm değişiklikleri; veya (ii) özsermaye sahibi sıfatıyla hareket eden özsermaye sahiplerinin yaptığı el değiştirme dışındaki işlemlerden dolayı özsermayede meydana gelen değişiklikler; (d) nakit akış tablosu; ve (e) önemli muhasebe politikaları özeti ve diğer açıklayıcı notlardan oluşmaktadır. ii) Muhasebede bunlar bilanço, gelir ve gider tablosundan (Kar ve Zarar Hesabı) oluşur. Bunlar bir kişi veya şirketin finansal durumunu gösteren yazılı tablolardır. iii) Bunlar kimliklerinin belirlenmesi olası olmayan üçüncü şahıslardan oluşan geniş bir kitlenin ortak bilgilendirme ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla önceden belirlenmiş içerik ve şekilde yayınlanan finansal kayıtlardır. Muhasebe standartları ve yasanın düzenleyici çerçevesi içinde geliştirilmiş finansal tablolara ilişkili olarak bir kamu sorumluluğu vardır. Finansal tablolar, bir şirketin finansal durumunu ve performansını belirtmek amacıyla kullanılır.	UMS 1,8
Finansal Tablolara Aktarılan Net Tutar	Tarihsel maliyet yöntemi çerçevesinde finansal tablolara aktarılan net tutar, finansal tablolara aktarılan brüt tutardan birikmiş amortismanın çıkartılması sonucu elde kalan tutardır. Ayrıca, tarihsel maliyetlerin endekslenmesi veya varlıkların değerlendirilmesi veya periyodik olarak yeniden değerlendirilmesi yoluyla bulunan net yeniden değerlendirme tutarı olarak da bilinir. Ayrıca bkz. Finansal Tablolara Aktarılan Tutar.	

Finansal Tablolara Aktarılan Tutar	Bir varlığın üzerindeki birikmiş her tür amortisman (itfa) ve birikmiş değer azalması kayıplarının tamamı çıkartıldıktan sonra kabul edilen tutarıdır. Bir varlığın Finansal Durum Tablolarda kabul edilen tutarıdır. Ayrıca bkz. Finansal Tablolara Aktarılan Net Tutar.	UMS 16, 6; UMS 36, 6; UMS 38, 8 UKSDS 16,6
Finansal Varlık	a) nakit; b) bir başka kurumun bir sermaye aracı; c) (i) bir başka kurumdan nakit veya bir başka finansal varlık almak için; veya (ii) kurum açısından potansiyel olarak kurumun lehine koşullar altında bir başka kurum ile finansal araçlarını el değiştirmesi için sözleşmesel hak; d) kurumun kendi sermaye araçları ile hesabı kapatılacak veya hesabı kapatılabilecek aşadaki özelliklere sahip bir sözleşme: (i) kurumun kendi sermaye araçlarını teslim almaya zorunda olduğu veya olabileceği türev niteliğinde olmayan veya (ii) sabit bir tutardaki nakdin veya kurumun sabit sayıdaki kendi sermaye araçlarının el değiştirmesiyle kapanacak veya kapanabilecek bir türev araçtır. Bu amaçla kurumun kendi sermaye araçlarına, gelecekte kurumun kendi sermaye araçlarını teslim alma veya teslim etme sözleşmeleri dahil değildir.	UMS 32,11
Finansal Yükümlülük	(a) i) nakit veya bir başka maddi varlığın bir başka işletmeye verilmesi; veya ii) finansal araçları veya finansal yükümlülükleri potansiyel olarak kendi kurumu için uygun olmayan koşullar altında bir başka kurumla el değiştirmesini gerektiren bir sözleşmesel yükümlülüktür. (b) Şirketin kendi sermaye araçları ile ödenecek veya ödenebilir olan ve i) kurumun kendi sermaye araçlarını teslim	UMS 32,11

	etmek zorunda olduğu veya olabileceği türev araç niteliğinde olmayan; veya (ii) değişken tutardaki nakdin veya kurumun sabit sayıdaki kendi sermaye araçlarının el değiştirmesi dışında bir yolla kapanacak veya kapanabilecek bir türev araçtır. Bu amaçla, kurumun kendi sermaye araçlarına, gelecekte kurumun kendi sermaye araçlarını teslim alma veya teslim etme sözleşmeleri dahil değildir.	
Fiyat	Bir mal veya hizmet için istenen, teklif edilen veya ödenen bedeldir. Fiyat kavramı, bir emtia, mal veya hizmetin el değiştirmesi ile ilgilidir. Fiyat, ilgili madde için istenen, teklif edilen veya ödenen bedeldir. El değiştirme gerçekleştirildikten sonra fiyat, ister açıklanmış olsun ister olmasın, tarihsel bir gerçek olur. Ödenen fiyat aynı zamanda arz ve talebin kesişme noktasını temsil eder. Ayrıca bkz. Maliyet, Değer.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 4.2 UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 3.1
Fiziksel Bozulma	Fiziksel koşulların bozulması nedeniyle yaşanan değer kaybı; düzeltilebilir nitelikte olabilir veya olmayabilir.	
Fiziksel Ömür	İçinde bulunduğu durum ve kabul edilen standartları ve yasal şartları karşılayıp karşılamadığı veya karşılayabilecek durumda olup olmadığı gibi etkenler göz önüne alınarak bir varlığın kullanılabilir durumda olduğu süre.	
Gayrimenkul, Tesis ve Ekipman	i) Arazi ve binalar; tesis ve ekipmanlar; ve uygun bir şekilde tanımlanmış diğer varlık kategorileri de dahil olmak üzere bir şirketin faaliyetlerinde süreklilik esasına göre kullanılması amaçlanan varlıklar eksi birikmiş amortismanlar. Gayrimenkul, tesis ve ekipman maddi veya fiziksel varlıklardır. ii) a) malların veya hizmetlerin üretimi veya tedariki, başkalarına kiralama veya idari amaçlar için kullanılmak üzere bir kurumun elinde tuttuğu ve b) bir dönemden daha uzun bir süre boyunca kullanılması beklenen maddi varlıklardır.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.2.1 UMS 16,6; UKSDS 17,12

Geçiş Hakkı	Bir başkasının sahip olduğu bir mülklü arazinin bir kısmı veya bir bölümü üzerinden kullanım veya sözleşme yoluyla elde edilen geçiş hakları veya imtiyazları. Ayrıca bkz. İrtifak Hakkı	Mülk Türleri, 2.2.4.2
Gelecek Her Dönemdeki 1 Liranın Bugünkü (şimdiki) Değeri	Dönemsel olarak alınan her bir ödemenin belirli bir faiz oranıyla iskontoya tabi tutulduğu ve her birinin bugünkü değerlerinin bir araya getirilerek değerlendirildiği belirli sayıdaki dönem boyunca alma hakkı olan her 1 Liranın bugünkü kıymeti ve tüm bugünkü değerleri toplamıdır. Yıllara yayılan satın alma ile eşanlamıdır.	
Gelir	Bkz. Net Gelir.	
Gelir Çarpanı (Yıllara Yayılan Satın Alma)	Bir mülkün satış fiyatı veya değeri ile ortalama yıllık gelir veya gelir beklentisi arasındaki orandır; ve brüt veya net geliri esas alabilir. Sermaye değerine ulaşmak için gelire uygulanır. Gelir Çarpanı terimi Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır, Yıllara Yayılan Satın Alma terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. İndirgeme Faktörü, Yatırım Yöntemi, Değerleme Oranı.	
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	Değerleme yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelire uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır. Bu gelir yöntemi, ikame ve beklenti ilkelerini yansıtmaktadır.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 9.2.1.2; Mülk Türleri, 2.7.2.1; KN 1, 5.12.1; KN 5, 3.9

Gelişmekte Olan Pazar	Boyutları itibarıyla büyüyen ve karmaşıklaşan ve daha gelişmiş ve pazar esaslı olma yolunda geçiş aşamasında olan bir ulusal ekonomide var olan pazar. Gelişmekte olan pazar, kısa bir faaliyet geçmişine sahip ve/veya düşük aktifleşme seviyesine sahip olan bir finansal pazar da olabilir. Gelişmekte olan pazarların ortak nitelikleri arasında ulusal ekonomideki yapısal değişiklikler, siyasi, yasal ve kurumsal çerçevelerin hızlı gelişimi ve planlı veya kontrollü bir ekonomiden pazar esaslı bir ekonomiye geçiş sayılabilir. Bunun sonucunda gelişmekte olan pazarlar da gittikçe daha global bir hal alırlar.	Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme Çalışması, 2.1
Geliştirme	Herhangi bir inşaat, mühendislik, madencilik faaliyetini veya arazide, arazi üstünde veya altındaki bir başka faaliyeti sürdürme veya herhangi bir bina veya arazinin kullanımında herhangi bir maddi değişiklik yapma faaliyettir.	
Gerçek Değer	Bazı ülkelerde, mevcut olan gerçeklerin değerlendirilmesi esas alınarak bir maddenin "hakkı" veya "gerçek" değeri olarak dikkate alınan tutardır. Kısa vadeli fiyat dalgalanmalarını düzgün bir hale getiren uzun vadeli Pazar Değeri Dışı Değer kavramıdır.	KN 5, 3.10
Gerçekleştirilebilir (Paraya Çevrilebilir) Net Değer	Bir varlığın normal faaliyet sürecindeki tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyetlerinin ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini maliyetlerin çıkartılmasından sonra kalan tutardır. Gerçekleştirilebilir net değer, bir kurumun normal faaliyetleri çerçevesinde stok satışından elde etmeyi umduğu net tutar anlamına gelmektedir. Makul değer ise aynı stokun pazardaki istekli ve bilgili alıcılar arasında el değiştirebileceği tutarı yansıtmaktadır. Gerçekleştirilebilir net değer kuruma özgü bir değerken makul değer kuruma özgü değildir. Stokların gerçekleştirilebilir net değeri her zaman makul değerden satış maliyetinin dü-	UMS 2, 6; 2, 7

	şülmesinden sonra kalan tutarı yansıtmayabilir.	
Geri Alınabilir Maliyetler	Bkz. Gider Devirleri.	
Geri Alınabilir Tutar	Bir varlığın veya nakit yaratan bir birimin geri alınabilir tutarı, onun makul değerinden satma maliyetinin düşülmesi sonucu elde kalan değer ile kullanım değerinden en yüksek olanıdır.	UMS 36, 6
Gider Devirleri (Geri Alınabilir Giderler)	Kiracının, işletme giderlerinden doğrudan bir payı ödediği bir tür kademeli kira artışı. Gider Devirleri terimi Kuzey Amerika'da kullanılırken, Geri Alınabilir Giderler terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Kademeli Kira Artışları.	
GKDİ	Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri; Değerleme mesleğindeki en iyi uygulamalar.	Giriş/UES Hedefleri ve Kapsamı
Güven (Emanetçi) Kurum(u)	Bkz. Güvence Altındaki Lehdar Hakkı.	
Güvence Altına Alınmış Yatırım Araçları	Hem borç hem de özsermaye pozisyonlarını güvence altına alan, mülkün doğrudan mülkiyetine bir alternatifi temsil eden araçlar. Yatırımcılar, bir mülkteki bir hakka veya mülklerden oluşan bir havuzun hisselerine tıpkı bir şirketin hisselerini alıp sattıkları gibi sahip olup alıp satabilirler. Bu menkul kıymetlerin alım satımının gerçekleştirildiği pazar, hem özel veya kurumsal sektörü hem de kamu sektörünü içerebilir; bunun örnekleri gayrimenkul yatırım ortaklıkları, güvence altına alınmış ipotek yükümlülükleri, ticari ipotek destekli menkul kıymetler, gayrimenkul işletme şirketleri ve ayrı veya karma fonlar.	Mülk Türleri, 5.1.4; 5.1.4.1: 5.1.4.1
Güvence Altındaki Lehdar Hakkı	Yeddiemin(ler)in sahip olduğu yasal hakların aksine bir lehdarın bir emanetçide güvence altındaki hakkı.	Mülk Türleri, 2.2.5.2

	Yasal hak yeddiemin(ler)de bulunurken lehdar ise güvence altındaki hakkın sahibidir.	
Güzel Sanat Eserlerinin Değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı	<p>Belirli bir sanat eserinin satın alınmasının ikamesi olarak orijinalin yerine geçen bir başka sanat eseri yapılmasını öngören güzel sanat eserinin değerlemesine yönelik bir karşılaştırmalı yaklaşım. Değerleme Uzmanının takdiri, değerlendirme konusu güzel sanat eserinin aynıının yeniden yapılması veya yenisiyle değiştirilmesi, ve yenisiyle değiştirilmenin niteliği, yani eskisinin yerine yenisi, tazminat esası, replikasyon veya sureti mi olacağı esasına dayanır.</p> <p>“Eskisinin yerine yenisi”, aynı nesnenin satın alınması maliyetini veya, bu kalem mevcut değilse yeni güzel sanat eserleri perakende pazarında niteliği veya durumu itibarıyla eskisine benzeyen bir eserin satın alınmasının maliyetidir.</p> <p>“Tazminat esası”, bir kalemin sanat eserleri ve antik eserlerin ikinci el perakende pazarında benzer koşullardaki benzer bir kalemle değiştirilmesi maliyetidir.</p> <p>“Replikasyon”, orijinal kalemin niteliği, kalitesi ve malzemelerin yaşı açısından orijinal olan maddeye mümkün olduğunca yakın olan ancak modern yapım yöntemleri kullanılarak oluşturulan kopyasıdır.</p> <p>“Suret” ise, hemen hemen benzer nitelikteki, kalitedeki ve yaştaki kalemler ile ve orijinal dönemin yapım yöntemleri kullanılarak oluşturulan orijinal kalemin birebir kopyasıdır.</p>	KN 5, 3.4
Hakim Olmama İskontosu	Kontrol yetkisinin bir kısmının veya tamamının elde olmadığını yansıtmak amacıyla bir işletmedeki sermaye payının yüzde 100 değerinden payla orantılı olarak kesilen tutar veya yüzde değeridir.	KN 6, 3.14
Haklar Demeti	Taşınmaz varlığın mülkiyetiyle ilişkili hakların birleşimidir. Haklar demeti kavramı mülk sahipliğini, her biri mülk sahibinin kullanma, satma, kiralama, karşılıksız verme hakları gi-	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri,

	bi veya bu hakların tümünü birden kullanma veya hiçbirisini kullanmama gibi farklı ve birbirlerinden ayrı hakları temsil eder.	2.3; Mülk Türleri, 2.2
Hayvan Yetiştirme Çiftlikleri/İstasyonları	Sığır, koyun, domuz, keçi, at veya bunların tümünü veya bazılarını yetiştirmek amacıyla kullanılan tarımsal mal varlıklarıdır. Bu mal varlıklarının fiili kullanımı birçok şekilde olabilir. Hayvanlar mülkün işletilmesi çerçevesinde üretilebilir, yetiştirilebilir ve satılabilir. Genç hayvanlar mülk dışındaki bir kaynaktan satın alınıp mülk içinde büyütülebilir. Hayvanlar, tüketim amaçlı olabileceği gibi damızlık olarak da yetiştirilebilir. Hayvan yemleri mülkün kendi içinde üretilebileceği gibi ithal edilebilir, veya her iki kaynaktan tedarik edilebilir. Canlı hayvanların üretimi veya beslenmesi için kullanılan mülkler yapısal iyileştirmeleri (evcil hayvan barınakları, ahırlar, ağıllar, çitlerle ayrılmış alanlar), ve yerel kanunlar ve yönetmeliklere bağlı olarak amortisman tabi olabilecek veya olamayacak hayvanlar sermaye yatırımlarında önemli bir yer tutar.	KN 10, 3.5
Hizmet Potansiyeli	Kurumun hedefleri doğrultusunda bu hedeflerin net nakit girişi oluşturma veya mal ve hizmetlerin lehdarları lehine belirli bir hacimde veya miktarda gerçekleştirilmesi olup olmadığına bakılmaksızın mal ve hizmetleri tedarik edebilme kapasitesidir. Kamu sektöründe hizmet potansiyeli kavramı, özel sektörde uygulanan yeterli karlılık ile hemen hemen aynı anlama gelmektedir. Hizmet potansiyeli terimi bir İngiliz Milletler Topluluğu terimidir.	KN 8, 3.5
Holding Şirketi veya Yatırım Şirketi	Bağlı şirketlerinde, bu şirketlerin hisselerine sahip olarak alt şirketlerinde kontrol hakkını elinde bulunduran şirkettir. Varlıklarından getiri elde eden bir şirkettir.	Mülk Türleri 4.3.1 KN 6, 3.22
Hurda Değeri	Tahmini kullanım ömrünün sonu itibarıyla tükenen bir varlığın bilinen veya belirlenebilen değeri ya da bu varlığı elden çıkartan kişinin belirtmiş olduğu değeridir.	

Hükümet Yetkileri	<p>Mülkiyet hakları üzerinde çeşitli sınırlamalar koyan ve devletin uyguladığı yetkiler. Hükümet yetkileri arasında vergilendirme, zorunlu edinim/satın alma, düzenleme ve mirasçısız vefat halinde el koyma da yer almaktadır.</p> <p>Ayrıca bkz. Vergi Değeri, Sahipsiz Mülk ve Araziler, Zorunlu Edinim/Satın Alma, İstimlak, Kamulaştırma Yetkisi, Devletin Mirasçısız Gayrimenkulün Mülkiyetini Edinme Hakkı, Arazi Kullanım Planlaması.</p>	
İç Karlılık (Verim) Oranı	<p>Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen bir iskonto oranı. Net Bugünkü Değer'in (NBD) sifıra eşit olduğu bir orandır. İç Karlılık Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Bu nedenle, iç karlılık oranının karşılaştırılabilir nitelikteki gelir şekillerine sahip olan benzer mülklerin pazardaki işlemlerinin analizinden elde edilmesi, (NBD)'i Pazar Değeri'ne varmak için değerlemelerde kullanılacak pazar iskonto oranlarının geliştirilmesinde kullanılacak doğru bir yöntem yapmaktadır.</p> <p>Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri (NBD) sifır olarak veren bir getiri oranıdır.</p>	KN 9, 3.5
İdari (Uygunluk) İnceleme	<p>Değerlemenin; bir mülkün yüklenimi, satın alınması veya satılması gibi bir karara temel oluşturması durumunda değerlendirme hizmetlerini kullanan kişinin veya müşterisinin gerçekleştirdiği değerlemeye ilişkin gözden geçirme. Bir Değerleme Uzmanı, bu işlemlerde müşteriye yardımcı olmak amacıyla kendisi de bir idari inceleme gerçekleştirebilir. Bir idari inceleme, ayrıca bir değerlemenin belli bir pazarın koşullarını karşılayıp karşılamadığı veya bunları aşır aşmadığını veya en azından Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkele-</p>	KN 11, 3.2

	ri'ne (GKDİ) uygun olup olmadığını tespit etmek amacıyla da gerçekleştirilir.	
İkame	Bkz. İkame İlkesi.	
İkame (Yerine Koyma) İlkesi	<p>Zaman, risk veya uyumsuzluk gibi mevcut durumu karmaşık bir hale getirebilecek etkenlerin bulunmadığı durumlarda basiretli bir kişi, bir mal veya hizmet için kendisini aynı derecede tatmin edecek başka bir ikame mal veya hizmeti satın almak için ödeyeceğinden daha fazlasını ödemeyecektir. En iyi alternatifin, ister ikamesi isterse de orijinali olsun, en düşük maliyeti, Pazar Değeri olacaktır. Bu ilke, Pazar Değerinin üç farklı yaklaşımının temelini oluşturmaktadır.</p>	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 9.2
İndirgeme	<p>i) Belli bir süre içerisinde ve belli bir tarihte, fiili veya tahmini net gelir veya net tahsilatlar dizisinin eşdeğer sermaye değerine dönüştürülmesi.</p> <p>ii) Şirket değerlemesinde, bu terim bir ticari girişimin/tüzel kişiliğin sermaye yapısı anlamına gelmektedir.</p> <p>iii) Şirket değerlemesinde bu terim aynı zamanda bir harcama için belirli bir dönemdeki masraftan çok bir sermaye varlığı olarak kabul edilmesi anlamına da gelmektedir.</p> <p>Net getiriler ve tahmini bir kazanç veya getiri yüzdesi referans gösterilerek bir mülkün değerine erişme yöntemidir. Bazı ülkelerde indirgeme, bir gelir akışının tek bir dönüştürme faktörü kullanılarak sermaye değerine dönüştürülmesi anlamına gelmektedir.</p>	KN 4, 3.3; KN 6, 3.7; KN 12, 3.1
İndirgeme Faktörü	<p>Geliri, değere dönüştürmek için kullanılan herhangi bir çarpan veya bölen.</p> <p>Ayrıca bkz. İndirgeme Oranı, Gelir Çarpanı, Değerleme Oranı.</p>	KN 4, 3.4; KN 6, 3.8
İndirgeme Oranı (Tüm Risklerin Getirisi)	<p>Değeri gelire dönüştürmek amacıyla kullanılan herhangi bir bölen (genelde yüzde olarak ifade edilir).</p> <p>Belli bir tarihteki sermaye değerini ortaya çıkarmak için bir yatırımdan gelen yıllık net</p>	KN 4, 3.5; KN 6, 3.9

	<p>gelirin aktifleştirilmesinde kullanılan faiz oranı veya getirisi.</p> <p>Genel indirgeme terimi, Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır; Tüm Risklerin Getirisi terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğu'nda kullanılmaktadır.</p>	
İndirgenmiş Nakit Akışı (İNA) Analizi	<p>Bir mülke veya işletmeye yönelik gelecekteki nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. Değerlemeye yönelik gelir yaklaşımı çerçevesinde kabul edilen bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışı analizi, gerek bir işletme mülküne, gerekse bir geliştirme mülküne veya şirketle ilgili olarak düzenli bir şekilde yapılan dizi nakit akışı tahminini içerir. Bu tahmini nakit akışı dizisine, mülk veya işletme ile ilişkili gelir akışlarının mevcut değerinin bir göstergesini belirlemek amacıyla pazardan elde edilen uygun bir iskonto oranı uygulanır. İşletilen taşınmaz mülkler durumunda, periyodik nakit akışı genelde brüt gelirden mülkün boş kalma ve tahsilat kayıpları ile işletme maliyetleri/giderleri çıkartıldıktan sonra kalan tutar şeklinde tahmin edilir. Periyodik net işletme gelirleri dizisi ise, tahminin yapıldığı dönemin sonu itibarıyla beklenen dönem sonu/faaliyet sonu değeri ile birlikte tahmin edilir ve sonra da iskonto uygulanır. Geliştirme mülkleri durumunda ise sermaye harcamaları, geliştirme maliyetleri ve tahmini satış gelirleri bir dizi net nakit akışına erişinceye kadar tahmin edilir ve sonra da tahminin gerçekleştirildiği geliştirme ve pazarlama dönemleri üzerinden iskontoya tabi tutulur. Bir şirket durumunda periyodik nakit akışları tahminleri ve tahminin yapıldığı dönem sonu itibarıyla işletme değeri birlikte iskontoya tabi tutulur.</p> <p>İndirgenmiş nakit akışı analizleri arasında en çok kullanılan uygulama, iç verim oranı (İVO) ve net bugünkü değerdir (NBD).</p>	<p>KN 9, 3.1; KN 12, 3.2</p>

İpotek Teminatlı Kredi Değeri	<p>Mülkün uzun vadede sürdürülebilir yönlerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün şu anki kullanımı ile kendisine uygun alternatif kullanımını hesaba katarak mülkün gelecekteki pazarlanabilir durumunu basiretli bir şekilde değerlendiren Değerleme Uzmanı tarafından tespit edilen mülk değeridir. Spekülatif unsurlar, ipotekli borç karşılığı teminat değerinde göz önüne alınmayabilir. İpotekli borç karşılığı teminat değeri, şeffaf ve açık bir şekilde belgelendirilmelidir.</p> <p>İpotekli borç karşılığı teminat değeri, bu direktifler doğrultusunda bir bankanın elinde tuttuğu ipotek uygulanmış teminatlarla ilişkili olabilecek riskin büyüklüğünü tespit etmek amacıyla kullanılacak bir dizi risk analizi tekniklerinden biridir. Bu teknik, uzun vadeli bir risk değerlendirme tekniği olup belirli bir zamanda değer tespiti edilmesine yönelik uygun bir esas değildir. Bu şekliyle, Standartlardaki diğer esaslardan temel açıdan farklılık gösterir.</p>	<p>UDES 2, 3.9 (98/32/EC sayılı Direktifte değiştirildiği şekliyle 89/647/ECC sayılı Avrupa Birliği Direktifi'nde n). Bu direktifler bankacılığın düzenlenmesi ve gayrimenkul teminatıyla desteklenen borçlanmalarda borç verenler için asgari bir borç ödeme oranı tesis etmeyle ilgilidir.</p>
İrtifak Hakkı	<p>Arazili bir mülkte, bu mülkün bir kısmının mülkiyeti değil ama kullanımına izin veren ancak tasarruf edilemeyen (özel) hak.</p> <p>Ayrıca bkz. Geçiş Hakkı.</p>	<p>Mülk Türleri, 2.2.4.2</p>
İskonto Oranı	<p>Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.</p>	<p>KN 9, 3.4</p>
İstimlak	<p>Kamulaştırma yetkisi hakkını kullanma işlemi veya işlemidir. Kamulaştırma sonucu istimlaktan geri kalan mülkteki değer kaybı zarar olarak bilinir.</p>	

	İstimlak ve Zarar terimleri Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Zorunlu edinim/Satın alma, Kamulaştırma Yetkisi	
İş Girişimi/Şirket	Ekonomik bir faaliyeti sürdüren ticari, endüstriyel, hizmet odaklı veya yatırım amaçlı kurum; genelde kar amaçlı bir işletme. Bir ticari girişim, anonim şirket niteliğinde (halka kapalı veya halka açık), anonim şirket olmayan bir nitelikte (şahıs şirketleri, ortaklıklar), tröst şeklinde veya birden fazla tüzel kişilik biçiminde olabilir. Bir işletmedeki mülkiyet hakkı hissedarlar arasında bölünmeyebilir, bölünebilir, ve/veya çoğunluk veya azınlık haklarını içerebilir. Şirketler emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme yaklaşımı veya varlık esaslı yaklaşım ile değerlendirilebilirler. Ayrıca bkz. Faaliyetini Sürdüren İşyeri, Holding Şirketi veya Yatırım Şirketi, Faal İşletme.	Mülk Türleri, 4.1, 4.2, 4.7, 4.8; KN 6, 3.5
İşletme Amaçlı Kiralama	Finansal kiralama haricindeki bir kiralama.	UMS 17, 4
İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar	Faaliyetini sürdüren bir işletme veya kurumun faaliyetleri için şart olarak görülen varlıklardır. Ayrıca bkz. Yatırım Varlığı, Faaliyet Dışı Varlıklar, Ekonomik Katkısı Olmayan Varlık.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.3
İşletme Sermayesi	Dönen varlıkların cari borçları aştığı tutar.	KN 6, 3.43
İşlevsel Değer Düşüklüğü	Tatlar, tercihler, teknik yenilikler veya pazar standartlarındaki değişiklikler nedeniyle bir yapıdaki değer kaybı. İşlevsel yönden değer düşüklüğü, aşırı sermaye kayıplarını ve aşırı işletme maliyetlerini de içerir. Bunlar düzeltilebilir veya düzeltilemez olabilirler.	

	Ayrıca teknik açıdan değer düşüklüğü kaybı olarak da adlandırılır.	
İştirak Kira Bedeli	Bkz. Ciro Yüzdeli Kiralama.	
İyileştirilemez Eskimeden Kaynaklanan Amortisman	Ekonomik açıdan iyileştirilmesi faydalı ve uygun olmayan fiziksel bozulma ve işlevsel yönden değer düşüklüğü kaybına uğramış kalemler.	
İyileştirmeler	İşgücü ve sermaye masraflarını da içerecek bir şekilde kalıcı olarak bir arazide yapılan ve mülkün değerini veya kullanımını geliştirmeye yönelik binalar, yapılar veya arazi değişiklikleri. İyileştirmelerin farklı kullanım şekilleri ve ekonomik ömürleri vardır. Ayrıca bkz. Arazi, İyileştirmelerin Değeri.	KN 8, 3.3
İyileştirmelerin Değeri	Arazi üzerindeki binalar, yapılar veya daimi nitelikteki değişiklikler gibi işgücü ve sermaye harcamalarının dahil olduğu ve mülkün değerini veya yararlılığını arttırmayı amaçlayan iyileştirmeler vasıtasıyla araziye katılan değer. İyileştirmelerin farklı kullanım şekilleri ve ekonomik ömürleri vardır. Ayrıca bkz. İyileştirmeler.	
Kademeli Kira Artışları (Kırada Kademeli Artış)	Çeşitli harici değişiklik veya endeks belirleme çalışmasına dayalı olarak yukarı yönlü yapılan ve kiralama sözleşmesi maddesinde belirtilen kira düzenlemeleri. Ayrıca bkz. Gider Devirleri. Kademeli Kira Artışları terimi Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır; Kırada Kademeli Artış terimi ise İngiliz Milletler Topluluğunda kullanılmaktadır.	
Kalıntı Değer	Bir varlık ekonomik kullanım ömrünün sonunda olması gereken duruma geldiğinde bir kurumun tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra o varlığın elden çıkartılmasıyla elde edebileceği tahmini tutardır. Tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün	UMS 16,6 UKSDS 17, 12

	sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutar. Öngörülen bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri (bu tanımda kalıntı değer, hurda değerine benzemektedir).	
Kalibrasyon	Bir model üzerinde etkin olan belirli parametreleri saptamak için bir dizi mülk ve pazar verisini analiz etme süreci.	KN 13, 3.2
Kamu Binası	Topluma hizmet eden veya sosyal bir fonksiyonu olan kamuya ait bina. Adliye sarayları, belediye merkezleri, okullar, hapishaneler, karakollar, askeri tesisler, kütüphaneler, hastaneler, klinikler, sosyal veya halk konutları bunların örnekleridir.	
Kamu Hizmeti Tesisi	a) Kamunun genel tüketimi için bir hizmet veya malı üreten; ve b) Genelde bir tür hükümet kontrolüne tabi bir monopol veya yarı monopol bir tedarikçi olan bir tesistir.	
Kamu Sektörü Varlığı	Hükümet veya bir başka kamu mercinin sahibi olduğu veya kiraladığı ve bir hükümet kuruluşu veya yarı hükümet kuruluşu tarafından bazı gerekli kamu hizmet veya mallarının sağlanması için yönetilen bir mülk. Kamu sektörü varlıkları, aralarında kamu mirası ve koruma altında bulunan varlıklar, altyapılar, kamu hizmetleri tesisleri, yeniden yapılandırma varlıkları ve kamu binalarının (örn. askeri tesisler) da bulunduğu her bir kategorisinde mülklerin, tesislerin ve ekipmanların yer aldığı farklı varlık tiplerinden meydana gelir. Kamu sektörü varlıkları ayrıca işletme faaliyetinde kullanılan ve kullanılmayan varlıklar veya ekonomik katkısı olmayan varlıklar şeklinde de sınıflandırılabilir. Ayrıca bkz. Tarihi Miras ve Korunan Varlık, Altyapı Varlıkları, İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar, Kamu Binası, Kamu Hizmeti Tesisi, Eğlence Amaçlı Varlıklar.	

Kamulaştırma Yetkisi	Hükümetin, özel mülkü sadece tazminatının ödenmesi karşılığında kamunun kullanımı için alma hakkı. Kamulaştırma yetkisi terimi Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Zorunlu Edininim/Satın Alma, İstimlak	
Karşılaştırılabilir Veri	Genelde değer takdiri geliştirmek amacıyla değerlendirilmez; karşılaştırılabilir veriler değerlendirilmekte olan mülke benzer karakteristiklere sahip özellikler ile ilgilidir. Bu tür veriler arasında satış fiyatları, kiralar, gelir ve giderler ile pazardan elde edilen indirgeme ve getiri/iskonto da yer almaktadır.	KN 1, 3.2
Karşılaştırma Birim(ler)i	Genelde mülkler arasındaki farklılıkları tam olarak yansıtan ve analizi değer açısından üç farklı yaklaşım (örn. metrekare başına fiyat veya bir mülkün satış fiyatının net gelirine oranı) ile gerçekleştiren iki bileşenin oluşturduğu bir faktördür.	KN 1, 3.10
Karşılaştırma Unsurları	Taşınmaz mülk için ödenen meblağın farklılık göstermesine neden olan özelliklerin ve işlemlerin belirli nitelikleri. Karşılaştırma unsurları arasında, devredilen mülk hakları, finansman şartları, satış koşulları, pazarın durumu, konum ve fiziksel ve ekonomik özellikler de yer almaktadır, ancak bunlarla da sınırlı değildir.	KN 1, 3.3
Keşif Mülkü veya Bölgesi	Ekonomik fizibilitesinin henüz ortaya çıkmadığı maden veya petrol yatakları için bir taşınmaz mülkte fiilen araştırma yapma hakkı.	Mülk Türleri, 2.2.5.1
Kısmi veya Bölünmüş Hak	Mülkiyet haklarının yasal olarak bölünmesiyle taşınmaz mal varlığı üzerinde meydana gelen haklar. Örneğin, gayrimenkul üzerindeki mülkiyet hakkına sadece bir kişi yerine şirketler (hissedarlar), ortaklıklar, ortak kiracılar veya genel olarak kiracılar sahip olabilir.	
Kiracı	Mal varlığının bir kiralama işlemi çerçevesinde kendisine kiralandığı kişi.	

Kiracı Hakkı	Bkz. Kiralama ile Elde Edilen Hak.	
Kiracının Kiralama Sonucu Ortaya Çıkan Hakkı	Bir kiralama sözleşmesiyle belirli (örneğin bir prim ve/veya kira ödemesi gibi) koşullar altında kiracının belli bir süre için aralarında kullanım ve yerleşim haklarının da dahil edildiği haktır. Bu hakların süresi 25 yıl, 60 yıl veya 99 yıl gibi çeşitli sürelerde olabilir.	Mülk Türleri, 2.2.3
Kiracıya Sağlanan Hak	Bkz. Kiralama ile Elde Edilen Hak.	
Kiralama	i) Kullanım ve tasarruf haklarının bir mülkün kullanım hakkı sahibinden (kendisine arazi sahibi veya kiralayana denir) kira anlaşmasında belirtildiği şekilde kiraların ödenmesi şeklindeki bir taahhüdün karşılığında bir başkasına (kendisine kiracı denir) geçtiği sözleşmesel bir taahhüttür. Bu hususun uygulamasında tarafların hakları ve görevleri karmaşık olabileceği gibi sözleşmenin belirlenen şartlarına da bağlı olabilir. ii) Kiralayana bir ödeme veya bir dizi ödeme karşılığında üzerinde anlaşılan bir dönem süresince bir varlığı kullanma hakkını kiracıya devretmesidir.	KN 2, 3.1.2 UMS 17, 4
Kiralama Hak (lar)ına Tabi Haklar	Kiralama sözleşmesine tabi taşınmaz mülkün hakkını temsil eden, kiracının kiralamadan doğan hakkı ile aynı anlama gelir.	KN 2, 3.1.5
Kiralama ile Elde Edilen Hak	Kiracı Hakkı veya Kiracının Kiralama Sonucu Ortaya Çıkan Kullanım Hakkı olarak da bilinir. Gayrimenkulün mülkiyetine yönelik haklardan ziyade kira şartları çerçevesinde meydana gelen haklardır. Kiralama ile elde edilen hak, belirli bir süre zarfında sona eren ve diğer taraflara da alt kiralama veya alt bölümlenme yöntemiyle bölünebilen özel bir kira düzenlemesidir.	KN 2, 3.1.4
Kiralama Yoluyla Elde Edilen Hakkı	Bkz. Kiralama ile Elde Edilen Hak.	

Kiralanan Mülkte Kiracının Yaptığı İyileştirmeler ve/veya Geliştirmeler	Kiracının ihtiyaçlarını karşılamak üzere yine kendisi tarafından kurulmuş veya ücretini kendisinin ödemiş olduğu genelde kiralama süresinin sona ermesinin ardından kiracı tarafından sökülebilen ve bu söküme işleminin de gayrimenkulde herhangi bir maddi zarar vermeyen, arazi veya binalara yapılan iyileştirmeler veya eklemelerdir. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet, Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları.	Mülk Türleri, 3.2.2, KN 5, 3.11
Kiralayan	Bir kira anlaşması çerçevesinde bir başkasına (kiracıya) devredilen bir varlıktaki kullanma hakkının sahibi olan kişi. Kiralayan genelde mal sahibi olarak bilinir.	
Kiralayan Hakkı	Kiralayan tarafından bir Kiralama ile Elde Edilen Hak, Esas Kiralama veya Ana Kiralama İşlemi veya bir Esas Kiralama Hakkı'nda (ifade edilen hükümlerde) belirtilen durumlardan herhangi birinde belirtilen haklardır.	KN 2, 3.1.3
Kiralayanın Hakkı	Arazi sahibinin veya kiralayana bir mülkte sahip olduğu haklardan kullanım ve yerleşim haklarını bir kiralama çerçevesinde bir kiracıya naklettiği veya verdiği haktır. Kiraya verilen bir mülkteki haktır.	Mülk Türleri, 2.2.3
Kişisel Eşya ve Taşınır Mallar	Bazı ülkelerde bu terim halk tarafından kişisel taşınabilir mülk olarak düşünülen tanımlanabilir, taşınabilir, ve maddi nesnelere için kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.	Mülk Türleri, 3.2.1; KN 5, 3.7
Kişisel Şerefiye	Özel kullanım amaçlı bir ticari mülkün satılmasıyla, işin o anki işletmecisine özellikle bağlı olan vergi, amortisman politikası, borçlanma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte sona erecek olan pazar beklentilerinin üstünde yaratılan karın değeri. Ayrıca bkz. Şerefiye, Devredilebilir Şerefiye.	KN 4, 3.13.2; KN 6, 3.21.2; KN 12, 3.3.2
Kişisel Mülkiyet	Gayrimenkulün haricindeki kalemlerin mülkiyetiyle ilgili haklar, menfaatler ve kazanç-	KN 5, 3.14

	<p>ların tamamına yönelik yasal bir kavramdır. Bazı ülkelerde, kişisel mülkiyet kalemleri, taşınmaz mülk veya gayrimenkul olarak nitelendirilebilecek mallardan farklı olarak kişiye özel mal şeklinde yasal bir niteliğe sahiptir. Kişisel mülkler taşınabilir eşyalar gibi maddi veya patent, borç gibi gayri maddi varlıklar olabilir. Maddi kişisel mülkiyet, gayrimenkule bağlı veya onun mütemmim cüzü olmayan ve genellikle taşınabilir niteliğe sahip parçalarındaki hakları temsil eder. Maddi kişisel mülkler genelde daimi olarak gayrimenkullerin bir parçası olmazlar ve taşınabilirlikleri ile sınıflandırılırlar.</p> <p>Kişisel mülkiyete gayrimenkul olmayan maddi olan ve olmayan haklar dahildir.</p> <p>Kişisel mülkiyet, Pazar Değeri, kurtarılabilir değer veya tasfiye değerine göre değerlendirilebilir. Üç değerlendirme yaklaşımında da kullanılan teknikler, kişisel mülklerin değerlendirilmesinde de kullanılabilir.</p> <p>Ayrıca bkz. Koleksiyon Parçaları; Demirbaşlar ve Tesisat; Kişisel Eşya ve Taşınır Mallar; Kiralanan Mülkte Kiracının Yaptığı İyileştirmeler; Fabrika ve Ekipman/Teçhizat; Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları.</p>	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 2.4
Kişisel Varlık	<p>Kişisel mülkleri, taşınmaz mal varlıkları veya gayrimenkul olarak nitelendirilebilecek varlıklardan ayırmak amacıyla bazı ülkelerde özel olarak kullanılan yasal bir terimdir. Kişisel varlıklara gayrimenkul niteliğinde olmayan her tür maddi olan ve olmayan varlıklar dahildir.</p> <p>Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet, Taşınmaz Mal.</p>	KN 5, 3.15
Koleksiyon parçaları	<p>Nadir bulunmalarına, değişik veya benzersiz olmalarına bağlı olarak kendilerine karşı duyulan ilgi nedeniyle toplanan nesnelere için genel anlamda verilen ad. Bazı ülkelerde bu terim pek çoğunun yanısıra güzel sanatlar, antik eserler, değerli taşlar ve mücevherler, müzik aletleri, para ve pul koleksiyonları, na-</p>	KN 5, 3.2

	<p>dir kitaplar ve arşiv materyalleri için de kullanılmaktadır. Ayrıca, bu terim normalde bu gibi nesnelere için ve herhangi başka bir kategoriye girmeyen birçok farklı nesne için de kullanılmaktadır.</p>	
Kontrol	<p>Bir şirketin yönetimini ve politikalarını yönlendirebilme gücü.</p>	KN 6, 3.12
Kontrol Primi	<p>Azınlık hakkının aksine kontrol hakkında var olan ve kontrol gücünü yansıtan ilave değer. Ayrıca bkz. Kontrol Eksikliği İskontosu.</p>	KN 6, 3.13
Korunan Varlık	<p>Bkz. Tarihi Miras ve Korunan Varlık.</p>	
Kredi Teminatı	<p>Borç alanın temerrüde düşmesi halinde borç verilen paranın geri alınması ve nakde dönüştürülmesi için yasal olarak borç verenin kullanımına sunulan bir varlıktır.</p>	
Kullanım Değeri	<p>i) Bu değer, belli bir kullanıcı için bir mülkün belli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu bir değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) bakılmaksızın veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı özel katkı üzerine odaklanmaktadır.</p> <p>ii) Bir varlığın devamlı kullanımından doğması ve o varlığın faydalı ömrünün sonunda elden çıkartılması ile elde edilmesi beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının bugünkü değeri.</p> <p>iii) Bir varlık veya nakit yaratan bir birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri.</p> <p>Finansal raporlamaya uygulanan yukarıdaki tanımların, bir varlığın kullanım ömrünün sonundaki değerini göz önünde bulundurduğu akıld tutulmalıdır. Bu anlam, terimin değerlendirme uygulamasında sıkça kullanıldığı yönünden farklıdır.</p>	<p>UDES 2, 3.1</p> <p>IFRS 5, EK A</p> <p>UMS 16,6</p>

Kullanım Ömrü	<p>a) Bir varlığın kurum tarafından ekonomik olarak kullanılabilmesinin beklendiği süredir; veya</p> <p>b) bir kurumun varlıktan elde etmeyi beklediği üretim sayısı veya benzer birimlerdir.</p> <p>Ya da</p> <p>a) bir varlığın kurum tarafından kullanılması beklenen süresidir, veya</p> <p>b) bir kurumun varlıktan elde etmeyi beklediği üretim sayısı veya benzer birimlerdir.</p> <p>Kiralama ile ilgili olarak kullanım ömrü aşağıdaki şekilde tanımlanmaktadır:</p> <p>Kiralama sözleşmesiyle sınırlı olmaksızın varlıkta mevcut olan ekonomik yararları kurumun kiralama süresinin başladığı tarihten itibaren tüketeceği geri kalan süre.</p>	<p>UMS 16, 6; UMS 36, 6; UMS 38, 8</p> <p>UKSDS 17, 12</p> <p>UMS 17, 4</p>
Kurtarılabilir Değer	<p>Arazi hariç, bir mülkün içerdiği malzemelerin özel bir onarım veya uyarılma olmaksızın devam eden kullanımından ziyade elden çıkarılması halindeki değeri. Bu değer brüt veya net elden çıkarma maliyetleri şeklinde belirtilebilir, ikincisinin durumunda net gerçekleşebilir değere eşit olur.</p> <p>Varlığın ekonomik ömrünün sonundaki beklenen değeridir. Kurtarılabilir ekonomik değer kavramına göre, varlık asıl maksadı için değil sökülüp başka bir yerde kullanılmak üzere elden çıkarılmasına göre değerlendirilmektedir.</p>	<p>UDES 2, 3.6</p>
Kurum İçi Değerleme Uzmanı	<p>Ya varlığın sahibi olan kurumun ya da varlığın finansal kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlamakla sorumlu olan muhasebe şirketinin istihdam ettiği Değerleme Uzmanı. Kurum içi Değerleme Uzmanı, genelde Davranış Kuralları çerçevesinde gerekli görülen bağımsız olma ve profesyonel tarafsızlık şartlarının tümünü karşılayabilecek niteliklere sahiptir, ancak halka yapılacak sunumlar ve mevcut yönetmelikler nedeniyle, bazı değerlendirme görevlerinde Bağımsız Değerleme Uzmanının rolü gereklidir.</p> <p>Ayrıca bkz. Bağımsız Değerleme Uzmanı.</p>	<p>Davranış Kuralları, 3.4</p>

Maddi Olmayan Varlıklar	<p>Kendilerini ekonomik özellikleriyle ortaya koyan varlıklardır; fiziksel bir varlık değildir; sahiplerine hak ve imtiyaz sağlarlar ve genelde sahipleri için gelir yaratırlar. Maddi Olmayan Varlıklar, haklardan, ilişkilerden, grup halindeki maddi olmayan varlıklardan veya fikri mülkiyet haklarından kaynaklanan varlıklar şeklinde gruplara ayrılabilir.</p> <p>Genelde muhasebe mesleği bireysel olarak maddi olmayan varlıkları tanınmasını sunlarla sınırlamaktadır: genelde herkes tarafından kabul edilebilirler; yasalar veya sözleşmeler çerçevesinde sınırlı bir ömürleri vardır; ve/veya bireysel olarak devredilebilir veya şirketten ayrılabilir.</p> <p>Fiziki varlığı olmayan tanımlanabilir para dışı varlıklardır.</p>	<p>KN 4, 3.15, 3.15.5</p> <p>UMS 38,8</p>
Maddi Olmayan Mülkiyet	<p>Gayri maddi varlıkların sahibine verilen haklar ve imtiyazlardır.</p>	<p>KN 4, 3.16</p>
Maddi Varlıklar	<p>Fiziksel bir yapıya sahip olan varlıklar.</p> <p>Örnek olarak arazi ve binalar, tesis ve makineler, demirbaş ve donanımlar, araç ve ekipmanlar ve inşaat ve geliştirme aşaması sırasında kullanılan varlıklar gösterilebilir.</p>	
Maden	<p>İnsanlığa yararlı ve/veya onlar tarafından bir değer atfedilen ve yeryüzü kabuğu üzerinde veya içinde bulunan doğal olarak oluşmuş herhangi bir madde. KN 14'ün amaçları doğrultusunda bu madenlere metalik madenler, endüstriyel madenler, bunların kütleleri, değerli taşlar ve yakıt amaçlı kullanılacak madenler dahildir, ancak ayrı tanımlanan petrol dahil değildir.</p> <p>Ayrıca bkz. Petrol.</p>	<p>KN 14, 3.4</p>
Maden Kaynağı	<p>CRIRSCO tarafından da tanımlandığı üzere "Ekonomik olarak çıkarılması için makul beklentiler olan, belli biçim ve miktarda, yeryüzü kabuğunun içinde veya üzerindeki (bir yatak) bir madde yoğunlaşması veya oluşu-</p>	<p>KN 14, 3.6</p>

	<p>mu. Bir Maden kaynağının yeri, kalitesi, derecesi, jeolojik özellikleri ve sürekliliği belirli jeolojik kanıtlar ve bilgiler çerçevesinde bilinmekte, tahmin edilmekte veya yorumlanmaktadır. Maden Kaynaklar, artan jeolojik güven sırasıyla Anlam çıkarılan, İşaret edilen ve Ölçülen kategorilerine ayrılmaktadır. Çalışma sonunda ekonomik olarak çıkartılması için makul olasılık olmayan yatak bölümleri maden kaynağına dahil edilmemelidir.</p> <p>Birleşmiş Milletler Çerçeve Tasnifi (BMÇT) de bir Maden Kaynağı ve alt bölümlerini BMÇT kodlama sistemini kullanarak benzer şekilde tanımlamaktadır. KN 14'ün amaçları doğrultusunda BMÇT'nin G4 ("Keşif Çalışması") kategorisinde tarif edilen madenler, Maden Kaynaklarının dışında bırakılmıştır. Kamu finansal raporlaması veya yasal raporlama amaçları ile maden rezervlerinin tanımlanmasında BMÇT veya diğer tanımlı seçen kurum değerlendirme amaçları için Maden Rezervlerini CRIRSCO'nun Anlam çıkarılan, İşaret edilen, Ölçülen Maden Kaynağı kategorileri ile bağdaştırılmalıdır.</p>	
Maden Rezervi	<p>Birleşik Maden Rezervleri Uluslararası Raporlama Standardı Komitesinin (CRIRSCO) tanımlandığı şekliyle "Ölçümlenen ve/veya Belirtilen Maden Kaynağı'nın ekonomik olarak maden şeklinde çıkartılabilen bölümüdür. Buna çıkartılırken madenin seyreltilmesi ve meydana gelebilecek kayıplar için pay ayrılması işlemleri dahildir. Fizibilite çalışmalarını içeren uygun değerlendirme yapılmıştır ve aralarında madencilik, metalurjik, ekonomik, pazarlama, hukuk, çevresel, toplumsal ve hükümet ile ilgili faktörlerin gerçekçi olarak varsayımına dayandırıldığı düşünce ve değişiklikleri içerir. Bu değerlendirmeler, raporlama anında maden çıkartılmasının doğru bir çalışma olduğunu gösterir. Maden Rezervleri, artan güvenilirlik sırasına göre Olası Maden Rezervleri ve Kanıtlanmış Maden Rezervleri şeklinde ikiye ayrılmıştır."</p>	KN 14, 3.5

	<p>Birleşmiş Milletler Çerçeve Tasnifi (BMÇT) bir maden kaynağını ve onun alt bölümlerini BMÇT kodlama sistemini kullanarak benzer şekilde tanımlamaktadır. Kamu finansal raporlaması veya yasal raporlama amaçları ile maden rezervlerinin tanımlanmasında BMÇT veya diğer tanımlı seçen kurum değerlendirme amaçları için Maden Rezervlerini CRIRSCO'nun Kanıtlanan ve Olası Maden Rezervi kategorileri ile bağdaştırılmalıdır.</p>	
Maden Sanayi	<p>Maden arama ve çıkarma, işleme ve pazarlaması işiyle uğraşan kurum. KN 14, maden rafinerilerinin veya maden işleme tesislerinin rafine edilmiş madenleri metal üreticileri veya maden işleme tesislerine veya nihai pazardaki perakendecilere dağıtımına kadar kullanılan varlıkları kapsamaz.</p>	KN 14, 3.7
Mahsul Çiftlikleri	<p>Genelde oniki aylık bir döngü çerçevesinde ekilen ve hasat edilen belli bir tarzda büyüyen emtialar için kullanılan tarımsal mülklerdir. Yıllık mahsul üretimi için kullanılan mülkler, aynı dönem içerisinde birden fazla yıllık mahsul tipini üretebilir ve mahsulün üretilmesi için sulamanın kullanılmasına izin verebilir veya vermeyebilir. Bazı emtialar, sözleşme koşulları gereği veya pazar koşullarının uygun olmadığı hallerde oniki aylık bir döngünün de ötesinde yerde bırakılan yıllık ürünler olabilir. Bu ürünler, hasattan sonraki bir yıldan daha uzun süren bir ömre sahip olacaklardır, ancak kalıcı olarak kabul edilmeyeceklerdir.</p> <p>Ayrıca bkz. Sulamalı Arazisi, Uzun Süreli Ekin.</p>	KN 10, 3.1
Makine	<p>Bir makine, her birinin belli bir fonksiyona sahip olduğu ve birlikte belli işleri yapabilen birden fazla parçası olan mekanik güçle çalışan veya mekanik gücü uygulayan bir alettir. Değerleme amaçları doğrultusunda buna tek makine veya makine grupları dahildir.</p>	

Makul Değer	<p>i) Birbirlerini tanımayan, bilgili ve istekli olarak karşı karşıya gelen iki taraf arasında bir varlığın el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün ödenebileceği tutar.</p> <p>Muhasebede, makul değer terimi, varlıkların normal ve düzenli bir şekilde elden çıkartılması için (açık) pazarda hakim olan koşullar ve ortamlardan farklı koşullarda ortaya çıkabilecek bir satış anlamına gelmektedir. Buna, kısa vade içinde satışın gerçekleştirilmesi gereken zorunlu durumlar veya Pazar Değeri tanımında belirtilmeyen diğer koşullar altında bir satışın gerçekleşmesi olasılığı da dahildir.</p> <p>ii) Makul değer terimi ayrıca koşullarının Pazar Değeri tanımını karşılamayabileceği durumlarda taraflar arasında ortaya çıkan bir ihtilafı çözüme kavuşturmak için yasal eylemlerde de kullanılabilir. Dolayısıyla makul değer terimi, Pazar Değeri ile eş anlamlı değildir.</p> <p>iii) Makul değer, bir varlığın hizmet potansiyelini, yani varlığın katkı sağlama potansiyeli açısından doğrudan doğruya veya dolaylı olarak işletmenin nakit akışına veya nakit eş değerlerinin akışına gelecekte sağlayacağı ekonomik faydaları temsil edebilir.</p>	<p>UMS 16, 6; UMS 17, 4, vb.; UKSMS 16, 6</p>
Makul Değer Eksi Satış Maliyeti	<p>Bir varlığın veya nakit üreten bir birimin birbirlerini tanımayan bilgili ve istekli taraflar arasında makul bir anlaşma ile satışından elde edilen değerden elden çıkartma maliyetinin çıkartılmasının ardından kalan tutar.</p>	<p>UMS 36, 6</p>
Makul Değer Modeli	<p>Bkz. Yeniden Değerleme Modeli.</p>	
Makul Yetkinliğe Sahip İşletmecisi veya Ortalama Yetkinlikte Yönetim	<p>İşyerinde yetkin bir işletmecinin verimli bir şekilde hareket ederek gelecekte gerçekleştirilebileceği sürdürülebilir bir iş seviyesi ve karlılığın potansiyel bir alıcı ve dolayısıyla bir değerlendirme uzmanı tarafından tahmin edildiği Pazar esası bir kavram. Bu kavram mevcut sahibin yönetimi altındaki fiili iş seviyesinden ziyade işin potansiyeline baktığı için kişisel şerefiye konu dışında kalır.</p>	<p>KN 12, 3.4</p>

Mal Sahibinin Kendi Kullanımındaki Gayrimenkul	<p>Mal veya hizmet üretimi veya tedarigi amacıyla veya idari amaçlarla kullanmak için elde tutulan (sahibi veya bir finansal kiralama çerçevesinde kiracı) mülk.</p>	<p>UMS 40, 5; UKSDS 16, 6</p>
Mal Varlığı Değerinde Düşme	<p>Yasal yetkilerin kullanılması nedeniyle bir mülkiyet hakkının değerindeki azalma.</p> <p>Mal Varlığı Değerinde Düşme terimi, İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır.</p>	
Maliyet	<p>i) Mallar veya hizmetler için ödenen bedel alıcı için bu mal veya hizmetlerin maliyetidir.</p> <p>ii) Mal veya hizmeti meydana getirmek veya üretmek için gerekli tutar.</p> <p>Maliyet, el değiştirmeden farklı olarak üretimle ilgili bir kavramdır. Bir mal tamamlandıktan veya bir hizmet verildikten sonra maliyet tarihsel bir bilgi haline gelir.</p> <p>Bir mülkün toplam maliyeti, bu mülkün üretilmesinin tüm doğrudan ve dolaylı maliyetlerini içermektedir.</p> <p>Ayrıca bkz. Doğrudan Maliyetler, Dolaylı Maliyetler, Fiyat, Değer.</p>	<p>Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 4.3, 4.10; UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 3.2</p>
Maliyet Modeli	<p>Bir mülk kaleminin bir varlık olarak kabul edilmesinin ardından fabrika ve ekipmanlar maliyetlerinden birikmiş her tür amortisman değeri ve her tür birikmiş değer azalması kayıpları çıkartıldıktan sonra kalan değeri ile aktarılacaktır.</p>	<p>UMS 16, 30</p>
Maliyet Yaklaşımı	<p>Pazar Değeri takdirinde ve diğer birçok değerlendirme durumlarında uygulanan yaklaşımlardan biridir. Amortisman tabii tutulmuş yerine koyma maliyeti, doğrudan doğruya pazardan bir kanıtın elde edilemediği durumlarda finansal raporlama amaçları doğrultusunda özel bir amaç için kullanılmakta olan varlıkların değerlerinin tespit edilmesinde kullanılan bir maliyet yaklaşımı uygulamasıdır.</p> <p>Mülkün veya bir başka varlığın değerine yönelik olup belirli bir mülkün satın alma değerine ikame olarak bu mülkün orijinalinin bir eşdeğerini gecikmeden kaynaklanan herhangi</p>	<p>KN 1, 3.11</p> <p>KN 5, 3.3</p>

	<p>bir maliyet olmaksızın bir başka mülkü aynen yapma olasılığı halinde ortaya çıkacak maliyete dayalı karşılaştırmalı bir yöntemdir. Değerleme Uzmanının tahmini, değerlemeye konu olan mülkün veya varlığın kopyalanması veya yenisiyle değiştirilmesi maliyetinden toplam (tahakkuk etmiş) amortismanın çıkarılmasından sonra kalan değerdir.</p> <p>Maliyet yaklaşımı, arazi satın alınması ve bu arazi üzerinde yeni bir mülkü eşit bir işlev yetkinliğiyle inşa etmenin veya eski bir mülkü gecikmeden kaynaklanan herhangi bir vadesi geçmiş maliyet olmaksızın aynı şekilde kullanabilmek amacıyla yeni duruma getirme maliyetinin tahmini yoluyla taşınmaz mülkün değerini de tespit eder. Girişimci insiyatifinin tahmini değeri veya geliştiren kişinin karı/zararı da genelde arazi ve inşaat maliyetlerine eklenir. Daha eski mülkler içinse maliyet yaklaşımı fiziksel bozulma veya işlevsel değer düşüklüğü de dahil olmak üzere bir amortisman tahmini de geliştirir.</p> <p>Ayrıca bkz. Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti, Amortisman, Yerine Koyma Maliyeti, Aynısını Yeniden Üretme Maliyeti.</p>	Mülk Türleri, 2.7.3
Mandralar	<p>İneklerden süt elde edilmesi veya diğer süt ürünlerinin üretilmesi için kullanılan tarımsal mülklere dir. Bu mülklerin genelde kapsamlı yapısal iyileştirmeleri (ahırlar, süt alma alanları, silolar) ve ekipmanları (yem tekneleri, süt alma makineleri) vardır. Kullanılan yemler, mülkün kendi içerisinde üretilebileceği gibi dışarıdan da alınabilir veya her iki kaynaktan da faydalanılabilir.</p>	KN 10, 3.6
Masa Baş İncelemesi	<p>Bağımsız kaynaklarca doğrulanabilen veya doğrulanamayan, raporda sunulan verilerle sınırlı olan bir değerlendirme incelemesidir. Genelde, belirli maddeleri içeren bir kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilir. Gözden geçirmeyi yapan kişi, hesaplamaların doğruluğunu, verilerin makul olup olmadığını, kulla-</p>	KN 11, 3.4

	<p>nılan yöntemin uygunluğunu ve müşterinin yönergelerine, yasal gerekliliklere ve mesleki standartlara uygunluğunu kontrol eder.</p> <p>Ayrıca bkz. Saha İncelemesi.</p>	
Masraflar	<p>Bkz. Faaliyet Giderleri.</p>	
Mobilya, Demirbaşlar ve Ekipman	<p>Maddi kişisel taşınabilir mülk ile birlikte ticari demirbaşlar ve kiralanmış mülkte kiracının yaptığı iyileştirmelere yönelik Kuzey Amerika'da kullanılan bir terim.</p> <p>Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet.</p>	Mülk Türleri, 3.2.2.2; KN 5, 3.6
Muhammen Bedel, Satmak İçin İstenecek Asgari Bedel	<p>Satıcı tarafından belirlenen en düşük kabul edilebilir fiyat.</p>	
Mutlak Aynı Hak	<p>Sadece devletin uyguladığı sınırlamalara tabi olan mutlak mülkiyet, ayrıca Sınırsız Mülkiyet olarak da bilinir.</p>	Mülk Türleri, 2.2.2
Mülk	<p>Sahiplikle ilgili tüm menfaatler, haklar ve kazançları kapsayan hukuki bir kavram. Mülk, sahibine sahibi olduğu mülk üzerinde belirli bir menfaat veya menfaatler edinme imkanı veren özel mülkiyet haklarından oluşur. Fiziksel bir varlık olan gayrimenkul ile yasal bir kavram olan onun mülkiyeti arasındaki farkı belirlemek için gayrimenkul mülkiyetine taşınmaz mal mülkiyeti denilmektedir. Bir gayrimenkul haricindeki bir madde üzerindeki bir hakkın mülkiyeti, kişisel mülkiyet olarak adlandırılır.</p> <p>Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, dört farklı mülk tipi tanımaktadır: gayrimenkul, kişisel mülkiyet, şirketler ve finansal haklar.</p> <p>Ayrıca bkz. Haklar Demeti, Kişisel Mülkiyet, Gayrimenkul.</p>	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 2.3, 2.4
Mülkiyet Hakkı	<p>Arazideki daimi mülkiyeti temsil eden mutlak aynı hak.</p>	KN 2, 3.1.1

Mülkiyet Hakları	Gayrimenkulün mülkiyeti ile bağlantılı haklar. Bu haklar arasında araziyi geliştirme veya geliştirmeme hakkı, mülkü kullanma, satma, kiralama, elden çıkarma, geliştirme, büyüme, madenlerinden faydalanma, topografisini değiştirme, bölümlere ayırma, parçalara ayırma, atıkların elden çıkartılması için kullanma hakları veya bu hakların hiçbirini kullanmama hakkı da bulunmaktadır. Bu mülkiyet haklarının birleşimine bazen haklar demeti adı da verilmektedir. Mülkiyet hakları genelde irtifak hakları, yol hakkı, belirli gelişme yoğunluğu, bölme ve mülk üzerinde külfete neden olabilecek diğer kısıtlamalar gibi çeşitli kamu ve özel kısıtlamalara tabidir.	KN 1, 3.7.
Mülkiyetin Boş Olarak Edinilmesi	Bu terim halen taşınmaz mal varlıklarında herhangi bir işgalin olmadığı arazi veya inşa edilmiş yapının tasarrufuna yönelik bir hak anlamına gelmektedir. Bu terim bir İngiliz Milletler Topluluğu terimidir.	
Müteakip Gider	UMS 16.7'deki tanıma ilkesine göre bir kurum bir mülk, tesis veya ekipman kaleminin bir parçasını değiştirme maliyetini, eğer tanıma kriterlerine uygunsuz karşı karşıya kalınan maliyeti aktarılan tutar içine koyabilir.	UMS 16.3
Müzayede Fiyatı	Her tür ücret veya komisyondan hariç olarak kabul edilen ve ilan edilen teklif fiyatıdır, bu nedenle satın alma fiyatı olarak kabul edildiği anlamına gelmez. Ayrıca bkz. Açık Arttırma Fiyatı, Özel Anlaşmalı Satış.	KN 5, 3.8
Nakit Akışı	Bir gelir üreten mülkün işletilmesi ve nihai olarak satılması sırasında ortaya çıkan gelirlerin ve harcamaların/masrafların ürettiği gerçek veya tahmini, periyodik net gelir. Brüt Nakit Akışı: Vergi sonrası net gelire amortisman ve itfa gibi nakit dışı kalemlerin eklenmesiyle brüt nakit akışı elde edilir.	KN 4, 3.6.1; KN 6, 3.11.1 KN 4, 3.6.2; KN 6, 3.11.2

	Net Nakit Akışı: Bir işletme döneminde şirketin tüm nakit ihtiyaçları karşılandıktan sonra geri kalan tutardır. Net nakit akışı tipik olarak özsermaye ve yatırılan sermaye için var olan nakittir. Özsermaye Net Nakit Akışı: Vergiler sonrası net gelir, artı amortisman ve diğer nakit olmayan masraflar, eksi işletme sermayesinde artışlar, eksi yatırım harcamaları, eksi yatırılan sermaye borç tutarında azalma, artı yatırılan sermaye borç ana tutarında artışlar olarak da ifade edilir. Yatırılmış Sermaye Net Nakit Akışı: Özsermaye net nakit akışı, artı vergi düzeltmelerinden sonraki faiz ödemeleri, eksi borç ana tutarındaki net artışlardır.	KN 4, 3.6.3; KN 6, 3.11.3 KN 4, 3.6.4; KN 6, 3.11.4
Nakit Oluşturan Birim	Genelde diğer varlıklardan veya varlık gruplarından gelen nakit akışlarından bağımsız olarak nakit girişi sağlayan tanımlanabilir en küçük varlık grubu.	UMS 36, 6
Net Bugünkü Değer	İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir İNA analizindeki ölçümüdür. İndirgenmiş gelir ve gider akışlarının ve iskonto oranının pazardan alındığı durumlarda Pazar Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Pazar Değerinin göstergesi olmalıdır.	KN 9, 3.6
Net Cari Yerine Koyma Maliyeti	i) Eşit derecede tatmin edici bir varlığı elde etmek için pazarda karşılaşılabilecek maliyet. ii) Varlığın bilanço tarihindeki kalan hizmet potansiyelini en düşük maliyetle satın alma maliyetidir; bir giriş değeridir. iii) Daha basit bir ifadeyle yerine koyma maliyeti eksi amortismanıdır.	
Net Gelir	Vergiler de dahil, masraflar düştükten sonra kalan ciro. Ayrıca bkz. Faaliyet Giderleri.	KN 6, 3.33

Net Nakit Akışı	Bkz. Nakit Akışı.	
Net Satış Fiyatı	Bkz. Makul Değer Eksi Satış Maliyeti.	
Net Varlıklar	Toplam varlıklardan toplam yükümlülüklerin çıkartılması sonucu kalan tutar.	KN 6, 3.32
Opsiyon	Bir gayrimenkulü belirli bir fiyat üzerinden satın alma, satma veya kiralama teklifinin belirli bir dönem boyunca açık tutulmasına yönelik bir anlaşmadır. Bir opsiyon, bir sözleşmesel hak meydana getirir ve bu hakkın kullanılabilmesi de genelde belirli koşulların yerine getirilmesine bağlıdır.	Mülk Türleri, 5.1.3
Optimizasyon	Bir varlığın kalan hizmet potansiyeli için asgari yerine koyma maliyeti seçeneğinin belirlendiği süreçtir. Bir varlığın teknik olarak değer kaybına maruz kaldığı veya üzerinde gereğinden fazla mühendislik çalışmasının yapıldığı durumu veya varlığın gerekenden daha fazla bir kapasiteye sahip olduğunu yansıtan yerine koyma maliyetini azaltan bir düzeltme sürecidir. Bundan ötürü optimizasyon, daha düşük maliyetli alternatif yerine koyma seçeneklerinin var olduğu durumlarda değerlendirilerek sonucunu artırmaktan çok azaltır. İndirgenmiş yerine koyma maliyetinin tespiti aşamasında optimizasyon değer kaybı ve söz konusu kapasite fazlalığı için uygulanır. Optimizasyon terimi İngiliz Uluslar Topluluğuna dahil bazı ülkelerde kullanılmaktadır.	KN 8, 3.8
Orman/Ormanlık Arazi	Meyve vermeyen ve periyodik olarak uzun yetiştirme dönemleri (10 ile 20 veya daha uzun yıl) sonunda kesilen ağaçların yetiştirilmesi için kullanılan tarımsal mülk. Üretilen ürün uzun bir yetiştirme süresi gerektirdiği halde yetiştirilen mahsulün ağaç olması nedeniyle tarımsal mülk olarak kabul edilirler. Ayrıca bkz. Uzun Süreli Ekin.	KN 10, 3.7
Ortak Girişim	Belirli bir projeyi gerçekleştirmek için bir araya gelen iki veya daha fazla sayıda teşebbüsün ortaklığıdır.	Mülk Türleri, 5.1.2.2

	büsün oluşturduğu birliktelik. Süresinin sınırlı olması ve projeye özgü bir birliktelik olması nedeniyle ortaklıktan farklıdır. Bir veya daha fazla sayıda tarafın ortak bir kontrole tabi olan bir ekonomik faaliyeti hayata geçirmek üzere gerçekleştirdiği sözleşmesel düzenleme.	UMS 31, 3
Ortaklık	İki veya daha fazla sayıda kişinin bir şirket veya mülk üzerinde ortak mülkiyet hakkına sahip oldukları ve bunun kar ve zararını paylaştıkları bir mülkiyet hakkıdır. Ortaklıklar genel veya sınırlı olabilir.	Mülk Türleri, 5.1.1
Ortalama Yetkinlikte Yönetim	Bkz. Makul Yetkinliğe Sahip İşletmeci	
Özel Alıcı Değeri	Bir arazi sahibi bitişindeki mülk için ödeyebileceği Pazar Değeri'nin de üzerindeki prim. Ayrıca bkz. Özel Değer.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 9.3.2
Özel Anlaşmalı Satış	Halka açık bir ihale veya bir başka yöntemden ziyade şahıslar arasında görüşülen ve yapılan bir satış. Bir özel anlaşmalı satışta ödenen satış bedeli, genelde bu işlemin tarafları dışında kimse bilmemektedir. Ayrıca bkz. Açık Arttırma Fiyatı, Müzayede Fiyatı.	KN 5, 3.17
Özel Değer	Pazar Değeri'nin üzerindeki bir olağanüstü değer unsuruna ilişkin bir terim. Özel değer, örneğin, bir mülkün, bitişindeki mülk gibi bir başka mülk ile fiziksel, fonksiyonel veya ekonomik ilişkisi nedeniyle ortaya çıkabilir. Genel olarak pazarın özelliklerinden ziyade mülkün belirli bir sahibi veya kullanıcıya veya potansiyel bir sahibi veya kullanıcıya yönelik olabilecek bir değer artışıdır. Bir mülkteki iki veya daha fazla sayıda hakkın bir araya gelmesinden kaynaklanan değer artışı şeklindeki evlilik değeri ise özel değere	UDES 2, 3.8

	rin bir örneğini temsil etmektedir. Özel değer, işletme değeri unsurlarıyla veya yatırım değeri ile de ilişkilendirilebilir. Değerleme Uzmanı, yapılan her tür özel varsayımı açıklığa kavuşturarak bu kriterlerin Pazar Değeri'nden farklı olmasını sağlamalıdır.	
Özel Kullanım (İhtisaslaşmış Kullanım) İçin Hayvancılık Tesisleri	Genelde bir mahsul üretmeyen ancak hasadın ardından mahsulün işlenmesi veya depolanması için kullanılan tarımsal mülkler. Bu mülkler genellikle yapısal iyileştirmelerle (tahıl asansörleri) ve ekipmanlarla (taşıma makineleri) kapsamlı bir şekilde geliştirilmiş küçük çaplı araziler üzerine kuruludur. Bu mülkler ayrıca üretilen emtia gereğince özel kullanım için ihtisaslaşmış mülkler olarak da sınıflandırılabilir. Örnek olarak bostanlar, kümes hayvanı çiftlikleri, sertifikalı tahıl tohumu veya taze kesilmiş çiçek üreten çiftlikler ve yarış atı yetiştirme veya eğitim haraları gösterilebilir.	KN 10, 3.8
Özel Kullanım (İhtisaslaşmış Kullanım) İçin Mal Varlıkları	Özel niteliği veya tasarımı, konfigurasyonu, boyutları, yeri veya bir başka nedenden kaynaklanan benzersizliği yüzünden bir parçasını oluşturduğu bir işletmenin veya kurumun satılması yoluyla gerçekleşenler haricinde pazarda nadiren satılan mülkler. Özel kullanım için mal varlıklarına örnek olarak rafineriler, enerji santralleri, limanlar, özel üretim tesisleri, kamu tesisleri, ibadet yerleri, müzeler ve faaliyet veya şirket amaçları doğrultusunda belirli coğrafi yerlerde bulunan mülkler gösterilebilir.	UDU 1, 3.4; KN 8, 3.2
Özel Nitelikli Ticari Mülk	Otel, benzin istasyonları, restoranlar gibi özel ticari potansiyeli olan ve sadece arazi veya üzerindeki binalar haricinde içerdiği varlıkları nedeniyle farklı bir Pazar Değeri'ne sahip olan mülkler. Bu mülkler genelde pazarda işletme varlıkları olarak ve ticari potansiyellerine göre satılır. Bunlara aynı zamanda ticari potansiyele sahip varlıklar da denir.	KN 12, 3.5

	Özel nitelikli ticari mülkler ve ticari potansiyeli olan varlıklar İngiliz Milletler Topluluğu'nda kullanılan bir terimdir.	
Özel, Olağandışı veya Olağanüstü Varsayımlar	Bir mülkün edinim işlemini tamamlamadan önce basiretli bir alıcı, genelde mülk hakkında genel kapsamda bir soruşturma yürüterek mülkün değerini tespit etme amacı güder. Bir Değerleme Uzmanı için bu değer tespiti sürecinin en olası sonucuna yakın varsayımlarda bulunmak ve müşteri tarafından verilen bu hususlarla ilgili fiili bilgilere güvenmek olağandır. Değer tespiti süreci çerçevesinde özel, olağandışı veya sıra dışı varsayımlar kapsanan hususlara ilişkin ilave varsayımlar olabileceği gibi alıcının kimliği, mülkün fiziksel durumu, çevreyi kirleten maddelerin (örn. yer altı suyu kirliliği gibi) mevcudiyeti veya mülkü yeniden geliştirebilme özelliği gibi diğer hususlarla da ilgili olabilir. Ayrıca bkz. Varsayımlar.	UDES 3, 3.6
Özelleştirme	Mülkiyeti devletin elinden özel mülkiyete devretme süreci; özelleştirme genelde daha önce devletin sahip olduğu sanayi kuruluşlarının hisselerinin vatandaşlara dağıtılması, içinde ikamet edilen birimlerin mülkiyet haklarının bu birimlerde ikamet edenlere devri, mülkün millileştirilmesinden önceki sahiplerine veya varislerine geri iadesi, veya mülkün yerli veya yabancı yatırımcılara satışı yoluyla gerçekleştirilmektedir.	
Parsel Birleştirme Değeri	Bkz. Evlilik Değeri.	
Pazar	Mal, hizmet ve emtiaların fiyat mekanizması vasıtasıyla satıcılar ve alıcılar arasında el değiştirdiği ortamdır. Pazar kavramı, faaliyetlerine yönelik bir kısıtlama olmaksızın alıcılar ve satıcılar arasında malların ve/veya hizmetlerin ticaretinin yapılabilmesi anlamına gelmektedir. Bir pazar/pazar, yerel, ulusal veya uluslararası nitelikte olabilir. Ayrıca bkz. Talep, Arz ve Talep İlkesi, Arz.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 4.4; UDES 1, 2 ve 3'e Giriş, 2.0; KN 1, 3.5

Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları	Mülk değerlemeleri; pazar katılımcıları tarafından alınıp satılabilme özellikleri veya olağandışı ya da tipik olmayan pazar koşullarının etkilerinden çok, bir varlığın ekonomik yararlılığını veya fonksiyonlarını göz önüne alan yöntemleri kullanır. Ayrıca bkz. Vergi Değeri, Faal İşletme Değeri; Yatırım Değeri; Zorunlu Satış Değeri; Evlilik Değeri; Kurtarılabılır Değer; Özel Değer; Kullanım Değeri.	Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri 1,2 ve 3, 4.2.1
Pazar Kira Bedeli	Değerlemenin gerçekleştirildiği tarihte istekli bir kiralayan ile istekli bir kiracı arasında taraflardan her birinin bilgili, basiretli ve herhangi bir baskı altında kalmadan hareket ettikleri, uygun bir pazarlamadan sonra uygun şartlarla yapılan bir anlaşma çerçevesinde mülkün veya mülk içindeki bir alanın kiralana-ması için ödenmesi öngörülen tahmini tutardır. Pazar Kira Bedeli'nin belirtildiği durumlarda, "uygun kiralama şartları" da belirtilmelidir. Ayrıca Ekonomik Kira Bedeli olarak da bilinir.	KN 2, 3.1.9.1
Pazar Yaklaşımı	Değerleme konusu varlığı, satılmış olan benzer nitelikteki varlıklarla karşılaştıran bir veya daha fazla sayıdaki yöntemi kullanarak maddi olmayan bir varlığın değerini tahmin etmenin genel bir yolu. Değerleme konusunu oluşturan varlığı, daha önce satılmış olan benzer nitelikteki bir şirket, şirket mülkiyet hakkı veya menkul kıymetler ile karşılaştıran bir veya daha fazla sayıdaki yöntemi kullanarak bir şirketin, şirket mülkiyet hakkının veya menkul kıymetin değerini tahmin etmenin genel bir yolu. Pazar işlemlerine ilişkin verileri temel alan her tür değerlendirme yaklaşımı.	KN 4, 3.18 KN 6, 3.27
Pazar/Pazar Değeri	Değerlemenin gerçekleştirildiği tarihte istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında taraflardan her birinin bilgili, basiretli ve herhangi bir baskı altında kalmadan karşılıklı hareket	UDES 1, 3.1

	ettikleri, uygun bir pazarlamadan sonra uygun şartlarla yapılan bir anlaşma çerçevesinde mülkün el değiştirmesi için ödenecek tahmini tutardır. Pazar Değeri kavramı, bir pazarın kolektif algılamasını ve eylemlerini yansıtır ve pazar esaslı ekonomilerdeki birçok kaynağın değerlemesinin esasını oluşturur. Profesyonelce elde edilen Pazar Değeri, belirli bir tarihte belirli bir mülkteki tanımlanmış mülkiyet haklarının tarafsız bir değerlemesidir. Ayrıca bkz. En Verimli ve En İyi Kullanım, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları.	
Pazarlanabilirlik İskontosu	Pazarlanabilirliğin eksikliğini yansıtacak şekilde bir sermaye hakkından düşülen tutar veya yüzdendir.	KN 6, 3.29
Petrol	Gaz, sıvı veya katı hallerden hangisi olursa olsun doğal olarak oluşmuş her tür hidrokarbon. Ham petrol ürünleri genelde ham petrol ve doğal gazdır. Ayrıca bkz. Yeraltı Ürünleri Endüstrisi.	KN 14, 3.8
Petrol Kaynakları	KN 14'ün maksadına uygun olarak petrol kaynakları sadece Petrol Rezervleri ve Yedek Kaynaklardan meydana gelir. Yedek Kaynaklar, Amerikan Petrol Jeologları Birliği (APJB) ile ortaklaşa olarak Petrol Mühendisleri Derneği (PMD) ve Dünya Petrol Kongresi (DPK) tarafından tanımlandığı şekliyle "belli bir tarihte potansiyel olarak var olduğu bilinen bir birikimden çıkartılabileceği tahmin edilen, ancak şu anda ticari olarak çıkarılması düşünülmeyen petrol miktarıdır". Birleşmiş Milletler Çerçeve Sınıflandırması (BMÇT) da Petrol Kaynaklarını ve onun alt gruplarını BMÇT kodlama sistemini kullanarak benzer şekilde tanımlamaktadır. KN 14'ün maksadına uygun olarak BMÇT'nin KN 4 ("Potansiyel Jeolojik Koşullar") kategorisinde sınıflandırılan petrol birikimleri, Petrol Kaynakları dışında bırakılmıştır.	KN 14, 3.11

Petrol Rezervleri	<p>Petrol Mühendisleri Derneği (PMD) ve Dünya Petrol Kongresi (DPK) tarafından tanımlandığı şekliyle “Belli bir tarihten itibaren bilinen birikimlerden ticari olarak çıkarılması beklenen petrol miktarlarıdır. Tüm (Petrol) Rezervi tahminleri, belli bir ölçüde belirsizlik içerir. Bu belirsizlik, tahminin ve verilerin yorumunun yapıldığı zamanda mevcut olan güvenilir jeolojik ve mühendislik verilerinin miktarına bağlıdır. Belirsizliğin göreceli derecesi, rezervleri Kanıtlanmış veya Kanıtlanmamış rezerv ana gruplara ayırmak suretiyle belirtilir birine yerleştirerek çözümlenebilir. Kanıtlanmamış Rezervlerin Kanıtlanmış Rezervlere göre çıkarma olasılığı bu kategori çıkarılmasındaki gittikçe artan belirsizliği ifade etmek için ayrıca Olası ve Mümkün Rezervler diye alt kategorilere de ayrılabilir”.</p> <p>Birleşmiş Milletler Çerçeve Tasnifi (BMÇT) ise BMÇT kodlama sistemini kullanarak bir Petrol Rezervlerini ve alt gruplarını da benzer şekilde tanımlamaktadır.</p>	KN 14, 3.10
Petrol Sanayi	<p>Petrol arama ve çıkarma ve ham petrol ve ilgili gazları işleme, rafine etme ve pazarlama ile uğraşan kurumlar. KN 14, petrol rafinerileri ve doğal gaz işleme tesislerinin gelen rafine petrol ürünlerini perakendecilere dağıtımında kullandıkları varlıkları kapsamaz.</p>	KN 14, 3.9
Portföy	<p>Tek bir kurumun elinde tuttuğu veya yönettiği çeşitli mülkler topluluğu.</p>	
Prim, (Kiralama Primi)	<p>Var olan veya potansiyel bir kiracının kiralanana ödediği genelde kira bedeli veya ödemesi gereken kira bedelinin altına indirilen kira ücreti.</p>	
Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı	<p>Mülkiyetin devri, ipotek ve kredileri güvence altına alan teminat olarak görülen mülkler, hukuki konu olan veya vergilere dair sorunları henüz çözümlenmemiş olan mülkler ve finansal raporlamada duran varlık olarak kabul edilen mülklere ilişkin işlemler de dahil olmak üzere bir dizi farklı amaç için</p>	Giriş/UEDES Hedefleri ve Kapsamı; KN 5, 3.8

	<p>mülk değerini takdir etmek amacıyla gerekli niteliğe, yeteneğe ve deneyime sahip olan kişi. Profesyonel mülk değerlendirme uzmanı diğer kategori mülklerde, örneğin Kişisel Mülkiyet, şirketler ve finansal haklar üzerinde değerlendirme yapmak için özel niteliklere sahip olabilir. Ayrıca bkz. Bağımsız Değerleme Uzmanı, Kurum İçi Değerleme Uzmanı, Değerleme Uzmanı.</p>	
Rapor Tarihi	<p>Değerleme raporunun tarihi. Değerleme tarihinin aynıysa olabileceği gibi farklı bir tarih de olabilir.</p>	KN 4, 3.22; KN 6, 3.37
Sabit veya Uzun Vadeli Varlıklar	<p>Bkz. Cari Olmayan Varlıklar.</p>	
Saha İncelemesi	<p>Değerlemeye tabi olan mülkün dışının ve bazen de içinin muayenesini ve muhtemelen raporda belirtilen verileri teyit etmek amacıyla karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin muayenesini de içeren bir değerlendirme incelemesi. Genelde masa başı incelemesinde incelenen konuları kapsayan ve ayrıca pazar verilerinin teyidini, ilave veri elde etme amacıyla yapılan araştırmaları ve raporun hazırlanmasında kullanılan yazılımın doğrulanmasını da içerebilen bir kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilir.</p> <p>Ayrıca bkz. Masa Başı İncelemesi.</p>	KN 11, 3.5
Sahipsiz Mülk ve Araziler	<p>Belirli herhangi bir sahibi olmayan mülkler ve araziler. Vasiyet bırakmadan, herhangi bir tayin edilmiş akrabası olmaksızın vefat eden bir kişinin tüm mülkü devlete geçer.</p> <p>Ayrıca bkz. Devletin Mirasçısız Gayrimenkulün Mülkiyetini Edinme Hakkı.</p>	
Satış ve Yeni Sahipten Kiralama	<p>Bir taşınmaz mülkün satılması ve aynı mülkün eşzamanlı olarak satıcıya kiralanmasıdır. Alıcı, kiralyan veya arazi sahibi olurken satıcı da kiracı olmaktadır. Taraflar arasında benzersiz durumlar veya ilişkiler mevcut olabileceğinden satış ve geri kiralama işlemleri tipik pazar koşullarını içerebilir.</p>	KN 2, 3.1.11

Sendikasyon	Bir ortaklıkla ilgili hukuki kurum; genellikle gayrimenkul projeleri ve şirket girişimlerinin edinimi ve geliştirilmesi için fonları bir havuzda toplamak üzere bir genel ortağın sınırlı ortak niteliğindeki yatırımcılarla yaptığı düzenleme.	Mülk Türleri, 5.1.2; 5.1.2.1
Sermaye Net Nakit Akışı	Bkz. Nakit Akışı.	
Sermaye Yapısı	Yatırılan sermayenin yapısı.	KN 6, 3.10
Sınırlayıcı Güvenceler	Bkz. Tapu Kısıtlamaları ve Kısıtlayıcı Şerhler.	
Sınırlayıcı Koşullar	Müşteriler, Değerleme Uzmanları veya yerel yasaların değerlemeler üzerinde koymuş olduğu sınırlamalar.	Davranış Kuralları, 3.2
Sözleşme Kirası veya Devredilen Kira	Belirli bir kira düzenlemesi çerçevesinde belirlenen kira ücreti. Her ne kadar bu kira ücreti pazardaki kira ücretine eşit olsa da uygulamada özellikle sabit kira şartları olan daha eski kira sözleşmelerinde önemli farklılıklar gösterebilirler. Sözleşme kirası terimi Kuzey Amerika'da kullanılırken, devredilen kira terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğu terimidir.	KN 2, 3.1.9.2
Sözlü Rapor	Bir değerlemenin müşteriye sözlü olarak iletilen veya uzman ifadesi olarak veya yazılı ifade olarak bir mahkemeye sunulan sonuçlarıdır. Bir müşteriye sözlü olarak iletilen bir rapor, bir çalışma dosyasıyla desteklenmeli ve bunu değerlemenin yazılı bir özeti takip etmelidir. Ayrıca bkz. Yazılı Rapor.	UDES 3, 3.2
Sulamalı Arazi	Tahıl veya hayvan yemi gibi ürünleri üretmek için kullanılan ve doğal yağmurun dışında sulamaya da ihtiyaç duyan ve sulamalı tahıl çiftlikleri veya sulamalı mera olarak adlandırılan arazilerdir. Doğal yağışlar dışında bir su kaynağı olmayan mülklerse kuru arazili tarımsal mülkler olarak adlandırılır.	KN 10, 3.2

Sürekli Kullanma İlkesi	Üzerindeki iyileştirmeler başka bir esasa göre değerlendirilirken arazinin tek kullanım esasına göre değerlendirilmeyeceği ilkesidir. Arazi kullanımının değişkenlik gösterdiği ve mülklerin geçici sürelerle ara kullanım amaçlarına tahsis edildiği durumlarda sürekli kullanma ilkesinden bahsedilmelidir. Arazinin en verimli ve en iyi kullanımını temsil etmeyen, ancak önemli ölçüde fiziksel ömre sahip olan iyileştirmeler de geçici değeri olan, hiç değeri olmayan bir ara kullanımı olabilir, veya bu iyileştirmelerin kaldırılması için önemli bir maliyet ile karşılaşılacak ise eksi değeri olan ara kullanımı olabilir.	
Şerefiye	i) İşin özel bir ad altında yapıldığı veya malların ya da hizmetlerin bir ticari marka altında satıldığı veya sunulduğu, kabul edilebilir bir kar elde etme olasılığının devam etme ihtimalinin bulunduğu, işyerinden müşterilerin alışveriş yapmaya devam etme olasılığına dayalı maddi olmayan ancak pazarlanabilen bir varlık. ii) Şerefiye iki belirgin parçadan oluşabilir: mülke özel olan veya mülke ait olup mülkün satılması durumunda yeni sahibine devredilebilen şerefiye, işin sahibi veya yöneticisiyle ilişkili kişisel şerefiye. (Bu durumda şerefiye unsuru mülkün satılması halinde ortadan kalkacaktır.) iii) Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olasılığı olmayan varlıklardan kaynaklanan gelecekteki ekonomik yarar. Ayrıca bkz. Kişisel Şerefiye, Devredilebilir Şerefiye.	Mülk Türleri, 4.4.2.1 UFRS 3, Ek A
Şirket	Bkz. İş Girişimi/Şirket	
Şirket Değerleme Uzmanı	Öğrenimi, eğitimi ve deneyimi gereğince bir şirket, şirket hissesi, menkul kıymet ve/veya maddi olmayan varlıkların değerlemesini yapma yeterliliğine sahip olan kişi.	KN 6, 3.4
Şirket Değerlemesi	Bir şirket veya işletmenin değeri veya bir şirket ya da işletmedeki hakkın değerine ilişkin	KN 6, 3.6

	bir görüş sahibi olmak veya bu değeri takdir edebilmek amacıyla gerçekleştirilen eylem veya süreç.	
Tahakkuk Etmiş veya Birikmiş Amortisman	Toplam maliyetin tahmini değerinde meydana gelen herhangi bir kayıp. Değerleme Uzmanları açısından tahakkuk etmiş amortisman, pazarın bir fonksiyonudur. Belli bir zamanda, belli bir varlık için hesaba geçirilen birikmiş amortisman tutarıdır. Tahakkuk etmiş amortisman, yeni bir varlığın değeri ile değerlendirme konusu varlığın değerlendirme sonucunda ortaya çıkan mevcut değeri arasındaki fark olarak hesaplanır. Ayrıca "amortisman" olarak da anılır. Bkz. Amortisman Tahakkuku, Amortisman.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.7
Talep (Mülk Pazarında)	Nüfus, gelecekte oluşacak fiyatlar ve tüketici tercihleri gibi diğer etkenlerin sabit kalacağı varsayılarak belirli bir dönem içerisinde belli bir pazardaki muhtelif fiyatlardaki belli mülkiyet hakkı tiplerini isteyen olası alıcılar veya kiracıların sayısı. Ayrıca bkz. Pazar, Arz ve Talep İlkesi, Arz.	UDES'e Giriş 1, 2 ve 3, 2.3
Tanıma	Bir unsurun tanımına tamamıyla uyan ve aşağıdaki kriterleri karşılayan bir kalemin bilanço veya kar/zarar tablosuna dahil edilme süreci: a) bu kalem ile ilgili gelecekteki herhangi bir ekonomik kazancın şirkete gireceği veya şirketten çıkacağı olasılığı ve b) bu kalemin güvenilir bir şekilde ölçülebilen bir maliyeti veya değerinin olması.	UMS Çerçevesi, 82, 83
Tapu Kısıtlamaları ve Kısıtlayıcı Şerhler	Araziyle birlikte yürürlükte olan ve mülkiyetin kullanılmasını, geliştirilmesini ve devredilmesini etkileyebilen yasal sınırlamalar.	Mülk Türleri, 2.2.4.1
Tarımsal Faaliyet	Canlı hayvan ve bitkilerin biyolojik transformasyon sonucunda satılmak amacıyla tarımsal ürünlere veya ilave biyolojik varlıklara dönüştürülmesine yönelik bir girişim faaliyeti.	UMS 41, 5

Tarihi (Tarihsel) Maliyet Yöntemi (Muhasebesi)	i) Şu anki sahibin fiili olarak karşı karşıya kaldığı maliyetler esas alınarak finansal tabloların derlemesi için uygulanan geleneksel muhasebe yöntemi. Bu muhasebe yönteminin kullanılması, varlıkların yıllık finansal tabloların hazırlandığı tarihteki asıl değerlerini yansıtmayabilir. ii) Varlıklar, satın alındıkları tarihte, satın alınabilmeleri için ödenen nakit veya nakit eş değerlerinin tutarı üzerinden veya o tarihte belirlenen makul değerleri üzerinden kaydedilir. Pasifler ise yükümlülüğün kapatılması için alınan gelir tutarı olarak veya bazı durumlarda da (örneğin, gelir vergisinde) faaliyetlerin normal seyrinde yükümlülüğü kapatmak için ödenmesi beklenen nakit veya nakit eşdeğer varlıkların tutarı olarak kaydedilir. Ayrıca bkz. Cari Maliyet Yöntemi.	UMS Çerçevesi, 100 (a)
Tarihi Miras ve Korunan Varlık	Kültürel, çevresel veya tarihsel öneme sahip olan varlıklardır. Tarihi miras niteliğindeki varlıklar arasında, tarihi binalar ve anıtlar, arkeolojik siteler, koruma altındaki alanlar ve doğal rezervler ile sanat eserleri yer alır. Tarihi miras varlıkları genelde şu özelliklere sahiptir (ancak bu özellikler, tarihi miras varlıklarının özelliklerini sınırlayıcı nitelikte değildir): a) kültürel, eğitimsel ve tarihsel şartlar açısından sağladığı ekonomik faydalar, sadece pazar fiyatını esas alarak belirlenmiş bir finansal değere tamamen yansımaz; b) yasal ve/veya tüzükten kaynaklanan yükümlülükler, satış yoluyla yapılan elden çıkartmalar üzerinde çeşitli yasaklar veya ciddi kısıtlamalar getirebilir; c) bunlar genelde yerlerine konulamaz ve fiziksel durumları bozulsa da ekonomik faydaları zamanla artabilecek olan varlıklardır; ve d) bazı durumlarda yüzlerce yıl sürebilecek olan kullanım ömürlerini tahmin etmek güç olabilir.	

	Bu tanım, UKSMS 17, 8'de yer alan tarihi miras varlıklarının tanımıyla tutarlıdır.	
Tasfiye Değeri	Bkz. Zorunlu Satış Değeri.	
Tasfiye Memuru	Mahkeme veya şirketin alacaklıları veya şirketin ortakları tarafından tasfiyeyi gerçekleştirmek amacıyla atanmış kişidir.	
Taşınmaz Mal	Taşınmaz mal mülkiyeti veya gayrimenkulü, bazı ülkelerde hukuken kişisel mülk olarak tanımlanan kalemlerinden ayırt etmek için kullanılan yasal bir terim. Ayrıca bkz. Kişisel Mülkiyet. Taşınmaz Mal Kuzey Amerika'da kullanılan bir terimdir.	Mülk Türleri, 2.1.1
Taşınmaz Mal Mülkiyeti, Gayrimenkul Mülkiyeti	Bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm hak, menfaat ve kazançlar. Taşınmaz mal mülkiyeti gayrimenkulden ayrı bir hukuken kavramdır. Bir gayrimenkul mülkiyeti üzerinde potansiyel sınırlamalar olabilir. Ayrıca bkz. Mülk, Taşınmaz Mal.	KN 1, 3.9
Taşınmaz Mülk, Gayrimenkul	Arazi ve ağaçlar ve madenler gibi arazinin doğal parçası olan her şeyin yanısıra binalar ve iyileştirmeler gibi araziye insanlar tarafından yapılan eklentiler. Su tesisatı, ısıtma tesisatı ve soğutma sistemleri; elektrik kabloları ve asansör vb. bütünleşik maddeler gibi tüm sabit bina eklentileri de taşınmaz mülkün birer parçasıdır. Taşınmaz mülk ayrıca hem toprak üstü ve hem de toprak altı tüm eklentileri içerir. Ayrıca bkz. İyileştirmeler, Arazi, Taşınmaz Mal Mülkiyeti.	KN 1, 3.8
Tehlikeli Madde	Değerleme bağlamında, değerlemesi yapılan mülkün içinde, çevresinde veya yakınında mülkün Pazar Değeri üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecek yeterlikte bir şekil, miktar ve biyolojik mevcudiyete sahip herhangi bir madde.	KN 7, 3.2

Teknik İnceleme	İncelenmekte olan Değerleme Raporu'ndaki analizler, görüşler ve varılan sonuçların uygun, makul ve desteklenebilir olup olmadığına dair bir görüş oluşturmak amacıyla bir Değerleme Uzmanı tarafından yapılan bir değerlendirme incelemesi.	KN 11, 3.3
Telif Hakkı veya Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinin de "Telif Hakkı"	Arazi sahibinin veya kiralayanın üretim masraflarına karışmaksızın para veya ürün cinsinden olmak üzere üretimden pay almasıdır. Bir "Kar Hissesi" ise üretim masrafına karışmaksızın kiralayanın hissesinden ayrıca herhangi bir kişiye üretilen maden veya petrolden verilen bir paydır.	KN 14, 3.13
Temettü Yöntemi	Bkz. İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi.	
Ticari Demirbaşlar veya Kiracı Demirbaşları	Kiracı tarafından mülke eklenen ve ticaret veya faaliyetleri gerçekleştirme aşamasında kullanılan taşınır demirbaşlar. Ayrıca bkz. Kiralanan Mülkte Kiracının Yaptığı İyileştirmeler, Kişisel Mülkiyet.	Mülk Türleri, 3.2.2; KN 5, 3.19
Ticari Potansiyel	Yakıt, gıda ve içecek gibi mal ve ürünlerin satışından veya park ve eğlence yerleri gibi özel tesislerin sunduğu hizmetlerden gelecekte elde edilecek kar. Ticari potansiyel, pazar değeri sadece araziye, binaları ve kişisel mülkiyet değil aynı zamanda şerefiye ve işletmenin kendisi gibi maddi olmayan varlıkları da içeren bir mülk kategorisiyle (benzin istasyonları, restoranlar, oteller, gazinolar, sinemalar ve tiyatrolar) ilgilidir.	
Toplama Yaklaşımı	Bkz. Maliyet Yaklaşımı.	
Toplu Değerleme	Sonuçların istatistiksel bir şekilde incelenmesi ve analiz edilmesine imkan sağlayan sistematik ve tek tip değerlendirme yöntemleri ve teknikleri kullanılarak birden fazla mülke belirli bir tarihte değerlendirme uygulamasıdır.	KN 13, 3.3
Toplu Değerleme Süreci	Değerlemelere ve/veya endekslere erişmek için toplu değerlendirme görevlerinde kullanılan süreçlerdir. Bu süreç, KN 13, paragraf 1.4'de	KN 13, 3.4

	<p>açıklanan ve aşağıda da verilen sekiz adımdan oluşur:</p> <p>(a) değerlendirilecek mal varlıklarının belirlenmesi;</p> <p>(b) mülk sahipleri ve olası alıcıların gösterdikleri tutarlı davranışlar açısından pazar alanının tanımlanması;</p> <p>(c) belirlenen pazar alanı dahilinde değer oluşturulması üzerinde etkisi bulunan arz ve talep özelliklerinin belirlenmesi;</p> <p>(d) pazar alanı dahilinde değeri etkileyen özelliklerin kendi aralarındaki ilişkiyi yansıtan bir model yapısının geliştirilmesi;</p> <p>(e) diğer özelliklerin yanı sıra değer üzerinde etkisi bulunan bireysel mülk özelliklerinin katkısını belirleyecek şekilde model yapısının ayarlanması;</p> <p>(f) sonuçların değerlendirilmesi yapılan mülk/mülklerin özelliklerine yansıtılması;</p> <p>(g) uygulanan toplu değerlendirme sürecinin, modelin, ölçümlerin veya performans ölçümleri de dahil olmak üzere diğer ölçüm sonuçlarının sürekli olarak ve/veya süreç boyunca aralıklarla doğrulanması; ve</p> <p>(h) toplu değerlendirme sonuçlarının incelenip uzlaştırılması.</p>	
Tüketilen Varlık	<p>Gerçek anlamda zaman içerisinde değeri genel olarak azalan bir varlıktır.</p> <p>Buna örnek kiralama sonucu ortaya çıkan kiracının mülkiyet ve kullanım hakkı ve Yeralıtı Ürünleri Endüstrileri haklarıdır.</p>	
Uygunluk Beyanı	<p>Değerleme Uzmanının değerlendirme görevini yerine getirirken Uluslararası Değerleme Standartları'nın Davranış Kuralları'nın ahlaki ve mesleki şartlarını yerine getirdiği gerçeğini teyit eden bir bildiri. Bazı ülkelerde Uygunluk Beyanı, Değerleme Belgesi olarak da bilinmektedir. UDES 3, 5.1.10 ve 5.1.10.1'de bir uygunluk beyanının içeriğinin neler olacağı belirtilmektedir.</p>	UDES 3, 3.5

Uygunluk İncelemesi	Bkz. İdari İnceleme.	
Uzun Süreli Ekin	<p>Bir yıl veya bir mahsul döngüsünün ötesinde ömrü olan tarlalarda yetiştirilen mahsuller. Bunlara örnek olarak üzüm bağları ve meyve bahçeleri gösterilebilir. Bu mülk türlerinin amorti edilebilir bir varlığı temsil edecek şekilde ekim için önemli sermaye yatırımları vardır.</p> <p>Ayrıca bkz. Orman/Ormanlık Arazi.</p>	KN 10, 3.3
Varlık	<p>i) Geçmişteki olayların bir sonucu olarak bir işletmenin sahibi olduğu veya kontrolü altında bulunan ve gelecekte işletmeye ekonomik fayda(lar) sağlaması beklenen bir kaynak. Bir varlığın mülkiyetinin kendisi gayri maddidir. Ancak sahip olunan varlık maddi olabileceği gibi gayri maddi de olabilir.</p> <p>ii) Geçmişteki olaylar neticesinde bir işletmenin kontrolü altında olan ve gelecekte bu işletmeye ekonomik fayda sağlaması beklenen bir kaynak.</p> <p>iii) Bir mülk, tesis ve ekipman kalemi, aşağıdaki durumların gerçekleşmesi halinde bir varlık olarak kabul edilebilir:</p> <p>a) varlık ile ilişkili gelecekteki ekonomik faydaların işletmeye akmasının olası olması durumunda, ve</p> <p>b) varlığın işletmeye maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması halinde.</p> <p>Bu terim, hem maddi olmayan ve hem de maddi nitelikteki taşınmaz mülk ve kişisel mülkü belirtmek amacıyla kullanılır. Bir varlık üzerindeki mülkiyetin kendisi ise gayri maddidir.</p> <p>Ayrıca bkz. Cari Varlıklar, Sabit veya Uzun Vadeli Varlıklar, Yatırım Varlığı, İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar, Ekonomik Katkısı Olmayan Varlık.</p>	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.4 UMS Çerçevesi, 49(a); UMS 38, 8

Varlık Değerlemesi	<p>Gayrimenkul pazarında bu ifade, genelde şirket hesaplarına dahil edilmek üzere arazilerin, binaların ve/veya tesis ve makinelerin değerlendirilmesinde uygulanır.</p> <p>Bu gibi durumlarda varlığın mülkiyetinin devredilmesi gerekmez ancak değerlendirme hissedarların çıkarına olabileceği gibi şirket devirleri, halka açılma veya ipotek amaçları doğrultusunda da zorunlu olabilir.</p> <p>Gayrimenkul pazarının yanında diğer pazarlarda ise bu terim genelde bir varlığın satış, satın alma veya diğer amaçlar doğrultusunda değerlendirilmesine yönelik olarak kullanılır.</p>	
Varlık Esashi Yaklaşım	<p>Bir şirketin ve/veya özsermaye hakkının her bir işletme varlığının Pazar Değeri'nden pasif değerlerin çıkartılması yöntemi kullanılarak değerinin takdir edildiği yöntemdir.</p> <p>Şirketin maddi ve maddi olmayan tüm varlıklarını oluşturan tüm aktiflerini ve tüm pasiflerini Pazar Değeri veya uygun başka bir cari değerden rapor eden bilançosunu inceleyen bir değerlendirme yaklaşımıdır. Varlık esashi yaklaşım, satıcılar ve alıcılar tarafından devamlı olarak kullanılmadığı sürece faaliyetini sürdüren işyeri olarak değerlendirilen faal işletmelerini içeren değerlemelerde uygulanacak tek değerlendirme yaklaşımı olmamalıdır.</p>	<p>KN 6, 3.2</p> <p>KN 6, 5.14.3.3, 5.14.3.5</p>
Varsayımlar	<p>Doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir. Varsayımlar, bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu varsayımlar, bir kere ilan edildikten sonra değerlemenin anlaşılmasında kabul edilecek konulardır. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.</p> <p>Ayrıca bkz. Özel, Olağandışı veya Olağanüstü Varsayımlar.</p>	<p>Davranış Kuralları, 3.1</p>
Vergi Değeri veya Vergiye Tabi Değer	<p>Mülkün değerlendirilmesi, derecelendirilmesi ve/veya vergilendirilmesi ile ilgili yasalar dahilinde bulunan tanımları dayanan bir değerdir.</p>	<p>UDES 2, 3.5</p>

	<p>Her ne kadar bazı mevzuatlarda, değerlendirme takdiri için Pazar Değeri belirtilse de gerekli değerlendirme yöntemi, burada tanımlandığı şekliyle Pazar Değeri'nden farklı sonuçlara neden olabilir.</p> <p>Vergi Değeri terimi, Kuzey Amerika'da kullanılmıyorken derecelendirilebilen değer terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğu ülkelerinde kullanılmaktadır.</p> <p>Ayrıca bkz. Değerine Göre Mülk Vergilendirmesi.</p>	
Vergilendirilebilir Değer	<p>Bkz. Vergi Değeri.</p>	
Yararlılık	<p>Bir mülkün sağladığı faydanın derecesine yönelik mutlak bir koşuldaki ziyade göreceli veya karşılaştırmalı bir terim.</p> <p>Arazinin yararlılığı verimlilik kapasitesiyle ölçülür. Arazinin gelişme potansiyeli varsa, verimliliği de ikamet, ticaret, sanayi veya karma amaçlı kullanımı ne kadar destekleyeceğiyle ölçülür.</p> <p>Azami yararlılık, bireysel esasta işletiliyorsa bazı mülkler için elde edilir. Diğer mülklerin ise bir grup halinde işletilmesi veya bir mülk toplamı veya portföyü halinde işletilmesi durumunda daha fazla yararlılık sağladığı görülebilmektedir.</p> <p>Yararlılık genelde uzun vadeli bakış açısıyla, bir mülkün veya mülkler grubunun kullanım ömrü üzerinden ölçülür. Bir mülkün değerlendirme anında fark edilebilir bir yararlılık derecesi yoksa değerlendirme tanımı, destekleyici veriler ve özel varsayımlar veya sınırlandırıcı şartların kapsamının tam olarak açıklanması gerekir.</p>	<p>Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 7.1, 7.2, 7.3, 7.6, 7.7</p>
Yasal Çerçeve	<p>Mal varlığı mülkiyeti ile bağlantılı haklar ve menfaatlerin yanı sıra bu mal varlığı üzerine devletin uyguladığı yetkileri tarif eden bir dizi kapsamlı uygulanabilir yasalardır.</p>	<p>Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme Araştırma Çalışması, 2.2</p>

Yasal Gayrimenkul Mülkiyeti	Yasal gayrimenkul mülkiyetinden türeyen haklar taşınmaz mal varlığındaki haklar veya menfaatlerdir; yasal gayrimenkul mülkiyeti, gayrimenkulün bulunduğu ülkenin yasalarıyla tanımlanmaktadır ve genelde o ülkenin uyguladığı vergilendirme, zorunlu edinim, düzenleme veya mirasçısız ölme durumlarında el koyma gibi harici sınırlamalara da tabidir.	Mülk Türleri, 2.2.1
Yasal Ömür	Bir maddi olmayan varlığın yasalarda izin verilen ömrü (örn. maddi olmayan varlığı yasaların veya sözleşmenin koruduğu süre).	KN 4, 3.17; 5.8.2.1.4.2
Yaş-Ömür Yöntemi	Mülkün yeni olarak maliyetine varlığın ekonomik ömrünün efektif yaşına oranını uygulamak suretiyle tahakkuk etmiş amortismanı tahmin etme yöntemi.	
Yatırılmış Nakit Akışı	Bkz. Nakit Akışı.	
Yatırılmış Sermaye	Uzun vadede bir işletmedeki borç ve özsermaye toplamıdır.	KN 6, 3.24
Yatırım	i) Kabul edilebilir bir gelir akışı üretmesi ve/veya sermaye değeri artışı getirmesi beklenen bir varlığın edinilmesi için bir sermaye tutarının kullanılması. ii) Bu terim ayrıca yatırım amacıyla edinilmiş bir varlık için de kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. Yatırım Mülkü.	
Yatırım Analizi	Geliştirme ve yatırım, yatırım performansının değerlendirilmesi veya yatırım mülkleri ile ilgili bir işlemin analizi amacıyla yapılan bir çalışma. Yatırım analizleri çeşitli yerlerde (ekonomik) fizibilite çalışmaları, pazar veya pazarlanabilirlik analizleri veya finansal projeksiyon çalışmaları olarak adlandırılmaktadır.	KN 9, 3.3
Yatırım Değeri	Belirli bir yatırımcı veya bir yatırımcı grubu için mülkün belirli yatırım hedefleri çerçevesindeki değeridir. Bu taraflı kavram, belirli mülkleri belirli yatırım hedefleri ve/veya kriterleri doğrultusunda belirli bir yatırımcı, yatırımcı grubu veya kurum ile ilişkilendirmek-	UDES 2, 3.2

	tedir. Bir mülk niteliğindeki varlığın yatırım değeri veya kıymeti, o mülk niteliğindeki varlığın Pazar Değeri'nden az veya çok olabilir. Yatırım değeri veya kıymeti terimi, bir yatırım mülkünün pazar değeri ile karıştırılmamalıdır. Yatırım değeri terimi Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır, Yatırım kıymeti terimi ise İngiliz Uluslar Topluluğunda kullanılmaktadır.	
Yatırım Varlığı	Bir şirketin sahibi olduğu ve şirket sahibinin işletme gereksinimleri açısından gerekli olmayan bir varlıktır. Günümüzde veya gelecekte kira geliri kazanmak amacıyla ve/veya sermaye değeri kazanmak veya korumak veya her ikisi için elde tutulan arazi ve/veya binalardır. Mal veya hizmetlerin tedariki veya üretiminde kullanmak veya idari amaçlar veya normal faaliyetler çerçevesinde satılmak için elde tutulmazlar. Ayrıca bkz. İşletme Faaliyetinde Kullanılan Varlıklar, Ekonomik Katkısı Olmayan (Fazlalık)Varlık.	Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri, 3.5.3
Yatırım Mülkü	i) a) mal veya hizmetlerin üretiminde veya tedarikinde veya idari amaçlar doğrultusunda kullanmak, veya b) faaliyetin normal seyri sırasında gerçekleştirilen satıştan ziyade kira geliri elde etmek veya sermayenin değer kazanması amacıyla veya her iki amaç doğrultusunda (sahibi tarafından veya bir finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde kiracı tarafından) elde tutulan (arazi veya bina – veya bir binanın parçası – veya her ikisi) mülktür. ii) Gayrimenkul ile ilgili olarak ise bir üçüncü şahsa kiralanmak amacıyla, sahibi tarafından gelecekte işgal etmek veya kira geliri veya tekrar satıldığında kar elde etmek için üzerinde gelecekte geliştirme çalışmaları yapmak üzere elde tutulan mülktür.	UMS 40, 5; UKSDS 16, 6; UDU 1, 3.9

Yatırım Yöntemi	<p>Gelecekte elde edilmesi beklenen geliri veya yararı değerlendirme konusu varlığın Pazar Değeri'ni takdir etmede bir esas olarak aktifleştirilen bir değerlendirme prosedürüdür.</p> <p>Bu yöntemin temelinde yatan varsayım, yatırımcının söz konusu mülk için emsal bir tutar, süre ve kesinliğe sahip bir gelir akışı olan bir başka varlık için ödeyeceği tutardan daha fazla bir tutarı ödemeyeceğidir.</p> <p>Ayrıca bkz. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.</p>	
Yatırımın Geri Dönüş Oranı	<p>Bir yatırım ile gerçekleşen veya gerçekleşmesi beklenen ve bu yatırımın yüzdesi cinsinden ifade edilen bir gelir (zarar) ve/veya değer değişikliği tutardır.</p>	KN 4, 3.20; KN 6, 3.35
Yazılı Rapor	<p>Elektronik iletişim yolları da dahil olmak üzere bir değerlemenin müşteriye yazılı olarak iletilen sonuçları. Yazılı raporlar, konuyla ilgili olarak incelenen tüm malzemeleri ve bir değere varmak için gerçekleştirilen analizleri içeren açıklayıcı, ayrıntılı belgeler olabileceği gibi periyodik olarak güncellenen değerler, devlet kurumları ve diğer kurumlar tarafından kullanılan formlar veya müşterilere iletilen mektuplar da dahil olmak üzere kısaltılmış belgeler de olabilir.</p> <p>Ayrıca bkz. Sözlü Rapor.</p>	UDES 3, 3.3
Yeniden Değerleme Modeli	<p>Bir varlık olarak kabul edilmesinin ardından, makul değeri güvenilir bir şekilde ölçülebilen bir mülk, tesis ve ekipman kalemi, yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerinin takip eden her tür birikmiş amortisman ve birikmiş değer azalması kayıpları çıkartıldıktan sonra kalan değeri olması kaydıyla yeniden değerlendirilen tutarı üzerinden tablolara aktarılacaktır.</p> <p>Yeniden değerlemeler, bu aktarılan tutarın bilanço tarihinde makul değer kullanılarak tespit edilecek olan tutardan maddi açıdan farklı olmamasını temin edecek şekilde gerçekleştirilecektir.</p> <p>Ayrıca Makul Değer Modeli olarak da bilinir. Bkz. Maliyet Modeli.</p>	UMS 16, 31

Yeniden Değerlendirilmiş Tutar	<p>Bir varlığın yeniden değerlendirme tarihindeki makul değerinden takip eden her tür birikmiş amortisman ile birikmiş değer azalması kaybının çıkartılmasından sonra kalan değer.</p> <p>Mesleki yetkinliğe sahip değerlendirme uzmanları tarafından gerçekleştirilen değerlendirme veya değer tespit çalışması sonucunda belirlenen mülk, tesis ve ekipman değeri.</p>	UMS 16, 31
Yeraltı Ürünleri Endüstrisi	<p>Yerkabuğu üzerinde veya yerkabuğuna yakın yerlerde bulunan doğal kaynakların bulunması, çıkartılması ve bir şekilde işlenmesiyle uğraşan endüstri dalıdır. Bunlar Maden Sanayi ve Petrol Sanayi'nden oluşur. Yeraltından su çıkartmaya odaklanan sektörü içermez, ancak enerji içeriği nedeniyle jeotermal sıvı çıkartan sektörü içerir.</p>	KN 14, 3.1
Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Teknik Değerleme	<p>Yeraltı Ürünleri Endüstrileri Değerlemesini destekleyen ve bir Değerleme Raporu'nun ekinde sunulan veya bu tür bir raporun bir parçasını oluşturan Teknik Uzman(lar) tarafından hazırlanmış bir teknik belge.</p>	KN 14, 3.15
Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Teknik Uzman	<p>Yeraltı Ürünleri Endüstrileri Değerlemesini destekleyen ve Teknik Değerlemenin tamamından veya bir parçasından sorumlu kişi. Bir Teknik Uzmanın değerlendirme konusu hakkında yeterli deneyimi olmalıdır ve yasalar veya yönetmeliklerin gereğince zorunlu kıldığı ülkelerde üyelerine veya lisans verilenlerine yaptırım uygulama yetkisine sahip olan mesleki bir kuruluşun itibarlı bir üyesi veya lisansının sahibi olmalıdır. Bir akredite uzman, aynı zamanda teknik uzman niteliğine sahip olmadan bir teknik değerlemenin tümü veya bir kısmından sorumlu olamaz.</p>	KN 14, 3.14
Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Ön Fizibilite Çalışması	<p>Tüm jeolojik, mühendislik, işletme, pazarlama, ekonomik, çevre, mevzuat ve diğer ilgili faktörlerin yeterli bir ayrıntı ile incelendiği bir maden veya petrol yatağı için bir fizibilite çalışması yapılması kararına makul bir temel teşkil edecek bir çalışmadır.</p> <p>Ayrıca bkz. Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Fizibilite Çalışması.</p>	KN 14, 3.12

Yeraltı Ürünleri Endüstrisinde Fizibilite Çalışması	Tüm coğrafi, mühendislik, işletme, ekonomik, pazarlama, çevresel, yasal ve diğer ilgili etkenlerin yeterince ayrıntılı bir şekilde ele alındığı Maden veya Petrol yataklarına yönelik kapsamlı bir çalışmadır. Bu çalışma Maden veya Petrol üretimi için olası bir mülkün geliştirilmesi çalışmalarına devam edilmesine veya finanse edilmesine yönelik olarak bir yetkilinin veya finansal kuruluşun vereceği nihai kararın esasını da oluşturabilir.	KN 14, 3.3
Yerine Koyma Maliyeti (Yeni)	Yerine koyma maliyeti tahmini, pazarda halen kullanılmakta olan tasarım ve malzemeler kullanılarak benzeri kullanıma sahip bir yapının inşa edilmesini ön görmektedir. Değerlemesi, yapılan varlıkla neredeyse eşdeğer bir fayda sağlayan benzer nitelikteki yeni bir varlığın şu anki maliyetidir. Bir varlığı, eşit derecede tatmin eden bir ikame varlık ile değiştirmenin maliyetidir ve normalde benzer nitelikteki yeni veya kullanılmış bir varlığın veya eşdeğer üretim kapasitesi veya hizmet potansiyeline sahip bir varlığın halihazırdaki edinim maliyetinden elde edilir. Yerine koyma maliyeti, modern malzemelerin, tekniklerin ve tasarımların kullanıldığını varsayar. Ayrıca bkz. Eşdeğerde Modern Varlık, Aynı-sını Yeniden Üretim Maliyeti.	Genel Değerlendirme Kavramları ve İlkeleri, 4.11 KN 4, 3.21; KN 6, 3.36
Yeterli Karlılık	Bir varlık, Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyetine göre değerlendirilirse, yeterli karlılık, kurum yöneticilerinin/müdürlerinin, kurumun Amortisman Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti tahminini destekleyebildiğinden emin olmak için uygulamaları gereken bir testtir. Anılan tahminin yeterli karlılık testinden geçemediği durumda, yazılmış bulunan tahmin varlığın kullanım değerini ifade eder.	KN 8, 3.6
Yetkili Mülk Değerleme Uzmanı	Bkz. Profesyonel Mülk Değerleme Uzmanı	

Yoksun Kalınan Değer	i) Pazar bağlamında, bir varlığın sahibinin veya o varlığı kullananın o varlığın yerine geçen bir varlığı satın almak amacıyla pazara çıkmasının maliyetidir; aynı zamanda net cari yerine koyma maliyeti olarak da adlandırılır. ii) Pazar dışı bağlamda ise bir varlığın mevcut sahibi açısından kullanım değeri veya o varlığı elinden çıkarmasıyla elde edeceği değerden hangisi daha yüksekse o değere eşit olan değeridir. İkinci bağlamda, yoksun kalınan değer, varlıkların faaliyetini sürdüren bir işletmenin bir parçası olarak kullanımlarındaki pazar dışı değer kavramını yansıtan bir değerlendirme örneği şeklindedir ve bazen de en uygun yoksun kalınan değer anlamına da gelmektedir. Ayrıca bkz. Faal İşletme Değeri.	
Yönetim Hesapları veya Dahili Hesaplar	Kurumları günlük faaliyetlerinde takip etmek ve yönlendirmek amacıyla yönetenlerin kullandıkları hesaplardır. Kurum içinde karar verme sürecine yardımcı olmak amacıyla sunulan bu hesaplar yayınlanmaz veya kurum dışı düzenlemelere tabi değildir.	
Yüklenici Yöntemi	Bkz. Maliyet Yaklaşımı.	
Yükümlülük	Mülkün değerini arttırabilen veya azaltabilen ancak sahibi tarafından başkasına devredilmesine engel teşkil etmeyen, taşınmaz mülk üzerindeki bir hak veya menfaat. Buna örnek olarak irtifak hakları ve kısıtlayıcı şerhler gösterilebilir.	
Yürürlüğe Giriş Tarihi	Değerleme Uzmanının görüşlerinin uygulanacağı tarih. Ayrıca değerlendirme tarihi ve/veya geçerlilik tarihi olarak da bilinir.	
Yüzde Esaslı Kiralama	Bkz. Ciro Yüzdeli Kiralama.	
Zehirli	Gaz, sıvı veya katı haldeki bir maddenin değerlendirme tarihindeki şekli, miktarı ve yeri itibarıyla canlılara zarar verme kapasitesi. Ze-	KN 7, 3.3

	hirlilik, bu kapasitenin derecesi veya kapsamı anlamına gelmektedir.	
Zorunlu Edinim/Satın Alma	Yasal prosedürlere ve teamüllere uygun olarak devletin özel bir mülkü yasalar gereği ücretini ödemek suretiyle kamunun kullanımı için alması. Zorunlu edinim/satın alma terimi İngiliz Uluslar Topluluğu terimidir. İstimlak ve zarar terimi ise Kuzey Amerika'da kullanılmaktadır. Ayrıca bkz. İstimlak, Kamulaştırma Yetkisi.	
Zorunlu Satış (Tasfiye) Değeri	Varlığın niteliği, konumu ve pazarın durumu göz önüne alındığında makul bir süre olarak görülemeyecek bir zaman sınırı içinde pazarlamanın tamamlanması için Pazar Değeri tanımına göre çok kısa sayılabilecek süre içerisinde mülkün satılmasından makul olarak elde edilebilecek tutar. Bazı ülkelerde zorunlu satış değeri, özellikle istekli olmayan bir satıcı ile satıcının dezavantajını bilerek satın alan alıcı veya alıcılarla ilgilidir.	UDES S 2, 3.7

Copyright ©2005 International Valuation Standards Committee - Her hakkı saklıdır. Uluslararası Değerleme Standartları (2005) 7'nci baskısının Türkçe'ye tercüme edilerek Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Kurul'un resmi internet sayfasında ve yasal düzenlemelerinin bir parçası olarak yayımlanmasına izin verilmiştir.

Tercüme edilen ve yayımlanan metindeki bilgilerin doğruluğu hakkında Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin herhangi bir sorumluluğu bulunmamaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nın tek resmi versiyonu Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi tarafından belli aralıklarla İngilizce olarak yayımlanan metindir.

Resmi versiyonun tam metni Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi'nin merkezinden temin edilebilir. IVSC International Headquarters, 12 Great George Street, London SW1P 3AD, UK. <http://www.ivsc.org>

İSTANBUL SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI YAYINLARI

- YAYIN NO 1 3568 SAYILI SERBEST MUHASEBECİLİK, SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK KANUNU
- YAYIN NO 2 KATMA DEĞER VERGİSİ UYGULAMASI VE BELGE DÜZENİ
- YAYIN NO 3 TÜRK VERGİ SİSTEMİNDE KAYNAKTA VERGİLEME
- YAYIN NO 4 TİCARET ŞİRKETLERİ UYGULAMA REHBERİ (CİLT 1 ANONİM ŞİRKETLER)
- YAYIN NO 5 İSTANBUL SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLER ODASI ÜYELERİ FİHRİSTİ
- YAYIN NO 6 TÜRK VERGİ SİSTEMİNDE ÖNERİLER
- YAYIN NO 7 MUHASEBE SİSTEMİ UYGULAMA GENEL TEBLİĞİNE GÖRE TEKDÜZEN MUHASEBE SİSTEMİ UYGULAMASI
- YAYIN NO 8 İMALAT DEFTERİ UYGULAMASI
- YAYIN NO 9 MALİ TABLOLAR EL KİTABI
- YAYIN NO 10 TEKDÜZEN MUHASEBE SİSTEMİNDE MALİ TABLOLAR VE ORAN ANALİZİ
- YAYIN NO 11 MALİYET MUHASEBESİ UYGULAMALARI
- YAYIN NO 12 ÖRNEKLERLE TEKDÜZEN HESAP SİSTEM EL KİTABI
- YAYIN NO 13 MUHASEBECİNİN EL KİTABI

YAYIN NO 14	MUHASEBENİN TEMEL KAVRAMLARI VE TEKDÜZEN HESAP PLANI
YAYIN NO 15	SON DEĞİŞİKLİKLERİYLE TÜRK TİCARET KANUNUN UYGULAMALARI
YAYIN NO 16	TÜRKİYE'DE MUHASEBE VE DENETİM MESLEĞİNİN GELECEĞİ
YAYIN NO 17	TÜRKİYE'NİN DEMOKRASİ SORUNU
YAYIN NO 18	GÜMRÜK BİRLİĞİNİN HUKUKİ YAPISI
YAYIN NO 19	MUHASEBE DENETİMİ MESLEĞİ 2000'LERE DOĞRU
YAYIN NO 20	MUHASEBE DENETİMİ MESLEĞİNDE YETKİLER SORUMLULUKLAR VE MESLEK AHLASI
YAYIN NO 21	MUHASEBE MESLEĞİNDE STAJYERİN EL KİTABI HAKLARI VE SORUMLULUKLARI
YAYIN NO 22	GENEL MUHASEBE EL KİTABI
YAYIN NO 23	MUHASEBE MESLEĞİNDE STAJYERİN MESLEK HUKUKU EL KİTABI MESLEK KANUNU YÖNETMELİKLER TEBLİĞLER
YAYIN NO 24	VERGİ KANUNLARINDAKİ SON DEĞİŞİKLİKLER 4369 SAYILI KANUN
YAYIN NO 25	İKTİSADİ VE TOPLUMSAL BÜTÜNLEŞMEYE DOĞRU ÇALIŞMA HAYATI "GÜMRÜK BİRLİĞİ SÜRECİNİN BAZI ETKİLERİ ÜZERİNE BİR İNCELEME"
YAYIN NO 26	TOPLUCA TÜRK VERGİ KANUNLARI

YAYIN NO 27	MUHASEBE MESLEĞİNDE UZLAŞMA
YAYIN NO 28	DÖNEM SONU İŞLEMLERİ VE VERGİ UYGULAMALARI
YAYIN NO 29	KONUT YAPI KOOPERATİFLERİ
YAYIN NO 30	21. YÜZYILA GİRERKEN MUHASEBE DENETİMİ MESLEĞİ VE TEKNOLOJİK GELİŞMELER
YAYIN NO 31	İŞ VE SOSYAL GÜVENLİK MEVZUATI
YAYIN NO 32	TÜRKİYE V. MUHASEBE DENETİMİ SEMPOZYUMU
YAYIN NO 33	MESLEK HUKUKU
YAYIN NO 34	ÇEVRE MUHASEBESİ VE DENETİMİ
YAYIN NO 35	İŞLETMELERDE BİRLEŞME VE TASFİYE UYGULAMALARI
YAYIN NO 36	İŞE BAŞLAMA, DEĞİŞİKLİKLER, İŞİ BIRAKMA REHBERİ
YAYIN NO 37	İŞ HUKUKU VE SOSYAL SİGORTA MEVZUATINDA USUL VE ESASLAR
YAYIN NO 38	SORU VE CEVAPLARLA TÜRK SOSYAL GÜVENLİK MEVZUATI
YAYIN NO 39	MUHASEBE VE MALİ MÜŞAVİRLİK HİZMETLERİNDE PAZARLAMA
YAYIN NO 40	ŞİRKETLERDE FİNANSMAN SORUNUNUN ÇÖZÜMÜ VE TEKDÜZEN HESAP PLANINA GÖRE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ (Satışı Devam Etmektedir)
YAYIN NO 41	İNŞAAT İŞLERİNDE VE YAPI

	KOOPERATİFLERİNDE VERGİLENDİRME - MUHASEBE UYGULAMALARI (Satışı Devam Etmektedir)
YAYIN NO 42	MALİ TABLOLAR ANALİZİ UYGULAMALARI
YAYIN NO 43	STAJA BAŞLAMA DEĞERLENDİRMESİ TEST KİTABI
YAYIN NO 44	4842 SAYILI BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDAKİ KANUN VE AÇIKLAMALARI
YAYIN NO 45	KARŞILAŞTIRMALI AÇIKLAMALI 4857 SAYILI İŞ KANUNU
YAYIN NO 46	TÜRK TİCARET KANUNUNDA, VERGİ USUL KANUNUNDA, DAMGA VERGİSİ KANUNUNDA, İŞ KANUNDA, SOSYAL SİGORTALAR KANUNUNDA, DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDAKİ KANUN
YAYIN NO 47	KARŞILAŞTIRMALI 4956, 4958, 49014, 4961, 4962 SAYILI KANUNLAR
YAYIN NO 48	ÖRNEKLERLE ENFLASYON DÜZELTMESİ MUHASEBESİ
YAYIN NO 49	VI. TÜRKİYE MUHASEBE DENETİM SEMPOZYUMU
YAYIN NO 50	KIYI BANKACILIĞI
YAYIN NO 51	TİCARİ MEVZUAT İŞLEMLERİ VE UYGULAMASI
YAYIN NO 52	TÜRKİYE'NİN MALİ GÖRÜNÜMÜ

	(2004 YILININ KESİNLEŞMİŞ VERİLERİYLE)
YAYIN NO 53	MENKUL KIYMET GELİRLERİ VERGİLEMESİ 2005 - 2006
YAYIN NO 54	KAYIT DIŞI EKONOMİ VE ÇÖZÜM YOLLARI
YAYIN NO 55	5458 SAYILI SOSYAL GÜVENLİK PRİM ALACAKLARININ YENİDEN YAPILANDIRILMASI VE BAZI KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN YORUM VE AÇIKLAMASI
YAYIN NO 56	TÜRKİYE İŞGÜCÜ PİYASALARI DURUM RAPORU
YAYIN NO 57	VERGİ YASALARINDA SON DEĞİŞİKLİKLER VE KURUMLAR BEYANNAMESİ DÜZENLENMESİ
YAYIN NO 58	I. ULUSLARARASI MUHASEBE DENETİMİ SEMPOZYUMU VE VII. TÜRKİYE MUHASEBE DENETİMİ SEMPOZYUMU
YAYIN NO 59	ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (UFRS) UYGULAMASI

**İSTANBUL SERBEST MUHASEBECİ
MALİ MÜŞAVİRLER ODASI MEVZUAT YAYINLARI**

MEVZUAT SERİSİ 1	MESLEK MEVZUATI
MEVZUAT SERİSİ 2	MUHASEBENİN TEMEL KAVRAMLARI VE TEKDÜZEN HESAP PLANI
MEVZUAT SERİSİ 3	BANKACILIK KANUNU
MEVZUAT SERİSİ 4	VERGİ YARGISI MEVZUATI
MEVZUAT SERİSİ 5	SERMAYE PİYASASINDA ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI HAKKINDA TEBLİĞ (SERİ: VII, NO: 45)