

İSMMM MO MEVZUAT SERİSİ 5

**Sermaye Piyasasında
Uluslararası Değerleme
Standartları Hakkında
Tebliğ
(Seri :VIII, No:45)**

İstanbul, Nisan 2006

Kapak Tasarım ve Uygulama: Evren Günay

Baskı ve Cilt

MART MATBAACILIK SANATLARI TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.

Mart Plaza, Merkez Mahallesi Ceylan Sokak No: 24

Nurtepe/Kağıthane - İSTANBUL

Telefon: (0212) 321 23 00 Faks: (0212) 295 11 07

(Yayında Kataloglama Bilgisi)

Sermaye Piyasası Kurulu

Sermaye piyasasında uluslararası
değerleme standartları hakkında tebliğ

(seri: VIII, no:45). - İstanbul: İstanbul Serbest
Muhasebeci Mali Müşavirler Odası, Nisan 2006

483 s. ; 18 cm.- (İSMMMO Mevzuat
Serisi; 5)

I. Yayıncı adı. Sermaye piyasasında uluslararası
değerleme standartları hakkında tebliğ (seri: VIII, no:45).

Odamız mesleki faaliyetleri, gelişmeleri ve yenilikleri meslektaşlara ulaştırmak üzere başlattığı MEVZUAT SERİSİ yayınına bir yenisini daha eklemiştir.

Günümüzde değerlendirme ilke ve teknikleri küresel iş çevrelerinde kabul görmüştür.

Muhasebe gibi disiplinlerin standartları değerlendirmelere de uygulanmasını Uluslararası Değerleme Standartları komitesi tarafından kabul edilmiştir.

Bu amaçla Sermaye Piyasası Kuruluda, Sermaye Piyasası mevzuatına tabi Sermaye Piyasası Kurumlarının yapacakları değerlendirme işlemlerine ilişkin esasları belirlemiştir.

Sermaye Piyasası mevzuatına tabi Sermaye Piyasası Kurumlarının bu değerlendirme standartlarına aynen uymak zorundadır.

Bu düzenleme Resmi Gazetede yayınlanmış ve 01.05.2006 tarihinde yürürlüğe girmiştir.

Bu amaçla hazırlanan Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standardı Tebliği mevzuat serimizde kitap olarak hazırlanarak siz meslektaşlarımıza faydalı olacağını düşünerek sunmuş bulunuyoruz.

Bu mevzuat serimize kattığımız bu kitabın hazırlanmasında katkı sunan meslektaşlarımıza teşekkür ederiz.

Yahya Arıkan
İSMMMO Başkanı
Nisan 2006

**Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme
Standartları Hakkında Tebliğ Fihristi
(Seri :VIII, No:45)**

Uluslararası Değerleme Standartları	1
Uluslararası Değerleme Standartları	2
Uluslararası Standartların Organizasyonu	4
Standartların Yapısı	6
Pazar değeri Dışı Değeri Oluşturan Unsurlar	7
1. Giriş	8
2.Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri	8
3. Davranış Kuralları	9
4. Mülk Türleri	9
5. Standartlara Giriş	9
6. Standartlar	9
7. Uygulamalar	10
8. Kılavuz Notları	10
9. Araştırma Raporu	10
10. Terimler Sözlüğü	10
Standartlar, Uygulamalar ve Kılavuz Notlarının Formatı	11
Standartların Yürürlük Tarihleri	13
Genel Değerleme Kavram ve İlkeleri	15
1.0. Giriş	15
2.0. Arazi ve Mülk Kavramları	16

3.0. Gayrimenkul, Mülk ve Varlık Kavramları	18
4.0. Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer	22
5.0. Pazar Değeri	26
6.0.En Verimli ve En İyi Kullanım	27
7.0. Yararlılık	29
8.0. Diğer Önemli Kavramlar	32
9.0. Değerleme Yaklaşımları	35
10.0. Özet	38
Davranış Kuralları (Ahlaki İlkeler)	
Davranış Kuralları	39
1.0 Giriş	39
2.0 Kapsam	39
3.0 Tanımlar	40
4.0 Ahlaki İlkeler	43
5.0 Yetkinlik	47
6.0 Açıklama	49
7.0 Değerlerin Rapor Edilmesi	50
Mülkiyet Türleri	53
Mülkiyet Türleri	53
1.0. Giriş	53
2.0 Taşınmaz Mülkiyeti	54
3.0. Kişisel Mülkiyet	63
4.0. Şirket	67
5.0 Finansal Haklar	71

Uluslararası Değerleme Standartlarına Giriş	
Standart 1, 2 ve 3	81
Uluslararası Değerleme Standartlarına Giriş	
Standart 1, 2 ve 3	81
Değerlemenin Gelişimi ve Açıklanması	81
Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer	81
1.0 Giriş	81
2.0 Pazarlar	82
3.0 Fiyat, Maliyet ve Değer	83
4.0 Değerin Pazar ve Pazar Dışı Esasları	85
5.0 Değerleme Sonuçlarının İletilmesi	87
UDES 1 –Pazar Değeri Esaslı Değerleme	
Standart 1	88
Uluslararası Değerleme Standartları	88
Pazar Değeri Esaslı Değerleme	88
1.0 Giriş	88
2.0 Kapsam	90
3.0 Tanımlar	91
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	95
5.0 Standardın Açıklanması	96
6.0 Tartışma	98
7.0 Açıklama Yükümlülüğü	102
8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri	104
9.0 Yürürlük Tarihi	104
UDES 2 – Pazar Değeri Dışındaki Değerleme	
Esasları	105
Standart 2	105

Uluslararası Değerleme Standartları	105
Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları	105
1.0 Giriş	105
2.0 Kapsam	106
3.0 Tanımlar	106
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	110
5.0 Standardın Açıklanması	111
6.0 Tartışma	113
7.0 Açıklama Yükümlülüğü	116
8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri	118
9.0 Yürürlük Tarihi	118
UDES 3 – Değerlemenin Raporlanması	119
Standart 3	119
Uluslararası Değerleme Standartları	119
Değerlemenin Raporlanması	119
1.0 Giriş	119
2.0 Kapsam	120
3.0 Tanımlar	121
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	124
5.0 Standardın Açıklanması	125
6.0 Tartışma	129
7.0 Açıklama Yükümlülüğü	130
8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri	130
9.0 Yürürlük Tarih	131
Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 Finansal Raporlama için Değerleme	132

Uluslararası Değerleme Uygulaması 1	132
Finansal Raporlama için Değerleme	132
1.0 Giriş	133
2.0 Kapsam	134
3.0 Tanımlar	134
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	138
5.0 Uygulama	139
6.0 Tartışma	148
7.0. Açıklama Yükümlülüğü	157
8.0. Standartlardan Ayrılma Hükümleri	158
9.0 Yürürlük Tarihi	158
Ek A:	159
Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi Hakkında Ek Kılavuz	159
Kiralamanın Sınıflandırılması	159
Uluslararası Değerleme Uygulaması 2 Borç Verme Amacına Yönelik Değerleme	164
1.0 Giriş	164
2.0 Kapsam	165
3.0 Tanımlar	166
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	168
5.0 Uygulama	169
6.0 Tartışma	171
7.0 Açıklama Yükümlülüğü	177
8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri	178
9.0 Yürürlük Tarihi	178

Kılavuz Notları	179
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1	
Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi	180
1.0 Giriş	180
2.0 Kapsam	183
3.0 Tanımlar	184
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	187
5.0 Kılavuz	187
Kılavuz Notu, Şekil 1-1	190
Değerleme Süreci	190
6.0 Yürürlük Tarihi	211
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.2	
Kira Haklarının Değerlemesi	212
1.0 Giriş	212
2.0 Kapsam	213
3.0 Tanımlar	214
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	216
5.0 Kılavuz	216
6.0 Yürürlük Tarihi	221
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.3	
Fabrika ve Ekipman Değerlemesi	222
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.4	
Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi	223
1.0. Giriş	223
2.0. Kapsam	224
3.0. Tanımlar	224

4.0. Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	231
5.0 Kılavuz	231
6.0 Yürürlük Tarihi	241
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.5	
Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi	242
1.0 Giriş	242
2.0 Kapsam	243
3.0 Tanımlar	243
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	249
5.0 Kılavuz	250
6.0 Yürürlük Tarihi	259
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.6	
Şirket Değerlemesi	260
1.0 Giriş	260
2.0 Kapsam	261
3.0 Tanımlar	261
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	268
5.0 Kılavuz	269
6.0.Yürürlük Tarihi	291
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.7	
Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması	292
1.0 Giriş	292
2.0 Kapsam	293
3.0 Tanımlar	294
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	295

5.0 Kılavuz	297
6.0 Yürürlük Tarihi	305
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.8	
Finansal Raporlama İçin Maliyet Yaklaşımı	306
1.0 Giriş	306
2.0 Kapsam	306
3.0 Tanımlar	307
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	308
5.0 Kılavuz	309
6.0 Yürürlük Tarihi	314
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.9	
Pazar Değeri Esaslı ve Pazar Değeri Dışı	
Değer Esaslı Değerlemeler için İndirgenmiş	
Nakit Akışı Analizi	315
1.0 Giriş	315
2.0 Kapsam	316
3.0 Tanımlar	317
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi	319
5.0 Kılavuz	320
6.0 Yürürlük Tarih	328
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.10	
Tarımsal Mülklerin Değerlemesi	329
1.0 Giriş	329
2.0 Kapsam	
3.0 Tanımlar	331
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlişkisi	334
5.0 Kılavuz	336
6.0 Yürürlük Tarihi	340

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.11	
Değerlemelerin Gözden Geçirilmesi	341
1.0 Giriş	341
2.0 Kapsam	342
3.0 Tanımlar	343
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	345
5.0 Kılavuz	345
6.0 Yürürlük Tarihi	348
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.12	
Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi	349
1.0 Giriş	349
2.0 Kapsam	349
3.0 Tanımlar	350
4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	351
5.0 Kılavuz	352
6.0 Yürürlük Tarihi	355
Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu No. 13	
Mülklerin Vergilendirilmesi için Toplu	
Değerleme	356
1.0 Giriş	356
2.0. Kapsam	359
3.0. Tanımlar	360
4.0. Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	360
5.0. Kılavuz	361
6. Yürürlük Tarihi	364

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu No. 14

Yeraltı Ürünleri Endüstrilerinde Mülklerin

Değerlemesi	365
1.0 Giriş	365
2.0. Kapsam	371
3.0. Tanımlar	372
4.0. Muhasebe Standartlarıyla İlgisi	378
5.0. Kılavuz Notu	381
6.0. Yürürlük tarihi	390

Uluslararası Değerleme Araştırma Çalışması

Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme

Uluslararası Değerleme Araştırma Çalışması

Gelişmekte Olan Pazarlarda Değerleme

1.0 Giriş	395
2.0 Tanımlar	395
3.0 Kılavuzluk	396
4.0 Tavsiyeler	401
5.0 Düzenleme Tarihi	404

Uluslararası Değerleme Standartları

Terimleri Sözlüğü

Uluslararası Değerleme Standartları'nın Yedinci baskısını oluşturan bölümler	405
Sözlük'te anılan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ile Uluslararası Muhasebe Standartları	407
Sözlük'te bahsedilen Uluslararası Kamu Sektörü Muhasebesi Standartları	408