

## **UDES 2 – Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları**

Giriř

Kapsam

Tanımlar

Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

Standardın Açıklanması

Tartışma

Açıklama Yükümlülüğü

Standartlardan Ayrılma Hükümleri

Yürürlük Tarihi

### **Standart 2**

#### **Uluslararası Değerleme Standartları**

#### **Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları**

*Bu Standart, Genel Değerleme Kavramları ve İlkeleri bölümünde yer alan temel materyaller ve uygulama kılavuzu bağlamında okunmalıdır.*

### **1.0 Giriř**

1.1 Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı vardır: ilki, Pazar Değeri dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları Pazar Değeri'nden ayırt etmektir.

1.2 Profesyonel Değerlemelerin, özellikle de Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), Finansal Raporlama İçin Değerleme’de bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı Pazar Değeri’ni içerse de Pazar Değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da vardır. Hem Değerleme Uzmanı hem de değerlemelerin kullanıcılarının Pazar Değeri ve Pazar Değeri Dışı Değer esaslı Değerlemeler arasındaki farkı ve (eğer varsa) bu kavramlar arasındaki farklılıkların değerlemenin uygulanabilirliği üzerindeki etkilerini açıkça anlamaları gerekir.

1.3 Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanmasıyla ilgili olarak ülkeler arasındaki uluslararası yanlış anlamaları ve kavram karmaşalarını önlemeyi amaçlamaktadır. Bu Standartları uygulamaktan sorumlu olan Değerleme Uzmanları, doğru esasların seçildiğinden, değerlemeyi kullananların onu daha iyi anlamalarını sağlamak için her tür makul yöntemin kullanıldığından, kamuyu yanlış yönlendirebilecek durumlardan kaçınıldığından ve tarafsız olarak desteklenen taktirlerin raporlandığından emin olmalıdır.

## 2.0 Kapsam

2.1 Bu Standart, Pazar Değeri dışındaki değerlendirme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

## 3.0 Tanımlar

3.1 *Kullanım Değeri.* Belirli bir mülkün, belirli bir kulla-

nıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir ve bu nedenle de pazar ile ilişkili değildir. Bu değer tipi, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına (EVİK) veya mülkün satılması halinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanmaktadır. Kullanım Değeri’nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir. (Bkz. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları 5, Ek A, [UFRS 5, Ek A].)

3.2 *Yatırım Değeri.* Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir. Bu subjektif kavram, bir mülkü, tanımlanabilir yatırım hedefleri ve/veya kriterleri bulunan belirli bir yatırımcı, yatırımcılar grubu veya kurumla ilişkilendirir. Bir varlığın yatırım değeri, o varlığın Pazar Değeri’nden daha fazla veya daha az olabilir. Yatırım Değeri terimi yatırım mülkünün Pazar Değeri ile karıştırılmamalıdır. Bununla birlikte Pazar Değeri, belirli bir mülke birçok kişi tarafından atfedilen yatırım değerlerini yansıtabilir. Yatırım değeri, Özel Değer ile ilişkilidir (bkz. aşağıda paragraf 3.8).

3.3 *Faal İşletme Değeri:* Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. Bu kavram, faaliyetlerini sürdüren bir kuruluşun her biri tek tek ele alındığında Pazar Değeri’ni oluşturan bileşenler olarak görülmeyen ancak toplam işletme değerinin bölümlerini oluşturan unsurların değerlendirilmesi

ni içerir. Bu nedenle, “Faal İşletme Değeri” kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.

**3.4 Sigortalanabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.

**3.5 Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir. Her ne kadar bazı mevzuatlarda Pazar Değeri, Değerlemenin esası olarak belirtilse de bu değerın takdiri için kullanılan yaklaşımlar, UDES 1’de tanımlanan Pazar Değeri’nden farklı sonuçlara neden olabilir. Bu nedenle Vergi değeri, aksi açık bir şekilde belirtilmediği müddetçe Pazar Değeri ile uyumlu olarak görülemez.

**3.6 Kurtarılabilir Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir. Bu değer, elden çıkarma maliyetlerini içeren brüt veya bu maliyetleri içermeyen net değer olarak verilebilir ve ikinci durumda paraya çevrilebilir net değere eşit olabilir. Her durumda, değere dahil edilen veya dışında tutulan unsurlar belirtilmelidir.

**3.7 Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır. Bazı ülkelerde Zorunlu Satış Değeri, gönülsüz bir satıcı ve satıcının bu dezavantajını bilen alıcı veya alıcıların bulunduğu durumları da içerebilir.

**3.8 Özel Değer:** Pazar Değeri’nin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir. Evlilik (birleştirme) değeri, bir mülkteki iki veya daha fazla sayıdaki hakkın birleşmesinden kaynaklanan değer artışıdır ve özel değerlere bir örnek niteliğindedir. Özel değer, işletme değeri ve yatırım değeri unsurları ile de ilişkili olabilir. Değerleme Uzmanı, bu tür mülklerin değerini takdir etmek için kullanılan kriterlerin Pazar Değeri’ni takdir etmek için kullanılanlardan ayrı olduğunu ve kullanılan her tür özel varsayımı açık bir şekilde belirtmelidir.

**3.9 İpotek Teminatlı Kredi Değeri:** Değerleme Uzmanı’nın, mülkün uzun vadede kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerlendirip tespit ettiği değerdir. İpotek teminatlı kredi değerinin takdirinde spekülasyon unsurları hesaba katılmayabilir. İpotek teminatlı kredi değeri, açık ve şeffaf bir şekilde belgelendirilmelidir.

Yukarıda belirtilen İpotek Teminatlı Kredi Değeri tanımı, Avrupa Topluluğunun 98/32/EC sayılı Direktifi ile değiştirilen 89/647/ECC Direktifinde tanımlanmıştır. Bu

direktifler bankacılık düzenlemesi ile ilgili olup gayrimenkul teminatı karşılığı kredi verecekler için asgari teminat oranlarını belirlemektedir.

*İpotek Teminatlı Kredi Değeri*, sözkonusu direktifler çerçevesinde bir bankanın aldığı ipotek teminatına ilişkin risklerin hesaplanmasında kullanılacak muhtelif risk analiz tekniklerinden biridir. Bu, uzun vadeli bir risk analiz tekniğidir ve zamanın belirli bir noktasındaki değeri belirlemek için uygun bir yöntem değildir. Bu nedenle, bu standartlarda yer alan diğer yöntemlerden temelli bir şekilde ayrılır.

3.10 Fabrika ve ekipmanlara ve/veya özel durumlara yönelik diğer değer takdirleri, Kılavuz Notu 3 (KN 3), Fabrika ve Ekipman Değerlemesi bölümünde tanımlanmaktadır. (Bu kılavuza ilişkin gözden geçirme çalışmaları halen UDSK tarafından sürdürülmektedir.)

#### **4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi**

4.1 Uluslararası Değerleme Uygulaması 1, Finansal Raporlama İçin Değerleme, bu standart ile birlikte okunmalıdır.

4.2 Çoğu nedenle, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS), makul değer rapor edilmesini istemektedir. Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 (UDU 1), varlığın pazar değerini raporlayan Değerleme Uzmanı'nın bu şartı çoğunlukla yerine getirdiğini belirtmektedir.

4.3 Ancak, UFRS'nin pazar değeri dışı değer esaslı değerlemeyi gerekli gördüğü haller vardır. Bunlar, her ikisi de kuruma özgü olan, UMS 36'ya göre bir varlığın Kullanım Değerinin belirlenmesi, veya bazı hallerde UMS 16'ya göre amortisman maksadı ile "Kalıntı Değerin" hesaplanmasını içermektedir. UDU 1, bu konuları daha detaylı olarak ele almaktadır.

#### **5.0 Standartın Açıklanması**

Değerlemeleri bu Standartlar ve Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri (GKDİ)'ne uygun bir şekilde gerçekleştirmek amacıyla, Değerleme Uzmanları, Davranış Kuralları'nın Ahlaki İlkeler, Yetkinlik, Açıklama ve Raporlama ile ilgili tüm bölümlerine (bölümler 4, 5, 6 ve 7) uygun hareket etmek zorundadırlar.

**5.1 Bir Pazar Değeri Dışı Değer takdirini yürütürken veya raporlandırırken Değerleme uzmanı,**

**5.1.1** Değerlemeyi yanlış yönlendirmeye yol açmayacak şekilde tam ve anlaşılır bir tarzda gerçekleştirecektir;

**5.1.2** Değer tahmininin o işe uygun koşullarda ve uygun verilere dayanılarak yapılmasını sağlayacaktır;

**5.1.3** Değer tahmininin uygun yaklaşımlar ve teknikler kullanılarak gerçekleştirilmesini sağlayacaktır;

**5.1.4** Raporu okuyan ve bu rapora güvenerek hareket edenlerin rapordaki verileri, sebep-sonuç ilişkilerini, analizleri ve varılan sonuçları eksiksiz olarak anlamalarını sağlayacak yeterlikte bilgi verecektir; ve

**5.1.5** Değerlemeyi raporlarken Uluslararası Değerleme Standardı 3'ün şartlarına uygun hareket edecektir. Bu doğrultuda Değerleme Uzmanı,

**5.1.5.1** Takdir edilmekte olan değeri tanımlayacak; değerlemenin amacını ve öngörülen kullanımını, değerlemenin yürürlük tarihini ve rapor tarihini belirtecektir;

**5.1.5.1.1** Takdir, Pazar Değeri Dışı bir esasa dayanılarak yapılmışsa rapor edilen değerlemenin bir Pazar Değeri takdiri olmadığını belirtecektir;

**5.1.5.2** Değerleme konusu mülkü ve mülke ilişkin hakları veya menfaatleri açıkça belirleyecek ve açıklayacaktır;

**5.1.5.3** Üstlenilen çalışmanın kapsamını ve incelemenin hangi ölçüye kadar gerçekleştirildiğini açıklayacaktır;

**5.1.5.4** Değerlemenin esas aldığı varsayımları ve sınırlayıcı koşulları belirtecektir;

**5.1.5.5** Uygulanan değerlendirme esaslarını/yaklaşımlarını ve bu uygulamaların sebepleri ile sonuçlarını eksiksiz ve tam olarak açıklayacaktır; ve

**5.1.5.6** Değerleme Uzmanı'nın tarafsızlığına, mesleki katkılarına, ücretler veya sağlanan diğer faydaların koşullara bağlanmamış olduğuna, değerlemenin önyargısız olarak yapıldığına ve bunların yanısıra da Standartların uygulanabilirliğine ilişkin beyanlarını ve diğer açıklamaları içeren imzalı bir Uygunluk Beyanını rapora ekleyecektir.

**5.2** Pazar değeri dışındaki değerlendirme esaslarının kullanılması ve uygulanması belirli şartlar dahilinde uygun olsa da Değerleme Uzmanı, bu değer bulunması ve rapor edilmesi halinde, Pazar Değeri'ni temsil eden bir değer olarak yorumlanmamasını sağlayacak tedbirleri almaktadır.

## **6.0 Tartışma**

6.1 Kullanım Değeri (bkz. parag. 3.1), belirli bir kullanıcının bakış açısına göre ölçülmüş olan bir Pazar Değeri Dışı Değer'dir. Kullanım değeri bazen 'belirli bir kullanıcı veya sahip açısından değer' olarak da görülür. El Değiştirme Değeri (bkz. UDES 1, parag. 1.2 ve devamı) ise bir varlığın mülkiyetinin kuramsal veya varsayım olarak el değiştirdiği bir pazarda kabul edilen değeridir. Pazar Değeri'nin finansal raporlama için uygun olan UDSK tanımı, Kullanım Değerini değil El Değiştirme Değeri ilkesini esas alır.

6.2 Kullanım Değeri ve El Değiştirme Değeri ifadeleri, yeterli açıklama yapılmadığı takdirde, yanlış anlamalara neden olabilir. Bu nedenle bir karışıklığa neden olmaması için bu ifadelerin kullanımına dikkat edilmelidir.

6.3 Mülkler, Pazar Değeri dışındaki esaslara göre değerlendirilebilirler veya tanımlandığı şekliyle Pazar Değeri'ni yansıtmayan fiyatlardan el değiştirebilirler. Bu tür alternatif esaslar ya bir mülkün pazarlanabilirliğinden ziyade ekonomik faydasının ve işlevlerinin ya da olağan olmayan ve pazar dışı koşulların yansımaları olabilir. Bunlara örnek olarak kullanım değeri; yatırım değeri; faal iş-

letme değeri; sigortalanabilir değer; vergi değeri; özel değer; tasfiye veya zorunlu satış değeri ve kurtarılabilir değer gösterilebilir (Bkz. yukarıda 3.0 ve devamı).

6.4 Faal İşletme Değeri, tesis edilmiş bir işletmeyi oluşturan bölümlerinin herhangi birine değil de kendisine atfedilen değeri ifade etmektedir. İşletmeyi oluşturan her bir varlığa tahsis edilmiş veya paylaştırılmış olan değer, onların bütüne olan katkılarını esas almaktadır ve belirli bir işletme ve sahibi ile ilişkili olarak onların kullanım değeri olarak ifade edilmektedir. Bu değer pazar ile ilgili değildir (Bkz. yukarıda 3.37 no'lu paragraf).

6.5 Bir mülkün Kullanım Değerinin Pazar Değeri ile eşit olması yalnızca tesadüften ibaret olacaktır. Bir mülkün Kullanım Değeri, eğer bu mülkü kullanmakta olan kurum bu mülkü aynı ürünün veya hizmetin tipik bir üreticisinden daha faydalı ve karlı bir şekilde kullanabilecek bir durumdaysa genelde Pazar Değeri'nden daha yüksek olma eğiliminde olacaktır. Diğer yandan Kullanım Değeri, kurumun bu varlığı maksimum kapasitesi ve verimiyle kullanamaması durumunda Pazar Değeri'nden daha düşük olabilecektir. Ayrıca bu kurum, özel üretim haklarına, olağanüstü sözleşmelere, benzersiz patentlere ve lisanslara, belirli bir uzmanlığa, özel bir peştemaliye ve bir başka sahabe devredilemeyecek nitelikteki diğer maddi olmayan varlıklara sahipse Kullanım Değeri, Pazar Değeri'nden daha yüksek olabilecektir.

6.6 Bir mülkün, benzersiz konumu, istisnai pazar koşullarındaki geçici bir durumu veya özel çıkarı olan bir alı-

cının mülk için ödeyebileceği ilave bir tutar nedeniyle bir Özel Değeri olabilir (Bkz. yukarıda 3.8. no'lu paragraf). Bir mülkteki iki veya daha fazla sayıda çıkarın birleşmesinden kaynaklanan değer artışı olan Evlilik (birleştirme) değeri, özel değerlere bir örnek olarak gösterilebilir. Bu tür özel değer unsurları, bu Standartlarda belirtildiği şekilde Pazar Değeri'nden ayrı olarak raporlanabilir. Özel Değer, bir Pazar Değeri beyanına dahil edilmemelidir, çünkü böyle bir uygulama yanıltıcı olabilir ve değer artışı unsurunun özel nitelikte olmadığı kanısı yaratabilir.

6.7 Zorunlu bir satış, olağandışı veya normal olmayan koşullar altında gerçekleşen elden çıkarmadan kaynaklanan, genelde pazara uygun şekilde sunum yapılamayan, yetersiz bir pazarlama dönemini ve bazen de isteksiz bir satıcının içinde bulunduğu durumu ve/veya zorlama veya baskı çerçevesinde elden çıkarmayı yansıtan bir fiyat ortaya çıkarır. Bu nedenlerden ötürü, Zorunlu Satış Değeri olarak adlandırılan ve zorunlu veya gerilimin hakim olduğu bir satış (Bkz. yukarıda 3.7. no'lu paragraf) ile ilişkili olan fiyat, Pazar Değeri değildir. Bu tür bir zorunlu satışta ödenen fiyat gerçek bir durum olup genelde bir Değerleme Uzmanı için bu satışın fiyatını kestirmek, böyle bir görüşü oluşturmak için yapılması zorunlu olan öznel ve konjonktürel varsayımların niteliği ve kapsamı nedeniyle kolay değildir. Zorunlu Satış Değeri veya fiyatı ayrıca Nakde Dönüştürme Fiyatı olarak da bilinir.

6.8 Kurtarılabılır Değer (bkz. para. 3.6), genelde başlangıçtaki amacı veya işlevi açısından ele alındığında kullanım ömrünün sonuna gelmiş olan bir mülkün arazi haricindeki cari fiyatını ifade etmek amacıyla kullanılan değerdir. Bu noktada varlığın değeri, başlangıçtaki kullanım amacından ziyade hurda amacıyla elden çıkartma değeri olarak belirlenir. Bu bağlamda Kurtarılabılır Değer ayrıca muhasebecilik terminolojisinde artık bir kurum için kullanılmayacak konumdaki bir varlığın net gerçekleştirilebilir değeri olarak da bilinir (bkz. yukarıda paragraf 3.6 ).

6.8.1 Kurtarılabılır Değer, bir varlığın artık kullanım ömrü veya faydası olmadığı anlamına gelmemektedir. Başka bir yerde kullanmak amacıyla satılan bir mal yeniden inşa edilebilir, benzer veya farklı bir amaç için dönüştürülebilir veya hala hizmet verebilir durumdaki başka varlıklar için yedek parça sağlayabilir. Kurtarılabılır Değer en uca gidildiğinde Hurda Değeri veya Geri Kazanım Değeri'ni temsil edebilir.

## 7.0 Açıklama Yükümlülüğü

7.1. Değerleme Raporları yanıltıcı olmamalıdır. Pazar Değeri Dışı Değerin tahmin edilmesi ve raporlanması amacıyla yapılan değerlemeler yukarıda 5'nci bölümde bahsedilen şartlara uygun olmalıdır. Pazar Değeri Dışı Değerleme Esaslı Değerleme yapılırken, Davranış Kuralları'na uygun olarak, değerlemelerin amacı ve planlanan kullanımı açık bir şekilde belirtilmeli ve değerlendirme takdiri, kullanılabilirliği ve sınırlamaları hakkında eksiksiz açıklama yapılmalıdır.

7.2 Pazar Değeri dışındaki bir esasa dayalı olarak hazırlanan her bir değerlendirme raporunda bir Şarta Bağlı ve Sınırlayıcı Koşullar Açıklaması veya benzer nitelikte bir açıklamaya yer verilecektir. Buna karşın, Değerleme Uzmanı bu Şarta Bağlı ve Sınırlayıcı Koşullar Açıklamasını, Standartlar'dan makul olmayan sapmaları haklı göstermek amacıyla kullanmayacaktır.

7.3 Pazar Değeri dışı bir esasa dayalı bir Değerleme gerçekleştirirken Değerleme Uzmanı, Değerleme tarihinde elde edilebilir olan bulgular ışığında makul olmayan varsayımlar yapmayacaktır. Kullanılan tüm varsayımlar, tüm raporlarda belirtilecektir.

7.4 Pazar Değeri haricinde bir esasa dayalı olarak hazırlanan her bir Değerleme Raporu'nda imzalı bir Uygunluk Beyanı veya Değerleme Uzmanının UDSK Davranış Kuralları, Bölüm 7.1. ve UDES 1, paragraf 5.1.5.6.'da ana hatları belirtilen yönergelerle uyduğunu beyan ettiği bir belge olacaktır. Özellikle, Pazar Değeri ile analiz edilmiş olan tanımlanmış diğer herhangi bir değer arasındaki farka dikkat çekilmelidir.

7.5 Değerlemenin bir iç değerlendirme uzmanı, yani varlıkların sahibi olan kurumda veya kurumun mali kayıtlarını ve/veya raporlarını hazırlamaktan sorumlu muhasebe şirketinde çalışan birisi tarafından yapılması halinde, Değerleme Raporu'nda veya Belge'sinde bu tür bir ilişkinin var olduğuna ve niteliğine dair bir açıklama yapılmalıdır.

7.6 Diğer raporlar, bu Standartlar ile uyumlu olacaktır.

### **8.0 Standartlardan Ayrılma Hükümleri**

8.1 Bu Standart uygulanırken, Standarttan her uzaklaşma, UDES 3, Değerlemenin Raporlanması'nda belirtilen talimatlar çerçevesinde gerçekleşmelidir.

### **9.0 Yürürlük Tarihi**

9.1 Bu Uluslararası Değerleme Standardı, **31 Ocak 2005** tarihinde yürürlüğe girmiştir.