

## Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.7 Tehlikeli ve Zehirli Maddelerin Değerlemelerde Dikkate Alınması

### 1.0 Giriş

1.1 Bu Kılavuz Notu'nun (KN) amacı, bazı tehlikeli ve zehirli maddelerin mülk değerlerini etkileyebileceği durumlarda değerlendirme yapan Değerleme Uzmanlarına yardımcı olmaktır.

1.2 Tehlikeli ve zehirli maddeler, Değerleme Uzmanları tarafından özel olarak göz önüne alınması gereken bir dizi olası çevresel faktör arasında yer almaktadır. Bu Kılavuz Notu, sadece tehlikeli ve zehirli maddelerin göz önüne alınması ile sınırlandırılmıştır, çünkü değerlemelerde karşılaşılan diğer çevresel faktörlerin genelde ilgili yasalar da dahil olmak üzere bilimsel ve ilişkili teknik sorunlarla çok fazla bir bağı yoktur.

1.3 Bu Kılavuz Notu, mülk değerlerini etkileyebilecek tehlikeli ve zehirli maddelerin mevcut olduğu durumlarda değerlemeleri hazırlarken Değerleme Uzmanlarına yol gösterecek genel kavramları, ilkeleri ve sınırlamaları belirtmektedir. Ayrıca, muhasebeciler, yasal düzenleme mercileri ve diğer değerlendirme hizmetleri kullanıcıları tarafından bilinmesi gereken kavramları da incelemektedir.

1.4 Değerleme Uzmanlarının tehlikeli veya zehirli maddeler ile ilişkili riskleri değerlendirirken yasal, bilimsel

veya diğer teknik alanlara yönelik genelde özel bir yetkinliği bulunmamaktadır. Bu tür risklerin mülk değerlemelerindeki pazar etkilerini göz önüne alırken Değerleme Uzmanları, genelde diğer uzmanların tavsiyelerine göre hareket etmektedirler. UDSK Davranış Kuralları, paragraf 5.2 ve 6.6.'da belirtildiği üzere diğer uzmanların tavsiyelerine de özel bir önem verilmeli ve bu tavsiyeler, Değerleme Raporu'nda belirtilen mülk bağlamında açıklanıp ele alınmalıdır.

1.5 Bu Kılavuz Notu'nun uygulanmasının temelini Değerleme Uzmanının pazar esaslı değerlemelere, tarafsızlığa ve ilgili hususların eksiksiz olarak açıklamasına bağlılığı oluşturmaktadır. Benzer şekilde Değerleme Uzmanları, müşteriler ve diğerlerinin makul bir şekilde anlayabileceği Değerleme Raporları yazmakla da yükümlüdür. Bu nedenle açıklık ve eksiksiz açıklama yükümlüğü, özellikle bilimsel, teknik ve yasal hususlar ile ilgili olduğunda oldukça önem kazanmaktadır.

1.6 Bu Kılavuz Notu ayrıca **Pazar Değeri**'nin uygulanma imkanı bulunmayan özel mülklerin değerlendirilmesinde ve diğer durumlarda, tehlikeli ve **zehirli madde** meselesinin doğru bir şekilde ele alınması ve açıklanması için gerekli hususları da içermektedir.

### 2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, fabrika ve ekipmanlar da dahil olmak üzere tüm mülk değerlemelerine uygulanmaktadır. Mülkün Pazar Değeri'ni veya bir başka tanımlanmış değeri etkileyebilecek veya var olduğuna inanılan tehlikeli

veya zehirli maddeler gözlemlendiğinde bu Kılavuz Notu'nun bazı özel hükümleri uygulanmalıdır.

### 3.0 Tanımlar

**3.1 Tehlikeli ve zehirli maddeler**, bu Kılavuz Notu bağlamında var oluşları veya yakında bulunmaları nedeniyle canlılara zarar verme potansiyeli taşıdıkları için mülkün değerinde olumsuz etkisi olabilecek özel maddelerdir. Bu maddeler, mülkte yapılacak iyileştirmelerden kaynaklanabileceği gibi mülkün bulunduğu yerde de mevcut olabilir veya arazinin içinde veya üzerinde de bulunabilir. Ayrıca mülkün bulunduğu yerin dışında ancak yakınında da olabilirler. Bazı durumlarda havadan da kaynaklanmaktadır.

3.1.1 Bu Kılavuz Notu kapsamı dışında daha genel bir kullanımında **çevresel faktörler**, değerlendirilmesi yapılan mülkün dışında bulunan ve mülkün değeri üzerinde olumlu veya olumsuz etkisi olabileceği gibi hiçbir etkisi de olmayabilen etkiler olarak sınıflandırılmaktadır. Tehlikeli veya zehirli maddeler, değerlendirilmesi yapılan mülkün bulunduğu yerde veya dışında bulunabilir.

**3.2 Tehlikeli madde**, bir değerlemede, değerlendirilmesi yapılan mülkün içinde, çevresinde ya da yakınında bulunan, mülkün **Pazar Değeri** üzerinde olumsuz bir etki yaratabilecek yapısı, miktarı ve biyolojik varlığı olan herhangi bir maddedir.

**3.3 Zehirli madde**, gaz, sıvı veya katı halde bulunan ve değerlendirme tarihinde içinde bulunduğu şekil, miktar ve konum itibarıyla canlılara zarar verme etkisine sahip

olan maddeleri ifade etmektedir. Zehirlilik, bu etkinin derecesi veya miktarını açıklamaktadır.

### 4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Her ne kadar Pazar Değeri ile **Makul Değer** ifadeleri eş anlamlı olmasa da (bkz. Uluslararası Değerleme Standartları 1 ve 2 [UDES 1 ve 2] ve Uluslararası Değerleme Uygulaması 1 [UDU 1]) her bir değer tipi, ilgili tanımları çerçevesindeki koşullar dahilinde pazarın göstermekte olduğu davranışı yansıtmaktadır. Hangi değer tipinde rapor edilmiş olursa olsun değerlendirilen mülklerin değerleri, tehlikeli veya zehirli maddelerden etkilenmişse bu hususta düzgün bir açıklama yapılması ve bu gibi durumlara yönelik mülk değerlendirme prosedürlerinin uygulanması ve bu değerlemenin de raporlanması gerekir.

4.2 Bu Kılavuz Notu, ister tek başına ister topluca rapor edilmiş olsunlar, mülk değerlerinin üzerinde tehlikeli veya zehirli maddelerin olumsuz bir etkisinin bulunması halinde bu mülk değerlerinin kamuya açıklanmasına ilişkin tüm durumları kapsamaktadır. Değerlemesi yapılan mülklere dair bu gibi hususların olası etkisine ek olarak, onarım veya yenileme maliyetleri, bakım ve takip maliyetleri, üçüncü şahıs veya yasal düzenleme yükümlülükleri ve benzeri tarzdaki diğer hususların da mevcut olma olasılığı yüksektir. Bu nedenle, mali tabloların ve ilişkili hesapların hazırlanması için kullanılan değerlemelerin doğru bir şekilde açıklanması ve işleme konulması çok önemlidir.

4.3 Bir varlığın değerlendirme sürecinin olağan bir şekilde devam etmesi sırasında Değerleme Uzmanına, UDU 1’de açıklandığı şekilde işletmenin yöneticileri tarafından bir talimat iletilecektir. Mülk değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olabilecek herhangi bir tehlikeli veya zehirli maddenin işleme konulması ile ilgili olarak Değerleme Uzmanına iletilmiş olan her tür özel talimat, UDU 1 çerçevesinde, Değerleme Uzmanı tarafından Değerleme Raporu’na dahil edilmesi gereken önemli bir açıklama niteliğindedir. Bu açıklamaların yanı sıra Değerleme Uzmanının bu hususların değerlendirme süreci içerisinde nasıl ele alındığına dair açıklaması, kullanılan her tür varsayım ve, eğer varsa, rapor edilen değer üzerindeki bu tür hususların etkisi de raporda belirtilmelidir.

4.4 Her ne kadar tehlikeli veya zehirli maddelerin değer etkileri, pazardan bir **Pazar Değeri** görevi çerçevesinde elde edilecek olsalar da bu tür etkiler, **Amortismanına Tabi Tutulmuş Yerine Koyma Maliyeti** (AYKM) yönteminin uygun olacağı bir mülkün değerlendirilmesi sırasında kolayca ayırt edilemeyebilir. AYKM yöntemini uygularken UDU 1 ile uyumluluğu sağlayabilmek için Değerleme Uzmanlarının bu Kılavuz Notu’nun ilkelerini mümkün olduğunca geniş bir şekilde uygulaması ve analizlerinin kapsamı ile vardıkları sonuçların esaslarını da eksiksiz bir şekilde açıklamaları gerekecektir.

4.5 **Değer düşüklüğü** zararının muhasebedeki tanımı, bir varlığın kayıtlı tutarının o varlığın geri kazanılabilir tutarını aşan kısmıdır (IAS 36, paragraf 6). Bir mülkte mevcut olan tehlikeli veya zehirli maddelerin olumsuz

etkisi, mülkün değerinin azalmasına neden olabilir. Bu tür maddelerin mevcut olduğu durumlarda bir mülkte meydana gelen değer düşüklüğü, bu tür maddelerin mülk değeri üzerindeki olumsuz etkisini de içerebilir (Bkz. paragraf 5.4)

## 5.0 Kılavuz

5.1 Mülkün değeri üzerinde olumsuz etkisi olabileceği bilinen veya makul ölçüler çerçevesinde keşfedilebilecek çevresel koşulların mevcut olduğu durumlarda mülkün değerlendirilmesiyle ilişkili hususlarda bir müşteri veya potansiyel müşteriyle çalışırken Değerleme Uzmanı, bu durum ile ilgilenmek için bilgisi, deneyimi ve yetkinliğinin kapsamını müşteriye açıklamalıdır.

5.1.1 Eğer Değerleme Uzmanı ile potansiyel müşterinin bir çalışma hakkında yaptığı müzakereler sırasında çevresel etkenler biliniyorsa veya var olduğundan şüphe duyuluyorsa Değerleme Uzmanı, kendisinin yetkinlik ve açıklama yükümlülüklerinin müşteri tarafından bilindiğinden ve bu çalışmayı gerçekleştirmesine yönelik bir taahhüdünün de bu yükümlülükleri hiçbir durumda tehlikeye düşürmeyeceğinden emin olmalıdır.

5.1.2 Eğer bu çevresel etkenler, değerlendirme görevinin başlamasının ardından keşfedilirse, Değerleme Uzmanı, müşterisine bu Kılavuz Notu’nda belirtilen bilgi, deneyim ve yetkinlik açıklamalarını sunmalı ve ardından tüm diğer UDES açıklama şartlarına uygun olarak hareket etmelidir.

**5.2** Birçok çevresel durumun fiziksel, yasal, bilimsel ve diğer teknik konulara ilişkin tavsiyelerde bulunulmasını gerektireceği akılda tutularak bu tür bir değerlendirme çalışmasının hem müşteri hem de Değerleme Uzmanı tarafından kabul edilebilir bulunması halinde Değerleme Uzmanı, bu çalışmayı eksiksiz bir şekilde tamamlamak için gerekli tüm adımları atmalıdır. Bu adımlar arasında uygun bir kişisel çalışma, bu tür bir çalışmayı gerçekleştirmek için gerekli bilgiye, deneyime ve yetkinliğe sahip bir başka Değerleme Uzmanı ile işbirliği veya gerekli bilgiye, deneyime ve yetkinliğe sahip başkalarının profesyonel yardımının alınması da yer almaktadır.

**5.3** Bir mülkün değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olabilecek herhangi bir tehlikeli veya zehirli maddenin var olduğunun açıklanması, UDES 1, 2 ve 3'ün genel raporlama şartlarına tabidir. Ayrıca, Değerleme Uzmanının bu etkenin değerlendirilmesinde nasıl ele alındığını da açıklaması gerekir. Eğer çalışma çerçevesinde bu mülk, bu tür herhangi bir çevresel etken yokmuş gibi değerlendirilmişse bu sınırlayıcı varsayım ile ilgili tam bir açıklama yapılmalıdır ve raporlama da yukarıda belirtilen beyanatlara uygun olmalıdır (Bkz. paragraf 5.1 ve 5.2). Değerleme raporlarının şartları, Davranış Kuralları ve UDES 3, Değerlemenin Raporlanması bölümünde belirtilmiştir.

**5.4** Eğer bir mülkte hasar varsa, Değerleme Uzmanı, mülkün değerini bu hasar sanki giderilmiş gibi tahmin etmelidir. Mümkün olan durumlarda Değerleme Uzmanı,

onarım maliyetini belirlemelidir, bunun mümkün olmadığı hallerde ise Değerleme Uzmanı, mülkte değer kaybı olduğu gerçeğini raporunda açıklamalıdır.

**5.5** Bir mülk tehlikeli maddelerden etkilenmemiş gibi değerlendirilmiş olmakla birlikte bu tür maddelerin var olduğu biliniyor veya varlığından şüphe duyuluyorsa Değerleme Raporu'nda bu değerlemenin kapsamını açık bir şekilde sınırlayan bir nitelendirme, uygun bir amaç beyanı, doğru bir şekilde nitelendirilmiş sonuçlar ve değerlendirme sonucunun bu sonuç ve açıklamalar olmaksızın kullanılmamasına ilişkin uyarılara yer verilmelidir.

**5.6** Değerleme konusu mülk üzerindeki çevresel faktörlerin etkileriyle ilgili özel bilgilerle katkıda bulunan diğer kişilerin adları ve sundukları uzman yardımının niteliği de Değerleme Raporu'nda belirtilmelidir.

**5.7** Mülkün değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olabilecek herhangi bir çevresel etken bilinmiyorsa Değerleme Uzmanı, rutin uygulamalarının bir parçası olarak, Değerleme Raporu'nda değerlendirme çalışmasının bu tür etkenlerin değerlendirilmesinde mevcut olmadığı varsayımıyla yapıldığını ancak bu tür etkenler mevcut olsa idi mülkün değeri üzerinde olumsuz bir etkisinin olabileceğini ifade eden bir sınırlayıcı koşula yer vermelidir.

**5.8** Tehlikeli ve zehirli maddelerin canlılar ve mülkler üzerindeki etkilerine yönelik olarak dünya çapında gittikçe artan bir endişe mevcuttur. Kısa zaman önce tespit edilmiş birçok potansiyel tehlike mevcut olup, yeni ve

ilave keşifler yapıldıkça bu sayıya yenilerinin eklenmesi oldukça büyük bir olasılıktır.

5.9 Bazı tehlikeli veya zehirli maddelerin mülk değerleri üzerinde olumsuz bir etkisi de olabilir. Ancak Değerleme Uzmanları normalde **Pazar Değerleri** ile ilgilediklerinden **Pazar Değeri** çalışmalarında ele alınan husus pazarın bu tür maddelere olan reaksiyonudur. Zamanla, mülkün değeri üzerinde olumsuz herhangi bir etkisinin olmadığına inanılan maddelerin de bu tür bir etkiye sahip olduğu tespit edilmiştir. Aksi şekilde, bir zamanlar önemli etkiye sahip olduğuna inanılan maddelerin mülkün değeri üzerinde aslında ya çok az etkisi olduğu ya da hiç olmadığı veya sadece belirli pazar koşullarında bir etkisinin olduğu görülmüştür.

5.10 Tehlikeli veya zehirli maddelerle ilişkili fiziksel, yasal, bilimsel ve teknik hususların ele alınması çoğunlukla Değerleme Uzmanının becerilerinin ötesinde kalmaktadır. Ancak Değerleme Uzmanının bu tür etkenlerin göz önüne alınmasındaki rolü, aşağıdaki durumların gerçekleştirilmesi halinde kolaylaşacaktır:

5.10.1 ister bir değerlendirme çalışmasının öncesinde isterse de başlangıcından sonra tespit edilmiş olsun çevresel açıdan hassas maddeler ile ilgili durumların bu Kılavuz Notu'na uygun olarak tespit edilip ele alınması;

5.10.2 özel bir beceri, bilgi, deneyim ve eğitime ihtiyaç duyulduğunda profesyonel tavsiyelere ve uzmanların yardımına başvurulması ve her bir yardımın Değerleme Raporu'nda belirtilip açıklanması;

5.10.3 tehlikeli veya zehirli maddelerin etkisine değerlendirme sürecinde özel bir önem verildiğinde veya alternatif olarak değerlendirme sürecine bu tür maddelerin dahil edilmemesi durumunda kullanılan her tür varsayıma, analizin amacına ve tanımlanan değere ilişkin varsayımların olası etkilerine yönelik düzgün ve doğru bir açıklama yapılması;

5.10.4 raporların ve içerdikleri değer tahminlerinin yanıltıcı olmadıklarını ve sadece planlanan amaçları doğrultusunda makul şartlar çerçevesinde kullanılacaklarının temin edilmesi için makul bir çaba gösterilmesi.

5.11 Değerleme Uzmanlarından bu Kılavuz Notu'na uygun bir şekilde hareket etmek için gerekli olan bilinen yöntemleri ve teknikleri doğru bir şekilde uygulamaları beklenmektedir. Değerini olumsuz bir şekilde etkilemekte olan bazı tehlikeli veya zehirli maddelere maruz kalmış bir mülkü değerlendirirken Değerleme Uzmanı, bu tür değer kayıplarını yeterli düzeyde yansıtmak için gerekli olan süreçleri uygulayacak ve diğer taraftan da değer üzerindeki etkilerini gereğinden fazla ya da gereğinden az tahmin etmemeye çalışacaktır. **Pazar Değeri**'nin kullanıldığı bir çalışmada bu özel durum veya koşulun pazardaki etkisini yansıtmak, Değerleme Uzmanının sorumluluğu altındadır.

5.12 Değerleme Uzmanları, tavsiyelerine göre hareket etmeleri gerekebilecek olan yasal, bilimsel ve diğer teknik uzmanların görüşleri arasında önemli farklılıklar olabileceğini unutmamalı ve dikkatli davranmalıdır. Tehlikeli veya zehirli maddeler ile ilişkili olabilecek temizle-

me, bakım veya takibin kapsamını tespit etmek amacıyla uzmanların kullanacağı yöntemlerde ve bu temizleme, bakım veya takip işlemlerini gerçekleştirmek için gerekli maliyetlerde önemli farklılıklar olabilir.

5.12.1 Değerleme çalışmaları, etkilenen mülkün, tehlikeli veya zehirli maddelerin değer üzerindeki her tür etkisinin raporlanan değerden hariç tutulduğuna dair bir varsayım çerçevesinde değerlendirilmesini gerektirebilir. Bu tür çalışmalar, sonuç olarak elde edilen değerlemenin yanıltıcı olmaması, müşterinin bu sınırlayıcı varsayımdan haberdar edilmesi, bu sınırlayıcı varsayımı kabul etmesi ve Değerleme Raporu'nun bu sınırlamayı ve sınırlamanın sebeplerini açık bir şekilde belirtmesi kaydıyla kabul edilebilir.

5.12.2 Çevresel konular için sık sık teknik sorunlar ortaya çıktığından Değerleme Uzmanları genelde gerek doğrudan doğruya gerekse de müşterisi üzerinden tehlikeli veya zehirli maddelerin ilişkili olduğu sorunları değerlendirmek amacıyla gerekli yetkinliğe sahip kişilerden danışmanlık almakta ve bu kişilerin görüşlerine güvenmektedir. Değerleme Uzmanları, bu tür görüşlere duydukları güvenin seviyesini ve niteliğini de açıklamalıdır.

5.13 Değerleme Uzmanları ve değerlendirme hizmetlerinin kullanıcıları, belirli bir tehlikeli veya zehirli maddenin etkisinin, mülkler, yerleşim yerleri ve pazarlar arasında önemli farklılıklar gösterebileceğinin farkında olmalıdırlar. Olumsuz değer etkileri hiçbir olumsuz etkinin olma-

masından yenileme veya onarım maliyetinden daha fazla maliyete yol açabilecek olumsuz etkilere kadar değişiklik göstermektedir. Bu tür yüksek derecede olumsuz etkiler, örneğin mülkün *en verimli* ve *en iyi kullanımının* mülkün içinde bulunduğu koşulların, pazarlanabilirliğinin veya bir başka şekilde yararlılığının değişmesinden kaynaklanabilir. Her durumda, çevresel faktörün belli bir mülk üzerindeki etkisinin kendi pazarı içinde araştırılması ve yansıtılması, Değerleme Uzmanının görevidir.

5.14 Tipik bir değerlendirme çalışmasında Değerleme Uzmanının, tehlikeli veya zehirli maddelerle veya mülkün değeri üzerinde olumsuz bir etkisi olabilecek diğer çevresel etkenlerle ilgili herhangi bir yasal, bilimsel veya teknik bulgu tespit edebilme becerisi olmayacaktır. Rapor edilen değerlerin itibarı ve yararlılığı açısından bu tür koşulların ortaya çıkması halinde söz konusu koşulların doğru ve düzgün bir şekilde ele alınıp raporlanması önemlidir.

5.14.1 Değerleme Uzmanı, değerlendirme çalışmasına konu olan bir mülkte tehlikeli veya zehirli bir maddenin var olduğunu biliyorsa, bu Kılavuz Notu'nun tüm şartlarını yerine getirmelidir. Normalde, Değerleme Uzmanının görüşlerine başvuracağı herhangi bir teknik uzmanın müşteri veya başkaları tarafından görevlendirilmesi gerekecektir.

5.14.2 Değerleme Uzmanının potansiyel olarak olumsuz bir etkiye sahip olabilecek bir tehlikeli veya zehirli maddenin mevcut olduğuna herhangi bir sebepten ötürü inan-

ması durumundaysa, Değerleme Uzmanı, bu endişesi konusunda derhal müşteriye bilgilendirecek ve müşteriden bu hususla ilgili sorunları çözümlmek için gerekli adımları atmasını isteyecektir. Bu endişesini gizli ve özel bir şekilde ele almakla Değerleme Uzmanı, ilgili mülkün değerini etkileyebilecek bu bilgiyi gizli tutmuş olacaktır. 5.15 Değerleme Uzmanlarının tehlikeli veya zehirli maddeleri veya durumları gözlemleme, yerlerini tespit etme ve belirleme sorumluluklarına ilişkin rehber bilgiler, zaman zaman farklılık gösterebileceği gibi mevzuatlar arasında da değişkenlik göstermektedir. Genelde çevresel koşulların niteliğini, kapsamını ve fiziksel etkilerini tespit etmek, Değerleme Uzmanlarının hizmet kapsamı dışındadır.

5.16 Tehlikeli veya zehirli maddeler ile ilgilenirken Değerleme Uzmanı, tüm ilgili hususları gizli bir şekilde araştırmalı ve böylece mülk ile ilgili herhangi bir zamansız spekülasyona yol açmamalıdır.

5.17 Tehlikeli veya zehirli maddelere ilişkin hususlar hakkında çok fazla bilgi sahibi olmayan bireylerin, bu tür maddelerin fiziksel bir etkisinin olması halinde olumsuz bir ekonomik tepkinin olması gerektiğini varsayması sık rastlanan bir olaydır. Pazarda geçmişte yaşanan olaylar, halkın genel algılama seviyesi ile bu tür maddelerin mevcudiyetinin pazarda yarattığı etki arasında önemli farklılıklar olduğunu göstermiştir ve göstermeye devam etmektedir. Değerlemenin buradaki rolü genelde ileri sürülen ama muhtemelen de hatalı olan bu tür

varsayımların önüne geçmek ve önemli tüm etkenleri dikkatli bir şekilde göz önünde bulundurup yetkin pazar araştırmaları yaparak Değerleme Raporlarında bu duruma ilişkin pazar yaklaşımlarını yansıtmaktır.

## 6.0 Yürürlük Tarihi

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