

Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.12

Özel Nitelikli Ticari Mülklerin Değerlemesi

1.0 Giriş

1.1 **Özel Nitelikli Ticari Mülkler** (ÖNTM), genellikle faaliyetlerini sürdürürken piyasada el değiştirebilen, otel, benzin istasyonu ve restoran gibi bağımsız mülklerdir. Bu mülklerin unsurları sadece arazi ve binalar değil aynı zamanda demirbaş ve teçhizatlar (mobilyalar, donanım ve ekipmanlar) ile devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere maddi olmayan varlıklardan oluşan işletme bileşenleridir.

1.2 Bu Kılavuz Notu, birer işletme varlığı olarak ÖNTM'lerin değerlemesinin nasıl yapılacağına yanı sıra, bulunan değerlerin ÖNTM'nin temel bileşenleri arasında dağıtım konusunda da bilgi içerir. Bileşenlerin değerleri, genelde amortisman ve vergilendirme amaçları doğrultusunda gereklidir. Bu Kılavuz Notu ayrıca aşağıda paragraf 2.1'de belirtilen Kılavuz Notu ile birlikte ele alınmalıdır

1.3 ÖNTM olarak sınıflandırılmamış bir işletmenin değerlemesinde kullanılan bazı kavramlar (bkz. KN 6, Şirket Değerlemesi), **Özel Nitelikli Ticari Mülklerin** değerlemesinde kullanılanlardan ayrı tutulmalıdır (Ayrıca bkz. paragraf 5.6 ve 5.7.2).

2.0 Kapsam

2.1 Bu Kılavuz Notu, ÖNTM'lerin değerlendirilmesi üzerine

odaklanmaktadır. Değerleme ilkelerinin uygulanması hakkında daha fazla bilgi için aşağıda belirtilen UDES Kılavuz Notları'na başvurulabilir.

2.1.1 KN 1, Taşınmaz Mülk Değerlemesi,

2.1.2 KN 3, Fabrika ve Ekipman Değerlemesi,

2.1.3 KN 4, Maddi Olmayan Varlıkların Değerlemesi,

2.1.4 KN 5, Kişisel Mülkiyetin Değerlemesi,

2.1.5 KN 6, Şirket Değerlemesi

2.1.6 KN 9, İndirgenmiş Nakit Akışı Analizi.

3.0 Tanımlar

3.1 **İndirgeme.** Belli bir dönem zarfındaki, fiili veya tahmini net gelir veya kabul edilen net ödemelerin, belli bir tarihte, eşdeğer sermaye değerine dönüştürülmesidir.

3.2 **İndirgenmiş Nakit Akışı.** Bir mülke veya işletmeye yönelik olası nakit akışlarıyla ilgili açık varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İndirgenmiş nakit akımı analizleri arasında en çok kullanılan uygulamalar, iç verim oranı ile net bugünkü değerdir.

3.3 Şerefiye.

3.3.1 Münferit olarak tanımlanması ve ayrı ayrı takdir mümkün olmayan nitelikteki varlıklardan kaynaklanan gelecekteki ekonomik faydalar. (UFRS 3, Ek A)

3.3.2 **Kişisel Şerefiye.** İşletmenin özellikle mevcut işletmecisi ile ilişkili olan vergilendirme, amortisman politikası, borçlanma maliyetleri ve işletmeye yatırılan sermaye gibi finansal faktörler ile birlikte özel nitelikli ticari

mülklerin satışından elde edilen ve piyasa beklentilerinin üzerinde oluşan karın değeridir.

3.3.3 **Devredilebilir Şerefiye.** Ekonomik fayda sağlayan, mülke özel isim ve itibarın, müşteri sadakatinin, mülkün yerinin, ürünlerin ve benzeri faktörlerin bir sonucu olarak ortaya çıkan maddi olmayan duran varlıklardır. Özel nitelikteki ticari mülke özgü olup, satış halinde mülkün yeni bir sahibine devredilecektir.

3.4 **Makul Verimliliğe Sahip İşletmeci** veya **Ortalama Yetkinlikte Yönetim.** Potansiyel bir alıcının ve bu nedenle de Değerleme Uzmanı'nın etkin bir şekilde hareket ederek, bina ve tesisler ile ilgili bir iş yapan işletmenin yetkin bir işletmecisi tarafından başarılması muhtemel gelecekte karlılık ve sürdürülebilir ticaret seviyesini, tahmin etme sonucunda elde edilen piyasa esaslı bir kavramdır. Bu kavram, mevcut mülkiyet altındaki fiili ticaret seviyesinden ziyade ticaret potansiyeline yönelik olduğundan kişisel şerefiye bu kavrama dahil değildir.

3.5 **Özel Nitelikli Ticari Mülk.** Otel, benzin istasyonu, restoran gibi ticari potansiyele sahip olan veya **Pazar Değeri**, arazi ve binaların haricindeki varlıkları da içerebilen mülklerdir. Bu mülkler genelde piyasada faal işletme varlıkları olarak ve ticari potansiyelleri göz önüne alınarak satılmaktadır.

4.0 Muhasebe Standartlarıyla İlgisi

4.1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) çerçevesinde, diğer taşınmaz mülk türlerine benzer olarak bir ÖNTM de ya maliyeti üzerinden ya da

makul değeri üzerinden bir işletmenin bilançosunda gösterilebilir (bkz. UDU 1). Amortisman amaçları doğrultusunda bir ÖNTM'nin değerini farklı bileşenleri arasında tahsis etmek gerekebilir.

5.0 Kılavuz

5.1 Bu Kılavuz Notu, ÖNTM olarak tanımlanan mülk kategorisini tanımlamakta ve ÖNTM'lerin Uluslararası Değerleme Standardı 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme esaslarına göre nasıl değerlendirilmekte olduğunu açıklamaktadır.

5.2 Bir ÖNTM değerlemesi gerçekleştirirken Değerleme Uzmanı, yukarıda paragraf 2.1'de belirtilen Kılavuz Notu 6'da da konuyla ilgili yol gösterici nitelikte bilgiler bulabilir. Eğer bu değerlendirme çalışması bir finansal tabloya dahil edilmek amacıyla gerçekleştirilmekteyse Değerleme Uzmanı, UDU 1, Finansal Raporlama İçin Değerleme Bölümünü kullanmalıdır.

5.3 ÖNTM'ler, bağımsız ticari işletmeler olarak ele alınmakta olup, genelde makul yeterlilikte bir işletmecinin ticari kapasitesini yansıtmak üzere ve sıklıkla da ya İndirgenmiş Nakit Akımı yöntemi esas alınarak ya da Faiz Öncesi Kar, Vergi, Amortisman ve İtfa esasına göre uygulanmış bir indirgeme oranı kullanılarak, potansiyel Faiz Öncesi Kar, Vergi, Amortisman ve İtfa esasına göre değerlemeye tabi tutulmaktadırlar.

5.4 ÖNTM değerlemeleri genelde mevcut ruhsatlar, ticari stok, demirbaşlar, donanım ve ekipmanlar ve yeterli işletme sermayesi mevcut olacak şekilde makul yeterlilik-

te bir işletmeci tarafından ticari faaliyetlerin devam ettirileceği varsayımını esas almaktadır. Devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere mal varlığının değeri, bir sürdürülebilir tahmini ticaret seviyesinde elde edilmektedir. Eğer bu değerlendirme başka herhangi bir varsayıma dayalı ise, Değerleme Uzmanı'nın kamuya yapılacak açıklamalar yoluyla bu varsayımları açık hale getirmesi gerekir. Her ne kadar fiili ticaret performansı, makul derecedeki sürdürülebilir ticaret seviyesinin ölçülmesi için bir başlangıç noktası olsa da; makul yeterlilikteki bir işletmecinin ticaretini yansıtabilme amacına yönelik olarak genel nitelikte olmayan gelirler veya maliyetler için de düzenlemeler yapılmalıdır.

5.5 Piyasa beklentilerinin üzerinde ve yöneticiye bağlı olarak gerçekleşen karlar dahil değildir. Yöneticinin kendisine has vergi konumu, amortisman politikası, borçlanma maliyetleri ve işletmeye yatırılan sermaye, farklı yöneticilere tabi farklı mal varlıklarını karşılaştırmak için ortak bir esas tesis etmek amacıyla kullanılmaz.

5.6 Her ne kadar kavramlar ve teknikler, büyük çaplı bir işletmenin değerlendirilmesinde kullanılan kavram ve tekniklere benzer olsalar da bir ÖNTM'nin değerlemesinde kullanılanlar genelde vergiyi, amortismanı, borçlanma maliyetlerini ve işletmeye yatırılan sermayeyi kapsamaz ve değerlendirme büyük çaplı bir işletmenin değerlendirilmesinde kullanılan girdilerden daha farklı girdileri esas alır.

5.7 Finansal raporlama, mülkün vergilendirilmesi veya gerekmesi durumunda da mülkün ödünç verilmesi amaçlarına yönelik olarak, değerlendirme sonucunun, mülkün farklı bileşenleri için parçalara ayrılması gerekebilir.

5.7.1 ÖNTM işletme değeri bileşenleri genelde şunlardır:

5.7.1.1 Arazi;

5.7.1.2 Bina(lar);

5.7.1.3 Yazılımlar da dahil olmak üzere demirbaş ve donanımlar (mobilyalar, donanım ve ekipmanlar);

5.7.1.4 Kapsama alınan veya alınmayan stoklar (bunlar açıklanmalıdır);

5.7.1.5 Devredilebilir şerefiye de dahil olmak üzere maddi olmayan duran varlıklar; ve

5.7.1.6 Ticaret için gerekli her tür ruhsat ve izin.

5.7.2 İşletme sermayesi ve borç gibi kalemler, şirketlerin öz sermayesinin değerlemesinde dikkate alınırken, ÖNTM'ler için özsermaye değerlendirilmez. Bununla birlikte, ÖNTM'ler bir şirketin parçasını oluşturabilirler.

5.7.3 Bileşenin değerini ÖNTM'nin toplam değerinden ayırmada kullanılmak üzere, bu bileşenlerin bir veya birkaçı için herhangi bir piyasa kanıtı mevcut değilse; bileşenlerin her birinin değerine yönelik olarak yapılan tahminler sadece bir paylaşırma anlamına gelecektir.

5.8 ÖNTM'ler nitelikleri gereği, genelde belirli bir amaç için tasarlanmış ihtisaslaşmış varlıklardır. İster sektöre özgü olsun, ister yerel rekabetten veya bir başka sebepten kaynaklansın, piyasa koşullarında yaşanan değişikliklerin, değer üzerinde önemli bir etkisi olabilir.

5.9 Özel Nitelikli Ticari Mülkün varlık değeri ile bir şirketin mülkiyet değeri arasındaki farkı ayırt etmek gereklidir. Bir ÖNTM'nin değerlendirme çalışmasını üstlenmek için; Değerleme Uzmanı'nın, makul yeterlilikte bir işletmeciden tarafından elde edilebilir ticari potansiyeli değerlendirebilmek amacıyla o sektöre ilişkin yeterli bilgi sahibi olmasının yanı sıra her bir bileşenin değerine yönelik bilgiye de sahip olması gerekecektir.

6.0 Yürürlük Tarihi

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