

# ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI

## TERİMLER SÖZLÜĞÜ

### A

#### **Ağırlıklı Ortalama Sermaye Maliyeti** (Weighted Average Cost of Capital)

Bir ticari işletmenin sermaye yapısındaki tüm finansman kaynaklarının maliyetlerinin, pazar değerleri üzerinden ağırlıklı ortalaması ile tahmin edilen indirgeme oranı.

#### **Amortismanın Vergi Faydası** (Tax Amortisation Benefit)

Aktifleştirilmiş varlığın amortismanının sağladığı vergi avantajı.

#### **Anüite** (Annuity)

Ömür veya sabit sayıda dönemler boyunca aralıklı olarak yapılan veya elde edilen yıllık ödemeler serisi.

#### **Arbitraj Fiyatlama Teorisi** (Arbitrage Pricing Theory)

Özsermaye maliyetinin tahmin edilmesi amacıyla kullanılan, birtakım sistematik risk faktörlerinin dâhil edildiği, çok değişkenli bir model.

#### **Azınlık İskontosu** (Minority Discount)

Kontrol gücü bulunmayan payların temsil ettiği haklara uygulanabilen kontrol eksikliği indirimi.

### B

#### **Beklenen Olumlu Etkiler** (Expected Positive Exposure)

Bir işletmenin karşı taraftan elde etmeyi beklediği indirgenmiş alacaklar ve gerçekleşmemiş kazançlar.

#### **Beklenen Olumsuz Etkiler** (Expected Negative Exposure)

Bir işletmenin karşı tarafa ödemeyi beklediği indirgenmiş ödemeler ve gerçekleşmemiş zararlar.

## **Beta** (Beta)

Bir hissenin sistematik riskinin ölçüsü; bir hisse fiyatının değişiminin belli bir endekste ki değişimlerle olan korelasyon eğilimi.

## **Blok İndirimi** (Blockage Discount)

Normal işlem hacimleri dikkate alındığında makul bir sürede satılması mümkün olmayan büyüklükteki bir blok borsada işlem gören hissenin birim değerindeki azalışı yansıtmak adına, pazar katılımcıları tarafından söz konusu hissenin cari pazar fiyatından düşülen tutar veya yüzde.

## **Bugünkü Değer** (Present Value)

Belirli bir tarih itibarıyla gelecekteki bir ödemenin veya bir dizi ödemenin uygun bir indirgeme oranı ile söz konusu tarihe (veya sıfır zaman noktasına) indirgenmesi suretiyle hesaplanan değer.

Ayrıca bkz. *Net Bugünkü Değer*

# Ç

## **Çalışma Sermayesi** (Working Capital)

Bir işletmenin faaliyetlerini sürdürebilmesi için kullanılan, kısa sürede nakte dönme özelliğine sahip net varlıklar ve bu amaçla yapılan yatırımlar. Genellikle faaliyetlerden kaynaklı ve süreklilik arz eden ticari alacaklar, stoklar ve ticari borçlar alt kalemleri oluşturmakla birlikte şirketlerin özel durumlarına göre bu kalemler genişletilebilmektedir.

Ayrıca bkz. *Dönen Varlıklar; Kısa Vadeli Borçlar*.

## **Çok Dönemli Fazla Kazanç Yöntemi** (Multi-Period Excess Earnings Method)

Bir maddi olmayan varlığın birden fazla dönem boyunca yaratacağı ekonomik faydaların, kendisinin kullanımına ilişkin nakit akışlarının tanımlanması ve yardımcı varlıkların kullanımına ilişkin makul bir getiriye yansıtan dönemsel bir bedelin düşülmesi suretiyle, tahmin edilmesinde kullanılan yöntem.

Ayrıca bkz. *Yardımcı Varlıklar; Yardımcı Varlık Maliyeti; Fazla Kazanç Yöntemi; Sıfırdan Yatırım (Greenfield Yöntemi)*.

# D

## **Defter Değeri** (Book Value/Carrying Value)

Bir varlıęın birikmiř amortisman ve birikmiř deęer dūřuklūęu zararları indirildikten sonra finansal tablolara yansıtıldıęı tutarı.

## **Deęer Dūřuklūęu** (Impairment)

Bir varlığın gelecekteki ekonomik faydalarında veya hizmet potansiyelinde meydana gelen ve sistematik bir şekilde kaydedilen itfa veya amortismanın da üzerindeki zarar.

## **Değer Esası** (Basis of Value)

Bir değerlemenin temel ölçüm varsayımlarının açıklaması.

## **Değerleme** (Valuation/Appraisal)

- (1) Bir varlık veya yükümlülüğün değerinin tespit edilme süreci veya
- (2) Bir değer görüşü veya tahminini gösteren tutar.

## **Değerleme Girdileri** (Valuation Inputs)

Bir değerleme yaklaşımında kullanılan veriler veya diğer bilgiler. Girdiler gerçeklere veya tahminlere dayalı olabilirler.

## **Değerleme Raporu** (Valuation Report)

Değerleme görüşünün ve ilgili bağlantılı konuların kullanıcılara aktarıldığı rapor. Değerleme raporunda yer verilmesi gerekli hususlar UDS 103 Raporlama standardında belirtilmektedir.

## **Değerleme Tarihi** (Valuation Date)

Değer görüşünün geçerli olduğu tarihtir. Değerlemeye konu varlık türünde değer, tek bir gün içinde önemli derece değişiklik gösterebiliyorsa, değerleme tarihi, hangi saat itibari ile geçerli olduğu bilgisini de içerecektir.

## **Değerleme Yaklaşımı** (Valuation Approach)

Değer tahmininde kullanılan üç temel yöntemden biri. Her bir değerleme yaklaşımı ilgili ilkelerin belirli varlık veya durumlar için uygulanmasında kullanılabilir farklı yöntemler içerir.

Ayrıca bkz. *Maliyet Yaklaşımı; Gelir Yaklaşımı; Pazar Yaklaşımı; Değerleme Yöntemi*

### **Değerleme Yöntemi** (Valuation Method)

Değerin tahmininde kullanılan belirli bir teknik veya model. Tüm değerlendirme yöntemleri bir değerlendirme yaklaşımının kapsamında yer alır.

Ayrıca bkz. *Değerleme Yaklaşımı*

### **Değerlemenin Gözden Geçirilmesi** (Valuation Review)

Başka taraflarca yapılmış bir değerlemenin, gözden geçirenin kendi değerlendirme görüşünü belirtilmesini gerektirecek veya gerektirmeyecek şekilde, incelenmesi ve raporlanmasına yönelik, bir faaliyet veya süreç.

### **Değerlemeyi Gerçekleştiren Bağımsız Kişi/Kuruluş** (External Valuer)

Bir varlığın sahibi veya yöneticisi tarafından istihdam edilmemiş bulunan değerlendirme gerçekleştiren kişi/kuruluş.

### **Devam Eden Değer** (Terminal Value)

Kesin bir tahmin süresinin sonunda kalan tüm öngörülen nakit akışlarının değeri.

Ayrıca bkz. *Kira Güncelleme Değeri*.

### **Dışsal Yapılanma** (External Obsolescence)

Varlık harici ekonomik veya mahallî faktörler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ayrıca bkz. Ekonomik Yıpranma; İşlevsel Yıpranma; Yıpranma; Fiziksel Yıpranma.

### **Dönen Varlıklar** (Current Assets)

Nakit ve işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde bir yıllık süre zarfında nakde dönüştürülmesinin makul şekilde beklendiği varlıklar.

Ayrıca bkz. *Kısa Vadeli Borçlar*.

### **Duran Varlıklar** (Non-Current Assets)

Uzun vadeli elde tutulan ve işletme tarafından mamul üretimi veya hizmet tedariki amacıyla kullanılmak istenen varlıklar.

Ayrıca bkz. *Dönen Varlıklar*.

## **E**

### **Ekonomik Ömür** (Economic Life)

Bir varlıktan ekonomik fayda sağlanmasının beklendiği toplam süre.

Ayrıca bkz. *Faydalı Ömür*.

### **Ekonomik Yıpranma** (Economic Obsolescence)

Özellikle bir varlık tarafından üretilen ürünlerin arz veya talebinde meydana gelen değişiklikler ile ilgili faktörler gibi, varlık harici faktörler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ayrıca bkz. *Dışsal Yıpranma; İşlevsel Yıpranma; Yıpranma; Fiziksel Yıpranma*

### **En Verimli ve En İyi Kullanım** (Highest and Best Use)

Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak kârlı olan en yüksek düzeyde kullanımı.

## **F**

### **Faal İşletme** (Going Concern)

Öngörülebilir bir gelecekte faaliyetlerine devam etmesi beklenen bir işletme.

### **Faal Olmayan Varlıklar** (Non-operating Assets)

Bir işletmenin faaliyetleri için temel teşkil etmeyen ancak yine de gelir veya yatırım getirisi sağlayabilen varlık sınıfları.

### **Fayda** (Utility)

Bir varlığın işe yarama derecesinin bir ifadesi.

### **Faydalı Ömür** (Useful Life)

UMS 16'da yer alan UFRS tanımı uyarınca:

- (a) Bir varlığın işletme tarafından kullanılabilmesi beklenen süre veya
- (b) İşletme tarafından ilgili varlıktan elde edilmesi beklenen üretim sayısı veya benzeri üretim birimi.

Ayrıca bkz. *Ekonomik Ömür*.

## **Fazla Kazanç**

Beklenen ekonomik faydaları yaratmak için kullanılan seçilmiş bir varlık esasının (çoğunlukla net maddi varlıkların) değeri üzerinden elde edilen uygun bir getiri oranını aşan beklenen ekonomik fayda tutarı.

## **Fazla Kazanç Yöntemi (Excess Earnings Method)**

Bir maddi olmayan varlığın yaratacağı ekonomik faydaların, kendisinin kullanımına ilişkin nakit akışlarının tanımlanması ve yardımcı varlıkların kullanımına ilişkin makul bir getiriye yansıtan bir bedelin bu nakit akışlarından düşülmesi suretiyle, tahmin edilmesinde kullanılan yöntem.

Ayrıca bkz. *Yardımcı Varlık Maliyeti; Sıfırdan Yatırım (Greenfield Yöntemi); Çok Dönemli Fazla Kazanç Yöntemi.*

## **Finansal Araç (Financial Instrument)**

Taraflar arasında nakit veya diğer finansal bedellerin elde edilmesi veya ödenmesine ilişkin hak veya yükümlülük yaratan sözleşme veya özkaynağa dayalı finansal araç.

## **Finansal Raporlama Standartları (Financial Reporting Standards)**

Bir işletmenin finansal durumunu gösteren dönemsel tabloların hazırlanması için kabul edilen veya benimsenen standartlar. Bunlar muhasebe standartları olarak da nitelendirilebilirler.

Ayrıca bkz. *Uluslararası Finansal Raporlama Standartları.*

## **Finansal Risk (Financial Risk)**

İşletmenin elde etmeyi beklediği getirilerin gerçekleşmesi ile ilgili olarak finansal kaldıraçtan kaynaklanan belirsizlik derecesi.

Ayrıca bkz. *İşletme Riski; Pazar Riski; Sistemik Risk.*

## **Finansal Tablo (Financial Statement)**

Bir işletmenin finansal durumunu gösteren dönemsel tablo.

## **Firmaya Ait Serbest Nakit Akışları (Free Cash Flows to the Firm)**

İşletme faaliyetleri için finansman sağladıktan ve gerekli sermaye yatırımları yapıldıktan sonra ortaklara ve alacaklılara ödenebilir nakit akışları.

Ayrıca bkz. *Özsermayeye Ait Serbest Nakit Akışları.*

### **Fiyat/Kazanç Oranı** (Price/Earnings Ratio)

Bir hissenin fiyatının hisse başına kazançla bölünmesiyle bulunan oran.

### **Fiziksel Yıpranma** (Physical Obsolescence)

Bir varlığın veya bileşenlerinin yaşı ve olağan kullanımı sonucunda fiziksel bozulmaya maruz kalması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

## **G**

### **Gayrimenkul/Taşınmaz** (Real Estate)

Arazi ve arazinin doğal parçası olan ağaçlar, madenler vb. tüm olgular ve araziye bağlı olan bina, saha iyileştirmesi ile toprak altında ve üstünde bulunan mekanik ve elektrik tesisat gibi tüm kalıcı bina eklentileri.

### **Gelir Yaklaşımı** (Income Approach)

Gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

### **Getiri** (Yield)

Bir yatırımın getirisi. Genellikle bir yatırımın maliyeti, cari pazar değeri veya nominal değeri esas alınarak yüzde cinsinden ve yıllık olarak ifade edilmektedir. Çoğunlukla niteleyici bir kelime veya ifade ile kullanılmaktadır.

Ayrıca bkz. *Tüm Risk Verimi; İlk Getiri; Kira Güncelleme Getirisi; Vadeye Kadar Getiri.*

### **Getiri Oranı** (Rate of Return)

Bir yatırımda gerçekleşen veya gerçekleşmesi beklenen ve söz konusu yatırımın yüzdesi cinsinden ifade edilen kâr (zarar) ve/veya değer değişikliği tutarı.

## **H**

### **Hesap Birimi** (Unit of Account)

UFRS tanımı (UFRS 13): Bir varlığın veya borcun muhasebeleştirme amacıyla bir UFRS uyarınca toplulaştırıldığı ya da ayrıştırıldığı seviye. UFRS tanımının uygulaması UDS 300

Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme standardının Uygulama Kılavuzu bölümünde açıklanmıştır.

**Hizmet Potansiyeli** (Service Potential)

Bir varlığın işletmenin amaçları doğrultusunda mal ve hizmet sağlamaya devam etme kapasitesi.

**Hurda Değer** (Salvage Value)

Bir varlığın imal edilme amacına uygun olarak belirlenen ekonomik ömrünün sonuna geldiğindeki değeri. Varlık bu durumda dahi alternatif bir kullanım veya geri dönüşüm için bir değere sahip olabilir.

Ayrıca bkz. *Kalıntı Değer*.

## İ

**İç Verim Oranı** (Internal Rate of Return)

Yatırımın gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değerini söz konusu yatırımın maliyetine eşitleyen indirgeme oranı.

**İkame Maliyeti** (Replacement Cost)

Eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın cari maliyeti.

Ayrıca bkz. *Modern Eşdeğer Varlık*.

**İleriye Dönük Finansal Bilgiler** (Prospective Financial Information)

İndirgenmiş nakit akışları modelinde nakit akışlarını tahmin etmek için kullanılan finansal veriler.

**İlk Getiri** (Initial Yield)

Bir yatırımdan elde edilen ilk gelirin söz konusu yatırım için ödenen fiyata bölünmesiyle hesaplanan ve yüzde cinsinden ifade edilen getiri.

Ayrıca bkz. *Tüm Risk Verimi; Kira Güncelleme Getirisi; Getiri; Vadeye Kadar Getiri*.

**İndirgeme Oranı** (Discount Rate)

Gelecekteki bir parasal toplamı veya nakit akışını bugünkü değere dönüştürmek için kullanılan getiri oranı.



### **İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi** (Discounted Cash Flow Method)

Gelecekte planlanan tüm nakit akışlarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi için bir indirim oranının uygulandığı, gelir yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem.

### **İsim Hakkı** (Royalty)

Özellikle maddi olmayan varlık veya doğal kaynak olmak üzere, bir varlığın kullanımı için yapılan ödeme.

Ayrıca bkz: *İsim Hakkından Kurtulma Yöntemi*.

### **İsim Hakkından Kurtulma Yöntemi** (Relief from Royalty Method)

Bir maddi olmayan varlığın değerinin, maddi olmayan varlık için üçüncü bir taraftan lisans alınmasıyla kıyaslandığında, varlığa sahip olmakla kazanılacak varsayımsal isim hakkı ödemelerinin değerine dayanılarak tahmin edildiği yöntem.

Ayrıca bkz. *İsim Hakkı*.

### **İşletme** (Business/Business Enterprise)

Ekonomik bir faaliyette bulunan ticaret, sanayi, hizmet veya yatırım (veya bunların bir karışımı) kuruluşu.

### **İşletme Riski** (Business Risk)

İşletmenin gelecekte beklediği getirilerin gerçekleşmesinde finansal kaldıraç dışındaki faktörlerden kaynaklanan belirsizliğin derecesi.

Ayrıca bkz. *Finansal Risk; Pazar Riski; Sistemik Risk*.

### **İşletmeye Özel Mülk** (Specialised Property)

İşletmeye özgü yapısı ve tasarımı, konfigürasyonu, ebadı, konumu gibi unsurlardan kaynaklanan eşsizliği nedeniyle, parçası olduğu bir işletme veya faaliyetin satışı yoluyla gerçekleşen işlemler haricinde, pazarda satışı çok seyrek gerçekleşen ve belli bir amaca hizmet eden mülk.

Ayrıca bkz. *Ticaretile İlişkili Mülk*.

### **İşlevsel Yıpranma** (Functional Obsolescence/Technical Obsolescence)

Değerlemeye konu varlığın, ikamesine nazaran verimsiz olması nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ayrıca bkz. *Ekonomik Yıpranma; Dışsal Yıpranma; Yıpranma; Fiziksel Yıpranma.*

### **İşletme Değeri** (Enterprise Value)

Bir işletmedeki toplam özsermaye değerine borç ve borç benzeri yükümlülüklerin değerinin eklenmesi ile bulunan değerden, bu yükümlülükleri karşılamak için bulundurulmuş tüm nakit veya nakit benzerlerinin çıkarılması ile elde edilen değer.

Ayrıca bkz. *Yatırılmış Sermaye.*

### **İtfa Edilmiş İkame Maliyeti Yöntemi** (Depreciated Replacement Cost Method)

Bir varlığın cari ikame maliyetinden fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği, maliyet yaklaşımının kapsamına dâhil olan yöntem.

Ayrıca bkz. *Maliyet Yaklaşımı; Ekonomi Yıpranma; İşlevsel Yıpranma; Yıpranma.*

## **K**

### **Kaldıraçlı Beta** (Levered Beta)

Borç içeren sermaye yapısını yansıtan beta.

Ayrıca bkz. *Beta* .

### **Kalıntı Değer** (Residual Value)

1. Bir varlığın faydalı ömrünün sonunda beklenen değeri. Ayrıca bkz. *Hurda Değeri.*
2. UFRS tanımı (UMS16): “bir varlık tahmin edilen faydalı ömrünün sonundaki durum ve yaşına ulaştığında elden çıkarılması sonucu elde edilmesi beklenen tutardan, elden çıkarmanın tahmini maliyetleri düşülerek ulaşılan tahmini tutar.”

UFRS tanımının uygulaması UDS 300 Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme standardında açıklanmıştır.

### **Kapitalizasyon** (Capitalisation)

1. Dönemsel bir gelirin eşdeğer bir sermaye değerine dönüştürülmesi,

2. Bir işletmenin *Sermaye Yapısı*, veya
3. Bir harcamanın *Finansal Tablolara* dönemsel bir gider yerine bir varlık olarak alınması.

### **Kapitalizasyon Faktörü** (Capitalisation Factor)

Temsili tek bir döneme ait geliri sermaye değerine dönüştürmek amacıyla söz konusu gelire uygulanan çarpan.

Ayrıca bkz. *Tüm Risk Verimi; Kapitalizasyon Oranı; Getiri.*

### **Kapitalizasyon Oranı** (Capitalisation Rate)

Bir yatırımdan üretilen gelirle temsil edilen ve yüzde cinsinden ifade edilen getiri.

Ayrıca bkz. *Tüm Risk Verimi; Kapitalizasyon Faktörü; Getiri.*

### **Karşılaştırma Birim(ler)i** (Unit(s) of Comparison)

Varlıklar arasındaki farklılıkları analiz edebilmek için kullanılan genel bir karşılaştırma ölçütü. Bu ölçüt metre veya ayak kare başına fiyat gibi fiziki bir özelliğe veya varlığın satış fiyatının net gelirine oranı gibi ekonomik bir özelliğine dayanabilir.

### **Kazanç Primleri Yöntemi** (Premium Profits Method)

Maddi olmayan varlığı kullanan bir işletmenin elde edeceği tahminî nakit akışları veya kârların maddi olmayan varlığı kullanmayan bir işletmenin elde edeceği tahminî nakit akışları veya kârlar ile karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yöntem.

### **Kısa Vadeli Borçlar** (Current Liabilities)

Bir yıllık süre zarfında vadesi dolacak olan borç ve yükümlülükler.

Ayrıca bkz. *Dönen Varlıklar.*

### **Kira Güncelleme Değeri** (Reversionary Value)

Bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kira gelirlerinin pazar kirasının üstünde veya altında kaldığı bir dönem sona erdiği tahmini değeri.

Ayrıca bkz. *Devam Eden Değer.*

### **Kira Güncelleme Getirisi** (Reversionary Yield)

Bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kira güncelleme değerine ulaştığındaki beklenen getirisi.

Ayrıca bkz. *Tüm Risk Verimi; Kira Güncelleme Değeri; Getiri.*

### **Kira Sözleşmesi (Lease)**

Kiralayanın bir ödeme veya bir dizi ödeme karşılığında kiracıya bir varlığı mutabık kalınan bir dönem süresince kullanma hakkını verdiği sözleşme.

Ayrıca bkz. *Kiracı, Kiralayan*.

### **Kiracı (Lessee)**

Kira sözleşmesi koşulları uyarınca bir varlığı kullanma hakkını elinde bulunduran kişi veya işletme.

Ayrıca bkz. *Kira Sözleşmesi; Kiralayan*.

### **Kiralayan (Lessor)**

Bir ödeme veya bir dizi ödeme karşılığında kiracıya bir varlığı mutabık kalınan bir dönem süresince kullanma hakkını veren kişi veya işletme.

Ayrıca bkz. *Kira Sözleşmesi; Kiracı*.

### **Kişi ya da Kuruma Özgü Etkenler (Entity Specific Factors)**

Kişi ya da kuruma özgü ve pazar katılımcıları için geçerli olmayan etkenler.

Ayrıca bkz. *Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesi*.

### **Kontrol Eksikliği İndirimi (Discount for Lack of Control)**

Kontrol gücünün tamamının veya bir kısmının eksikliğini yansıtacak şekilde yapılan kesinti miktarı.

Ayrıca bkz. *Kontrol Primi*.

### **Kontrol Gücü (Majority Control)**

Hakim durumda olanlar tarafından kullanılan kontrolün derecesi.

### **Kontrol Gücü Bulunan Paylar (Majority Interest)**

Bir işletmedeki oy haklarının %50'sinden fazlasını temsil eden sahiplik hakkı.

### **Kontrol Gücü Bulunmayan Paylar (Minority Interest)**

Bir şirketteki oy haklarının %50'sinden azına sahip olanların haklarını temsil eden paylar.

### **Kontrol Primi** (Control Premium)

Azınlık haklarına karşı olarak kontrol hakkında var olan ve kontrol gücünü yansıtan ilave değer.

### **Kredi Riski** (Credit Risk)

Sözleşme taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğerinin finansal zarara uğrama riski.

### **Kullanım Değeri** (Value in Use)

UMS 36'da yer alan UFRS tanımı: "bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri"

## **L**

### **Likidite** (Liquidity)

Bir varlığın paraya çevrilme kolaylığının ölçüsü. Yüksek likiditeye sahip bir varlık paraya kolayca çevrilirken, likit olmayan bir varlığın paraya çevrilmesi zordur.

### **Likidite İskontosu**

Varlıkların nakit değerlerine kısa süre içerisinde çevrilememesi ya da makul değerleri üzerinden nakit değere kolaylıkla dönüştürülememesi sonucu ortaya çıkan, yatırımcılar tarafından talep edilen ek iskonto primi. Varlıkların likiditesi azaldıkça talep edilen iskonto oranı artmaktadır.

## **M**

### **Maddi Olmayan Varlık** (Intangible Asset)

Fiziksel olmayan ve sahibine haklar ile ekonomik faydalar sağlayan; bu anlamda kendini ekonomik özellikleri ile gösteren parasal olmayan varlık.

### **Maddi Varlıklar** (Tangible Assets)

Fiziki görünümüne sahip varlıklar. Arsa, binalar, tesis ve ekipman, makine ve teçhizat ile inşaat ve geliştirme çalışmalarında kullanılan varlıklar bunlara örnek olarak verilebilir.

### **Makul Değer (Fair Value)**

- i. Bir varlığın veya yükümlülüğün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyattır. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'ndaki gerçeğe uygun değer ("fair value") makul değer ("fair value") kavramından farklıdır.
- ii. UFRS 13'de "Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır." denmektedir.

Bu iki tanım arasındaki ayrıma ve kullanımlarına ilişkin açıklamalara Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesi'nin 39-43 nolu paragrafları ile UDS 300 standardının G1-G2 nolu paragraflarında yer verilmektedir.

### **Maliyet Yaklaşımı (Cost Approach)**

Bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

### **Modern Eşdeğer Varlık (Modern Equivalent Asset)**

Benzer işlev ve eşdeğer fayda sağlamakla birlikte, değerlemeye konu varlığa göre güncel bir tasarıma sahip olan ve güncel malzeme ve teknikler kullanılarak inşa edilmiş veya yapılmış olan bir varlıktır.

## **N**

### **Nakit Akışı (Cash Flow)**

Bir varlığın, bir varlık grubunun veya bir ticarî işletmenin zaman içinde ürettiği nakit. Genellikle niteleyici bir kelime veya ifade ile kullanılır.

Ayrıca bkz. *Özsermayeye Ait Serbest Nakit Akışları; Firmaya Ait Serbest Nakit Akışları; Nominal Nakit Akışları; Reel Nakit Akışları*

## **Net Borç**

Toplam finansal borçlar ile nakit ve nakit benzerlerinin neti olarak tanımlanan net finansal borca aktif ve pasiflerde yer alan niteliği itibarıyla finansman amaçlı (sermaye aktarım amaçlı) diğer alacak ve borçların netinin de eklenmesiyle bulunan tutar.

## **Net Bugünkü Değer (Net Present Value)**

Belirli bir tarih itibarıyla, uygun bir indirgeme oranı kullanılarak gelecekteki nakit girişlerinden tüm nakit çıkışlarının (yatırım maliyeti dâhil) düşülmesi suretiyle hesaplanan değer.

Ayrıca bkz. *Bugünkü Değer*

## **Net Defter Değeri (Net Book Value)**

1. Bir işletmeye ilişkin olarak: Bilançoda gözüktükleri hâliyle toplam varlıklar (birikmiş amortisman, itfa ve tükenme payları düşülmüş) ile toplam yükümlülükler arasındaki fark.
2. Belirli bir varlığa ilişkin olarak: İşletmenin defterlerinde gözüktüğü hâliyle birikmiş amortisman ve itfa payları düşülmüş aktifleştirilmiş maliyet.

Ayrıca bkz. *Defter Değeri*.

## **Nominal Nakit Akışları**

Belirli bir döneme veya bir dizi döneme ait parasal olarak ifade edilen nakit akışları.

## **Normalleştirilmiş Kazançlar (Normalised Earnings)**

Karşılaştırmaları kolaylaştırmak amacıyla tekrar ortaya çıkmayan, ekonomik olmayan veya diğer olağan olmayan kalemlere göre düzeltilmiş ekonomik faydalar.

# **Ö**

## **Özel Alıcı (Special Purchaser)**

Belirli bir varlığın özel bir değere sahip olduğu ve bu varlığa sahip olma avantajının pazarda bulunan diğer başka alıcılar için oluşmadığı durumdaki alıcı(lar). Bu alıcı için, belirli bir varlık, mülkiyet kaynaklı avantajlarından dolayı özel değere sahiptir ve bu avantajlar pazardaki diğer alıcılar için mevcut değildir.

### **Özel Değer** (Special Value)

Bir varlığın, sadece bir özel alıcı açısından değer ifade eden belirli bazı özel niteliklerini yansıtan bir tutar.

### **Özel Varsayım** (Special Assumption)

Değerleme tarihi itibarıyla var olan gerçek durumlardan farklılık gösteren bilgileri kabul eden veya değerlendirme tarihi itibarıyla tipik bir pazar katılımcısı tarafından bir işlem sırasında yapılmayacak türden varsayım(lar).

### **Özkaynağa Dayalı Finansal Araç** (Equity Instrument)

Bir işletmeye ait varlıklardan yükümlülükler düşüldükten sonra artık menfaatler yaratan herhangi bir sözleşme.

### **Özsermaye** (Equity)

Bir varlık veya işletmede tüm yükümlülükler düşüldükten sonra kalan sahiplik hakkı.

### **Özsermaye Değeri** (Equity Value)

Bir işletmenin tüm pay sahiplerinin payına düşen değeri.

### **Özsermaye Risk Primi** (Equity Risk Premium)

Özkaynağa dayalı finansal araçların risksiz araçların üzerindeki ilave risklerini yansıtmak amacıyla risksiz getiri oranına eklenen getiri oranı (özsermaye maliyetinin bir unsuru veya özsermaye indirgeme oranı).

### **Özsermayeye Ait Serbest Nakit Akışları** (Free Cash Flows to Equity)

İşletme faaliyetleri için finansman sağlandıktan, gerekli sermaye yatırımları yapıldıktan ve borç finansmanını artırdıktan veya azalttıktan sonra ortaklara ödenebilir nakit akışları.

Ayrıca bkz. *Firmaya Ait Serbest Nakit Akışları*

## **P**

### **Pazar Değeri** (Market Value)

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında



kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile *değerleme tarihi* itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutar.

#### **Pazar Katılımcıları** (Market Participants)

Gerçek işlemlere taraf olan veya belirli bir tür varlıkta işlem yapmayı tasarlayan bireylerin, şirketlerin veya kişi ya da kuruluşların tümü.

#### **Pazar Kirası** (Market Rent)

Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilen tutar.

#### **Pazar Riski** (Market Risk)

Yalnızca belirli bir şirketi veya varlığı değil, tüm pazarı etkileyen risk türü. Portföy çeşitlendirmesi ile yok edilemez.

Ayrıca bkz. *İşletme Riski; Finansal Risk; Sistemik Risk; Sistemik Risk; Sistemik Olmayan Risk.*

#### **Pazar Yaklaşımı** (Market Approach)

Değerleme konusu varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşım.

#### **Portföy** (Portfolio)

Bir işletme tarafından elde tutulan veya yönetilen muhtelif varlık ve yükümlülüklerin paketlenmesi.

## **R**

#### **Reel Nakit Akışları** (Real Cash Flows)

Zaman içinde meydana gelen fiyat değişikliklerinin etkisinden arındırılmış nakit akışları.

#### **Risk Primi** (Risk Premium)

Riski yansıtmak amacıyla risksiz getiri oranına eklenen getiri oranı.

### **Riske Maruz Değer** (Value at Risk)

Tayin edilen bir süre zarfında, belirlenmiş risk parametrelerindeki hareketlilik nedeniyle, geçmiş fiyat eğilimleri ve oynaklıklarının istatistiki analizine dayanarak tespit edilen bir olasılık seviyesinde beklenen azami zarar.

Ayrıca bkz. *İşletme Riski; Finansal Risk; Pazar Riski; Sistemik Risk; Sistemik Risk; Sistemik Olmayan Risk.*

### **Risksiz Getiri Oranı** (Risk Free Rate)

Temerrüt riski içermeyen bir yatırımın pazardaki getiri oranı.

## **S**

### **Sanal Benzerini Üretme Yöntemi** (Replication Method)

Genellikle finansal araçların değerlemesinde kullanılan ve maliyet yaklaşımı kapsamında kullanılan, bir araç veya portföyün güncel değerinin varsayımsal veya yapay bir alternatifine ilişkin risklerinin ve nakit akışlarını yeniden oluşturmak veya sanal bir benzerini üretmek suretiyle belirlenmesini sağlayan yöntem.

### **Sat ve Geri Kirala** (Sale and Leaseback)

Alıcının kiralayan, satıcının ise kiracı olduğu eşzamanlı olarak yapılan işlem.

Ayrıca bkz. *Kiracı; Kiralayan.*

### **Sermaye Maliyeti** (Cost of Capital)

Belirli bir yatırıma fon çekebilmek için pazarda beklenen gerekli getiri oranı.

### **Sermaye Varlıklarını Fiyatlama Modeli - SVFM** (Capital Asset Pricing Model - CAPM)

Herhangi bir hissenin veya hisse portföyünün özsermaye maliyetini risksiz getiri oranı ile söz konusu hissenin veya portföyün sistematik riskiyle uyumlu bir risk primi toplamına eşitleyen model.

### **Sermaye Yapısı** (Capital Structure)

Bir işletmede yatırılmış sermayenin kompozisyonu; borç ve özsermaye finansmanının karışımı.

### **Sıfırdan Yatırım Yöntemi (Greenfield Method)**

Bir maddi olmayan varlığın değerlemesinin, kendisinin kullanımına ilişkin nakit akışlarından yardımcı varlıkların satın alma veya oluşturma maliyetinin düşülmesi suretiyle yapıldığı yöntem.

Ayrıca bkz. *Yardımcı Varlıklar; Fazla Kazanç Yöntemi; Çok Dönemli Fazla Kazanç Yöntemi.*

### **Sinerji Değeri (Synergistic Value)**

İki veya daha fazla varlığın veya hakkın bir araya gelmesi sonucunda oluşan, bunların bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu ilave bir değer unsuru.

### **Sistemik Risk (Systematic Risk)**

Yalnızca belirli bir şirketi veya varlığı değil, tüm pazarı etkileyen risk türü. Portföy çeşitlendirmesi ile yok edilemez.

Ayrıca bkz. *İşletme Riski; Finansal Risk; Pazar Riski; Sistemik Risk; Sistemik Olmayan Risk.*

### **Sistemik Olmayan Risk (Unsystematic Risk)**

Bir şirkete veya varlığa özgü risk türü. Portföy çeşitlendirmesi ile yok edilebilir.

Ayrıca bkz. *İşletme Riski; Finansal Risk; Pazar Riski; Sistemik Risk; Sistemik Risk.*

### **Sistemik Risk (Systemic Risk)**

Bir sistemin o sistemi oluşturan bir unsurunun bozulması veya çökmesi nedeniyle zarara uğrama riski.

Ayrıca bkz. *İşletme Riski; Finansal Risk; Pazar Riski; Sistemik Risk; Sistemik Olmayan Risk.*

### **Sözleşme Kirası (Contract Rent)**

Bir kira sözleşmesinde belirlenen kira. Pazar kirasından farklılaşabilir.

Ayrıca bkz. *Pazar Kirası.*

## Ş

### Şerefiye

Bir işletmeden, işletmede sahip olunan paylardan tek tek tanımlanması veya ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan bir varlık grubunun kullanımından kaynaklanan gelecekte elde edilecek herhangi bir ekonomik fayda.

## T

### Tasfiye Değeri (Liquidation Value)

Bir işletmenin faaliyetlerini durdurması ve varlıklarını birer birer satması sonucunda elde edilen net tutar. Uygun değer esası ve uygun herhangi bir niteleyici varsayımın ayrıca belirtilmesi gerekir.

Ayrıca bkz. *Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesi*.

### Taşınmaz Mülkiyeti (Real Property)

Gayrimenkule sahip olmakla ilişkili tüm haklar, faydalar ve menfaatler.

### Temerrüt Hâlinde Zarar (Loss Given Default)

Bir tarafın karşı tarafın temerrüde düşmesi hâlinde beklediği zararın yüzdesi.

### Temerrüt Olasılığı (Default Probability)

Karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmeme olasılığı.

### Tesis ve Ekipman (Plant and Equipment/Plant and Machinery)

1. Mal veya hizmetlerin üretimi veya tedarikinde kullanılmak için veya başkalarından kiralık olarak veya idari amaçlarla işletme tarafından elde tutulan, ve

2. Belirli bir süre boyunca kullanılması beklenen

maddi varlıklar.

### Ticaretle İlişkili Mülk (Trade Related Property)

Belirli bir ticari faaliyet için tasarlanmış olan ve bu faaliyetin ticari potansiyelinin değerini yansıtan herhangi bir taşınmaz mülkiyet türü.

Ayrıca bkz. *İşletmeye Özel Mülk*.

### **Toplama Yöntemi** (Summation Method)

Bir varlığın bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak elde edilen, varlığın tamamının gösterge niteliğindeki değerinin belirlendiği değerlendirme yöntemi.

Ayrıca bkz. *Varlık Esaslı Yaklaşım*.

### **Tükenen Varlıklar** (Wasting Assets)

Zaman içinde değeri aşınan varlıklar.

### **Tüm Risk Verimi** (All Risks Yield)

Kapitalizasyon faktörünün çarpmaya göre tersi. Genellikle yüzde cinsinden ifade edilir.

Ayrıca bkz. *Kapitalizasyon Faktörü; Kapitalizasyon Oranı; Kira Güncelleme Getirisi; Getiri; Vadeye Kadar Getiri*.

## **U**

### **Uluslararası Finansal Raporlama Standartları** (International Financial Reporting Standards)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) tarafından benimsenen standart ve yorumlar. Bunlar:

- Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nı,
- Uluslararası Muhasebe Standartları'nı, ve
- Uluslararası Finansal Raporlama Yorumlama Komitesi (IFRIC) veya selefi Daimi Yorumlamalar Komitesi (SIC) tarafından geliştirilen Yorumları

içerir.

### **Uygunluk Görüşü** (Fairness Opinion)

Planlanan kurumsal bir işlemin finansal şartlarının ilgili işletmenin ortakları için uygun olup olmadığı hakkındaki görüş.

## V

### **Vadeye Kadar Getiri** (Yield to Maturity)

Cari piyasa fiyatı, nominal değeri, kupon faiz oranı ve vadeye kalan süre dikkate alındığında bir tahvilin vadeye kadar tutulması hâlinde beklenen yıllık getiri oranı.

Ayrıca bkz. *Tüm Risk Getirisi; İlk Getiri; Kira Güncelleme Getirisi; Getiri.*

### **Varlık Esaslı Yaklaşım** (Asset Based Approach)

Bir işletmenin veya işletme payının bireysel varlık ve yükümlülüklerin net değerlerinin toplamına dayanmak suretiyle belirlendiği yöntem. Her bir varlık ve yükümlülük hâlihazırda pazar, gelir veya maliyet yaklaşımlarıyla belirlenmiş olacağından, bu yöntem farklı bir değerlendirme yaklaşımı niteliğinde değildir.

Ayrıca bkz. *Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesi; Toplama Yöntemi*

## Y

### **Yardımcı Varlıklar** (Contributory Assets)

Değerlemeye tabi maddi olmayan varlığa ilişkin nakit akışlarının yaratılmasında kullanılan maddi veya maddi olmayan varlıklar.

Ayrıca bkz. *Yardımcı Varlık Maliyeti.*

### **Yardımcı Varlık Maliyeti** (Contributory Asset Charges)

Değerlemeye tabi maddi olmayan varlığa ilişkin nakit akışlarının yaratılmasında kullanılan yardımcı varlıkların fiilî veya makul getirisini yansıtan maliyet bedeli.

Ayrıca bkz. *Yardımcı Varlıklar, Fazla Kazanç Yöntemi, Çok Dönemli Fazla Kazanç Yöntemi.*

### **Yatırılmış Sermaye** (Invested Capital)

Bir işletmedeki özsermaye ve borcun toplamı. Borç (a) faiz yükü taşıyan tüm borçlar veya (b) faiz yükü taşıyan uzun vadeli borçlar olabilir. Bu terimin niteleyici uygun kelimelerle desteklenmek suretiyle kullanılması gerekir.

Ayrıca bkz. *İşletme Değeri.*

### **Yatırım Amaçlı Gayrimenkul (Investment Property)**

Sahibi tarafından, kira geliri veya değer artış kazancı, ya da her ikisini de elde etmek amacıyla elde tutulan bir arsa veya bina veya binanın bir bölümü gibi bir mülk. Aşağıdaki kullanımlar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak tanımlanamaz:

- (a) Mal veya hizmetlerin üretim veya tedarik sürecinde veya idari amaçlarla kullanımı, ya da
- (b) İşletmelerin normal faaliyetleri sürecinde satış.(örneğin faaliyet konusu gayrimenkul geliştirme ve satışı olan şirketlerin, satmak için geliştirdikleri gayrimenkuller)

### **Yatırım Değeri (Investment Value)**

Bir varlığın, bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda sahibi veya gelecekteki sahibi için değeri.

### **Yatırım Yöntemi (Investment Method)**

Beklenen gelecekteki gelirin veya faydanın değer esasını oluşturduğu gelir yaklaşımı kapsamında bulunan bir değerlendirme yöntemi.

### **Yeniden Üretim Maliyeti (Reproduction Cost)**

Varlığın aynısının üretilmesi için gerekli cari maliyet.

### **Yıpranma (Obsolescence)**

Fiziksel bozulma, teknolojiye meydana gelen değişiklikler, talep kalıpları veya çevresel değişiklikler nedeniyle ortaya çıkan ve değer kaybı ile sonuçlanan fayda kaybı.

Ayrıca bkz. *Ekonomik Yıpranma; Dışsal Yıpranma; İşlevsel Yıpranma; Fiziksel Yıpranma.*