

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

DÖNEM PROJESİ

**ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI
AÇISINDAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN DEĞERLENMESİ**

Haşim TAŞTAN

TAŞINMAZ GELİŞTİRME ANABİLİM DALI

**ANKARA
2013**

Her hakkı saklıdır

ÖZET

Dönem Projesi

ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI AÇISINDAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN DEĞERLENMESİ

Haşim TAŞTAN

Ankara Üniversitesi

Fen Bilimleri Enstitüsü

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı

Danışman: Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

Bu çalışmada, globalleşen bir dünyada insanların sınırsız ihtiyaçları, firmaların kar marjını artırma isteği ve pazar arayışı gibi eğilimler girişimcilerin sınır ötesinde ticari faaliyette bulunmaya teşvik etmiştir. Bu faaliyet dünyadaki ticaret hacmini artırmıştır. Ülkelerin siyasi anlayışı, hukuk mevzuatı, ekonomi düzenin işleyişi, vergi uygulamaları ve coğrafi özelliklerin farklı olması, faaliyet esnasında hazırlanan mali tabloların farklı yorumlanmasına neden olmaktadır. Girişimci için ek maliyet getiren bu sorunların çözümü için ulusların ortak bir paydada buluşabilecekleri ve ortak bir noktada yorumlayabilecekleri Uluslararası Finansal Raporlama Standartların gereksinimini doğurmuştur. Bu kapsamdaki ilk çalışma 1972 yılında Avusturya’da dünya muhasebeciler kongresinde atılmıştır. Uluslararası Muhasebe Standartlar Komitesinin kurulması yönünde bir tavsiye kararı alınmış ve 1973 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC) kurulmuştur. Komite 2001 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) adını alarak faaliyetlerine devam etmiştir.

Avrupa Birliği, sınırları içinde ve borsada kayıtlı bulunan bütün işletmeler, 2005 yılından itibaren AB tarafından kabul edilen uluslararası finansal raporlama

standartlarını (UFRS) uygulamayı zorunlu hale getirmiştir. AB dışında Türkiye de dahil olmak üzere birçok ülkede bu standartlar uygulanmaktadır.

Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarını Türkçeleştirerek küçük ve orta ölçekli işletmeleri KOBİ/TFRS adı altında resmi gazetede yayınlamıştır. Türkiye’de 2005 yılında banka ve sigorta şirketlerinin UFRS kapsamına alınması ile başlayan gelişme 2013’den itibaren Türkiye’deki kapsama alanı daha da genişlemiştir. Ancak bu genişleme kendisiyle birlikte yeni gereksinimler doğurmuştur. Özellikle ipotek karşılığı kredi kullandıran kuruluşların Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun değerlendirme yapma zorunluluğunu beraberinde getirmiştir. Uluslararası değerlendirme standartlarının uygulanabilirliğine ilişkin bilimsel çalışmalara öncelik verilmesi, bu kapsamda yüksek lisans ve doktora yapan değerlendirme uzmanlarının sahada değerlendirme ve bilirkişilik yapma gibi hizmetlerde değerlendirilmesi sağlanmalıdır.

UFRS açısından yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin tanımlar yapılmış, değerlendirme yöntemleri ve transferine ilişkin kıstaslar örneklerle birlikte verilmiş ve muhasebe kayıtları yapılmıştır.

2013, 62 Sayfa

Anahtar Kelimeler: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Gayrimenkul ve Şirket Değerlemesi.

ABSTRACT

Term Project

EVALUATION OF DEPOSIT PROPERTY IN THE VIEW OF INTERNATIONAL FINANCIAL REPORT STANDARDS

Haşim TAŞTAN

Ankara University
Graduate School of Natural and Applied Sciences
Department of Real Estate Development

Supervisor: Prof. Dr. Kürşat YALÇINER

In this work, limitless need of people in the global earth, wish of raising their profits of the companies and their search of marketing is encouraging the entrepreneur to make international commerce. This activity has increased the limit of commerce in the world. The political views of countries, written regulations of law, regular progress of economy, applications of tax and differences of geographical properties cause different comments of this financial tables. For the entrepreneur, for the solving of the problems bring supplement cost, they need to the International Financial Report Standard to meet and comment in a common thought. The first work in this field was done in 1972 at the World Accountant Congress in Austria. They decided to found International Accountant Standards Committee and they found International Accountant Standards Committee (IASC) in 1973. This committee is named in 2001 as an International Accountant Standards Board (IASB) and has gone on to its activities.

All the business enterprises, registered in an exchange and found in the border of the European Community made indispensable condition this UFRSs from 2005 on. Not only the European Community but also many countries and Turkey apply this standard.

Turkey Accountant Standards Board make the International Financial Report Standards Turkish in language and publish it in formal newspaper in the name of KOBİ/TFRS.

The development in the country in 2005 including the bank and insurance companies enlarged the field of inclusion in our country from 2013 on. However, this expansion has caused new need with it. Especially the institutions that are lending credit provision for mortgage, brought the necessity of making appropriate variation according to international valuation standards. The priority must be given to the scientific studies relating to the international valuation standards applicability, in this extent the valuation experts who are master degrees and doctorates must be considered.

There were some description for the evaluation of immovables for the deposit in the view of UFRS, some examples were given for the transferring and the accountant registrations has done.

2013, 62Pages

Key Words: International financial reporting standards, Estates for investment purpose, Real estates and companies

TEŞEKKÜR

Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı'nda yksek lisans yapma Őansı tanıyan Tapu ve Kadastro Genel Mkdrluğu ynetimine, bu projenin hazırlanmasında, bana kendisi ile alıŐma Őansı tanıyan, çalışmanın her aşamasında bilgi, öneri ve yardımlarını esirgemeyen, saygıdeğer danışman hocam Sn. Prof. Dr. KırŐat YALÇINER'e, yksek lisans boyunca emeiği geçen başta Sn. Prof. Dr. Harun TANRIVERMIŐ olmak üzere diğer hocalarıma, Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı'nda emeiği geçenlere, desteğini esirgemeyen eŐime ve oğluma sonsuz teşekkür ederim.

HaŐım TAŞTAN

Ankara, Haziran 2013

İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT.....	iii
TEŞEKKÜR.....	v
SİMGELER DİZİNİ.....	viii
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	ix
ÇİZELGELER DİZİNİ.....	x
1. GİRİŞ	1
2. ULUSLARARASI MUHASEBE STANDARTLARI VE OLUŞUM SÜRECİ	3
2.1. Muhasebenin Tanımı ve Önemi.....	3
2.2. Muhasebe Standartlarının Tanımı ve İşlevleri	3
2.3. Muhasebe Standartlarının Gerekliği ve Sağladığı Yararlar	4
2.4. Dünyada ve Türkiye’de Muhasebe Standartları Oluşumuna Yönelik Çalışmalar	6
2.4.1. Dünyada UFRS’nin oluşum ve gelişim süreci	7
2.4.2. Türkiye’de muhasebe standardının oluşum ve gelişim süreci	9
3. UFRS AÇISINDAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ KAVRAMLAR	12
3.1. Yatırım Kavramı.....	12
3.2. Gayrimenkul Kavramı	12
3.3. Değer İle Değerleme Kavramları ve Aralarındaki İlişki.....	13
3.4 Gayrimenkul Değerlemesi Kavramı.....	13
3.6. Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler.....	16
3.7. Standardın Tanımı	17
3.8. Standardın Tarihçesi	18
3.9. Standardın Amacı	19
3.10. Standardın Kapsamı	19
3.10.1. Standart kapsamı dışında bırakılan hususlar	19
3.10.2. Standart kapsamındaki gayrimenkullerin özellikleri.....	21
4. UFRS KAPSAMINDA DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	28
4.1 Tarihi Maliyet Yaklaşımı	28

4.1.1. Elde etme maliyeti.....	28
4.1.2. Enflasyona göre düzeltilmiş tarihi değer	29
4.1.3. Tarihi maliyet yöntemine yöneltilen eleştiriler	30
4.2. Gerçeğe Uygun Değer Yaklaşımı.....	30
4.2.1. Yerine koyma maliyeti (cari maliyet).....	33
4.2.2. Bugünkü değer yöntemi.....	33
4.2.3. Kullanım değer yöntemi	34
4.2.4. Gerçeğe uygun değer yöntemi.....	35
4.2.5. Değerleme teknikleri kullanımı yoluyla bulunan değer	40
4.2.6 Gerçeğe uygun değer yöntemine yönelik eleştiriler	41
5. UFRS AÇISINDAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN	
MUHASEBELEŞTİRİLMESİ	42
5.1. İlk Muhasebeleştirme	42
5.1.1. Yatırım amaçlı gayrimenkulün dışarıdan satın alınması.....	43
5.1.2. Yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa edilmesi.....	44
5.1.3. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kiralama yoluyla elde edilmesi.....	46
5.1.4. Yatırım amaçlı gayrimenkulün takas yoluyla elde edilmesi	47
5.2. Muhasebe Sonrası Yapılan Harcamalar	48
5.3. İzleyen Dönemlerde Muhasebeleştirme	49
5.3.1. Gerçeğe uygun değer yöntemi.....	49
5.3.2. Maliyet değer yöntemi	50
5.4. Transferler	51
5.4.1. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi.....	51
5.4.2. Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi	52
5.4.3. Yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına transferi.....	53
5.4.4. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması	54
5.4.5. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satış amacıyla geliştirilmeye başlanması .	55
6. SONUÇ.....	57
KAYNAKLAR	60
ÖZGEÇMİŞ.....	62

SİMGELER DİZİNİ

AB	: Avrupa Birliği
BDDK	: Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
İDT	: İktisadi Devlet Teşekkülleri
MB	: Maliye Bakanlığı
SPK	: Sermaye Piyasası Kurulu
TMSK	: Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
TMUD	: Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği
TMUDESK	: Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
OSTİM	: Ankara Organize Sanayi Merkezi
IASB	: Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu
IASC	: Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi
IFRIC	: Standart Yorumlama Komitesi
KOBİ	: Küçük ve Orta Bütçeli İşletmeler
UFRS	: Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
TMS	: Türkiye Muhasebe Standartları
YTTK	: Yeni Türk Ticaret Kanunu
UMS	: Uluslararası Muhasebe Standartları
TMUD	: Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği
TÜRMOB	: Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
UMSK	: Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu
S.P.K	: Sermaye Piyasası Kurulu
A.V.M	: Alışveriş Merkezi
TMSK	: Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
FASB	: Amerikan Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin karar ağacı.....	27
---	----

ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerin karşılaştırılmasına	22
Çizelge 4.1 Gerçeğe uygun değer hesaplamasını gerektiren standartlar.....	32

1. GİRİŞ

Bu proje çalışmasının temel konusu Uluslararası Finansal Raporlama Standartları açısından yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesidir. Gün geçtikçe uluslararası ticaret hacminin arttığı ve ülkeler arasındaki ticari ilişkilerinin sınır tanımadığı ve ülke ekonomilerinin birbirlerine yakınlaştığı, uluslararası rekabetin etkin olduğu bir süreç yaşanmaktadır. Bu anlamda sınır tanımayan işletmelerin kar marjını artırmak için, yatırım yapacakları sektörle ilgili gerçek ve gerçeğe yakın bir değer üzerinden proje geliştirme gerekliliğine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu nedenle uluslararası ticaret akışının şeffaf ve anlaşılır bir şekilde sürdürmek, ticari ilişkilerde finansal tabloların düzenlenmesinde ve sunulmasında ülkeler arasında ortaya çıkan farklılıkları azaltabilmek, yapılan kayıtlarda hata oranını düşürmek ve gerçekçi bir değerlendirme yapabilmek için uluslararası kabul görmüş ortak bir muhasebe diline ihtiyaç olduğu aşikârdır. Bu muhasebe dilli 1973 – 2001 döneminde uluslararası muhasebe standartları komitesi tarafından yürütülmüştür. 2001 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu bu görevi devir almıştır

Türkiye 2011 de yeni TTK ile ekonomide yeni bir sayfa açılmış ve kurumsal yönetim anlayışına dayanan uluslararası standartlarda ticaret ortamına geçilmiştir. TTK'nin yeni hükümleri tüm sermaye şirketlerinin Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına özdeş Türkiye Finansal Raporlama Standartları uyarınca raporlama, bağımsız denetim, şeffaf ve kurumsal alanında önemli değişiklikler yapmıştır. Bu yeni yasa ile finansal raporlama ve muhasebe alanında tekdüze ve ortak bir disiplin oluşturarak finansal tabloların uluslararası pazarda kabul edilmesi ve Türk şirketlerin dış pazarda rekabet ortamında avantaj kazanması amaçlanmıştır. Ancak bu avantajın devamlılığını sürdürmek Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun değerlendirme yapılması ile birlikte bu alanda bilimsel çalışmalara hız verilmesi ile sağlanır.

Çalışmanın asıl amacı uluslararası finansal raporlama standartları çerçevesinde sermaye artırımını veya kira geliri ya da her ikisini birlikte sağlamayı amaçlayan gayrimenkullerin değerlemesine yönelik bir çalışmadır. Altı bölümden oluşmaktadır. İlk bölümü giriş, ikinci bölümünde uluslararası muhasebe standartlarının oluşum sürecinde, standart'ın tanımına ve önemine değinilmiş olup, neden uluslararası muhasebe standartlarına

ihtiyaç duyulduğu, uluslararası muhasebe standartlarının Türkiye ve dünyadaki gelişimi açıklanmıştır. Uluslararası muhasebe standartlarının tarih içerisinde hangi farklı isimlerle bugüne gelindiğine dair bilgiler verilmiştir. Üçüncü bölümünde yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili çeşitli tanımlar yapılmış, gayrimenkul değerlendirme ilke ve yöntemleri açıklanmıştır. Piyasada özellikle son süreçlerde özel ve tüzel kişilerin neden gayrimenkul değerlendirme gereksinime ihtiyaç duyduklarına değinilmiş, bölümün sonlarında hangi taşınmazların yatırım amaçlı olup olmadığının tespitine ilişkin örnekler verilmiştir. Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Türkçeleştiren uluslararası finansal raporlama standartlarının kısaca geçerlilik tarihi, amacı ve kapsamı açıklanmıştır. Dördüncü bölümde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin, elde edilmesi, sonraki dönemlerde değerlendirilmesi ile birlikte tarihi maliyet ve gerçek değer yöntemiyle gayrimenkul değerlemesi ne şekilde yapıldığı anlatılmış, bu yöntemlere yöneltilen eleştiriler belirtilmiştir. Beşinci bölümde yatırım amaçlı gayrimenkullerin ‘Tek Düzen Muhasebe Planı’nda nasıl sınıflandığı ve buna ilişkin örnekler, altıncı bölümde ise sonuç kısmı verilmiştir.

2. ULUSLARARASI MUHASEBE STANDARTLARI VE OLUŞUM SÜRECİ

2.1 Muhasebenin Tanımı ve Önemi

“Muhasebe, genel olarak, işletmelerin finansal nitelikli faaliyetlerinin saptanması, sınıflandırılması, kayıtlanması, raporlanması ve yorumlanması olarak tanımlanmaktadır. Ekonomik hayatın temel unsurlarından biri olan muhasebe, işletmelerin faaliyetleri ile ilgili olarak ortaklara, yöneticilere, kredi kuruluşlarına ve devlete güvenilir bilgi akışını sağlamakla yükümlüdür” (Yıldız 2010).

İşletmelerin bulunduğu faaliyetlerin ve hizmetlerin güvenilir bir şekilde raporlanabilmesi için tarafsız ve ortak bir muhasebe uygulamaları sayesinde mümkün olabilir. Hizmet üreten ve faaliyete bulunan firmaların artık çok uluslu şirketler haline dönüşmesiyle birlikte uluslararası ortak mali rapor hazırlamayı gerektirmiş, bu da muhasebe dilinde yeni değişimlere ihtiyaç doğurmuştur. Ticaretin uluslararası arenada hüküm sürmesi işlem ve işlev çeşitliliğini artırmış. Günümüz muhasebe sistemi, 10 yıl önceki muhasebe sisteminden çok daha farklı ve karmaşıktır. Çok çeşitli işlemleri bir arada bulmak mümkündür. Bu çeşitlilik ve karmaşık yapı uluslararası ortak muhasebe kuralının gerekliliğini doğurmuştur.

2.2 Muhasebe Standartlarının Tanımı ve İşlevleri

“Ülkelerin gelişmelerini ve büyümelerini gerçekleştirebilmeleri için gelişmiş finans piyasalarına, finans piyasalarında araç ve kurum çeşitliliğine, derinleşmelerini tamamlamış finansal piyasalara büyük ihtiyaç duyulmaktadır. Finans piyasalarının görevini tamamıyla yapabilmesi, yani tasarruflar ile yaratılan kaynakların verimli alanlara, yatırımlara aktarılabilmesi için, finansal sistemde derinleşmenin sağlanmasının yanı sıra, finansal sistemin yeniden yapılandırılması ve küreselleştirilmesi de gerekmektedir” (Akgün 2012). Küreselleşen bir dünya düzeni, beraberinde uluslararası bir ticaret hacminin artışı getirmiştir. Artan bu uluslararası ticaret hacmi beraberinde, ulusların ortak dili konuşabilecek muhasebe standardına ihtiyaç duyulmuştur.

“Muhasebe standardı, muhasebe mesleğini yönlendirenlerce hesapların hazırlanması, kaydedilmesi ve düzenlenmesi için seçilmiş ve yerleştirilmiş bir yöntem ve yaklaşımlar bütünüdür” (Yıldız 2010). “Muhasebe standartları, mali tablo ilkelerinin uygulamaya geçirilmesini sağlayan esas ve yöntemlerden oluşur” (Şahin ve Pazarçeviren 2007). Bu tanımlara göre muhasebe standardı, muhasebede yapılan işlem ve işlevlerinin yönetimine ilişkin düzenlemelerdir. Bu da firmanın faaliyetleri neticesinde hangi işlemlerin hangi hesaplar altında toplanacağı, ne şekilde sınıflandırılacağı ve ne şekilde raporlanacağını, hangi standartlarda hesapların tutulacağı ortak bir işlem parametresini belirtmektedir.

Günümüzde artık sınır tanımayan gerçek ve tüzel kişiler, dünyanın herhangi bir yerinde faaliyette bulunması ya da başka ülkelerdeki girişimcilerin Türkiye'nin herhangi noktasında faaliyete bulunması pek de zor değildir. Sadece bir firmanın farklı bir ülkede faaliyette bulunması yetmiyor. Birden fazla firmanın aynı anda birden fazla farklı ülkede ve birden fazla işletme ile birlikte faaliyette bulunması mümkündür. Bu tür faaliyetler neticesinden yapılan gelir ve gider kalemlerinin çeşitliliği gittikçe karmaşıklaşmıştır. Bu tür girişim ve değişimler uluslararası ortak bir muhasebe raporlama sistemini her geçen gün daha çok ihtiyaç haline getirmiştir.

“Finansal tablolar ve raporlar, değişik kişi ve kuruluşların karar verme aşamasında yararlandıkları göstergelerdir” (Yıldız 2010). Faaliyette bulunan işletmenin faaliyetin devam etmesi bakımından finansal tablo ve raporların, karar veren ve karar uygulayanlar tarafından doğru bir şekilde değerlendirmesi gerekir. Sadece şirket açısından değil kredi veren kuruluşların, yatırım yapmayı düşünen çevrelerin, devlet tarafından alınan vergisine kadar birçok kaydın belirli bir muhasebe standardında tutulmasını gerektirmektedir.

2.3 Muhasebe Standartlarının Gerekliliği ve Sağladığı Yararlar

“Günümüzde finansal piyasaların evrenselleşmesi, çokuluslu şirketlerin sayısının giderek artması, bağımsız denetim kuruluşlarının uluslar arası bir niteliğe bürünmesi, ülkelerin ekonomik birlik ve entegrasyon sürecine girmeleri, küresel piyasalarda muhasebe sistemlerindeki farklılık ve usulsüzlükler sebebiyle ortaya çıkan muhasebe

skandalları uluslararası muhasebe düzenlemelerine ve ortak bir muhasebe diline duyulan ihtiyacı arttırmıştır” (Yıldız 2010).

Muhasebenin ana amacı faaliyet esnasından birden fazla kalemin birbirleriyle karşılaştırılabilecek şekilde, aynı tür kalemlerin aynı hesap kodları altında sınıflandırması ve raporlanmasıdır. Bu rapordaki veriler neticesinde hazırlanan finansal ve mali tabloların ancak tüm çevre faktörlerin aynı kanıya varmaları açısından muhasebe standartlarının gerekliliği kaçınılmazdır. Aksi durumda doğabilecek kayıt farklılığı sermaye piyasalarında aksamalara sebebiyet verebileceği gibi piyasa içerisinde faaliyette bulunan firmaların yapacakları ödeme ve tahsilâtlar konusunda ciddi farklılıkların olacağı mümkündür. Bu da kredi verecek firmalar veya yatırım yapacak kuruluşlar açısından güven zedeleyici bir durum yaşanacağı aşikârdır.

Her ülkenin idari otoritesi, mevzuatı, ekonomik yapısı, coğrafyası, kültür ve eğitim seviyelerinin farklı olması gibi nedenlerle uluslararası ticari faaliyetlerde tutulacak finansal tabloların çeşitli olması kaçınılmazdır. “Uluslararası muhasebe standartlarına gereksinim duyulmasının başlıca nedeni işletme faaliyetlerine ilişkin sonuçları özetleyen finansal raporların hazırlanması, kullanımını hedeflenen amaçtır” (Yıldız 2010).

Belirtilen kapsamda uluslararası muhasebe standartları uygulandığında ülkeler arasında tutulacak mali rapor farklılıkları ortadan kalkacak, bununla birlikte uluslararası ticarete ortak bir muhasebe dili olacak, farklı ülkelerin hazırlayacakları tablo farklılığı ortadan kalkacak bu da uluslararası ticaret hacminin daha etkin olmasına zemin hazırlayacaktır. Faaliyet esnasında tutulacak raporlar kıyaslanmaya daha uygun olacaktır. Tabii ki uluslararası ortak bir muhasebe standardı oluşturulduğunda, beraberinde birçok avantajı getirecektir. Farklı muhasebe standartlarından doğacak ek maliyetler büyük oranda ortadan kalkacak, kullanıcılarına açık ve tutarlı bir bilgi sunulmuş olacaktır. Birden fazla ülkede faaliyette bulunan işletmelerin, ilgili ülkelerdeki faaliyet raporlarının daha sağlıklı bir şekilde değerlendirileceğine zemin hazırlayacaktır.

2.4 Dünyada ve Türkiye’de Muhasebe Standartları Oluşumuna Yönelik Çalışmalar

“Muhasebe standartlarına uyum, farklı ülkelerde faaliyet gösteren işletmelerce hazırlanan finansal raporların karşılaştırılabilirliğini artırmak amacıyla muhasebe uygulamaları, muhasebe standartları ve muhasebeye ilişkin yasal düzenlemeler arasında var olan farklılıkların elimine edilmesi süreci olarak da tanımlanabilir. Finansal raporlar arasında uyum derecesinin yükselmesi, finansal tablo kullanıcılarının sağladığı faydayı artırmaktadır” (Akgün 2012).

Bu fayda, kendisini finansal tablolarda ekonomi ibrelerini yukarı doğru kayma şeklinde gösterecektir. Ancak bu da uluslararası ticaret hacminde bir artışın sağlanmasıyla olanaklıdır. Ticaret hacminin artışının sağlanması için uluslararası atılım gerçekleştiren girişimcilerin faaliyetlerindeki edinimlerin doğru bir şekilde tahlil edilmesi ile mümkündür. Bu anlamda hazırlanan finansal verilerin tüm girişimciler tarafından vurguları aynı olmalıdır. Ancak bu da uluslararası finansal raporlama standartları ile mümkündür.

“Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS) dünya genelinde muhasebe standartlarını birbirine yakınlaştırarak, hazırlanan finansal tabloların karşılaştırılmasına olanak vermeyi amaçlayan standartlardır” (Yıldız 2010). Ülkeler arasındaki farklılıklardan dolayı faaliyete bulunan işletmelerin hesap tutma, rapor hazırlama gibi çalışmaları da birbirinden farklı olacağı muhakkaktır. Küreselleşen¹ bir dünya da sınır tanımayan firmalar birçok ülkede faaliyete bulunmaktadır. Her ülkenin muhasebe işleyiş tarzının farklı olması gibi nedenler üretim süreci esnasında ek bir maliyete katlanmayı gerektirmektedir. Buna benzer maliyetler sebebiyle ülkelerin ortak paydada buluşabilecekleri ortak bir muhasebe standardı denilebilecek UFRS standartların dünyadaki ve Türkiye’deki gelişmeleri kapsamında incelenmelidir.

¹ **Küreselleşme:** kültürler, hükümet politikaları, toplumlar, sosyal hareketler, finans piyasaları, ticaret ve fikirlerin değişimi ve dünya ölçeğinde bütünleşme olarak tanımlanmaktadır (Akgün 2012).

2.4.1 Dünyada UFRS'nin oluşum ve gelişim süreci

“Avrupa Birliğinin genişlemesi ve Amerika Birleşik Devletlerinin baskısı gibi önemli politik konular, yabancı yatırımlar ve uluslararası ticaretteki önemli artış ve liberalleşme akımlarını kapsayan ekonomik küreselleşme, küresel finans piyasalarının ortaya çıkması, özelleştirmenin etkisini kapsayan hisse sahipliğinin artması, uluslararası para sistemindeki değişimler ve çok uluslu şirketlerin büyümesi finansal raporlamanın uluslararası önemini ortaya koyan başlıca önemli unsurlardır” (Akgün 2012). Bu unsurlar ki bütün ulusların ortak bir paydada buluşabilecekleri bir ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’ gerekliliğini ortaya koymaktadır. Çalışmalarda bu kapsamda ilerlemiştir.

“Ülkeler arasındaki muhasebe uygulamalarındaki farklılıkları ortadan kaldırma ve ortak bir muhasebe dili oluşturma yolundaki ilk adım 1972 yılında Sydney-Avustralya’da toplanan 10. Dünya Muhasebeciler Kongresinde atılmıştır. Bu kongrede ‘Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi’nin kurulması yönünde bir tavsiye kararı alınmış ve 1973 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC) kurulmuştur. Komite, 1 Nisan 2001 tarihinde isim değiştirerek Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (IASB) adını alarak faaliyetlerine devam etmiştir” (Yıldız 2010).

Ekonominin küreselleşmesine² paralel finansal piyasaların birbirleriyle entegrasyonunu zorunlu hale getirmiştir. Uluslararası ekonomik gelişmeler sonucunda ortak bir muhasebe dilinde tutulması gereken finansal raporlara ihtiyaç gitgide artmıştır. Bu ihtiyacı giderme amacıyla yapılan çalışmalar uluslararası finansal raporlama standartlarının temelini oluşturmuştur. Her faaliyet döneminde işletmeler dönem sonunda kar-zararını tespit etmek amacıyla finansal rapor hazırlarlar. İşletme ile ilgili karar vericiler bu raporları tahlil ederek karar verirler. Ancak ülkelerin yasal ve mali prosedürlerin farklı olması sebebiyle bir takım mali ve yasal sıkıntılar yaşanmış olması mümkündür. Ülkelerin muhasebe uygulamaları arasında uyum sağlayacağına ve

² **Ekonomik Küreselleşme:** ülkeler arasında ekonomik sınırların kaldırıldığı, ulus devletlerin kontrolündeki ulusal pazarların ağırlıklı olarak küresel sermayenin kontrolündeki küresel pazarlara dönüştürüldüğü bir olguyu ifade etmektedir (Akgün, 2012).

ekonomik kararlar alınmasını sağlayacak, dünyanın ticaret hacmini artıracak standartlara ihtiyaç duyulmuştur

“Avrupa Birliği; bağımsız bir kuruluşu olan Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASC-International Accounting Standards Committee) tarafından oluşturulan Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS)’ni benimsemiştir. Bu kuruluş 41 tane standart yayınlamış, bunlardan bazıları diğerleri tarafından yürürlükten kaldırılmıştır. IASC yeniden yapılandırma amacıyla Nisan 2001’de, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu adını almış, bu kapsamda UMS (IAS-International Accounting Standard) isminden UFRS’ye (IFRS-International Financial Reporting Standard) geçmiştir. Eski standartların, başka bir standart tarafından kaldırılana kadar UMS olarak kalması ve çıkacak yeni standartların UFRS adıyla yayınlanması kararı alınmıştır. Uluslararası Menkul Kıymetler Komisyonları Örgütü’nün (IOSCO:International Organization of Securities Commissions) IASB (eski adı IASC)’ye sağladığı destek ve Avrupa Birliği’nin gelişim süreci IASB’nin muhasebe standartlarının globalleşmesi ve uyumlaştırılması konusunda öncü kurum olmasını sağlamıştır” (Erdem 2012).

“FASB ve IASB, 18 Eylül 2002 tarihinde ABD-Connecticut Norwalk’ta uluslararası finansal raporlamada kullanılacak yüksek kaliteli ve birbirleriyle uyumlu muhasebe standartlarının geliştirilmesi taahhütlerini imzaladıkları bir anlaşma ile kabul etmişlerdir. Norwalk anlaşması olarak da adlandırılan bu anlaşma ile FASB ve IASB arasında günümüzde de muhasebe standartlarında yakınsama (convergence) süreci başlamıştır. Merkezi, Avrupa Birliği (AB) sınırları içinde bulunan ve borsada kayıtlı bulunan bütün işletmeler için, 2005 yılı başından itibaren AB tarafından kabul edilen UFRS’leri uygulamak zorunlu hale getirilmiştir. Bugün dünyada Avrupa Birliği ülkeleri dışında da birçok ülkede bu standartlar kullanılmaktadır. Türkiye’de bu ülkelerden biridir. Muhasebe alanında önemli kuruluşlar; Türkiye Muhasebe Uzmanları Derneği (TMUD) ve Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB) de IASB’nin üyesidir” (Erdem 2012).

IASB³'nin amacı uluslararası alanda kabul görmüş muhasebe standartları üretmek, gerekli gördüğü takdirde bu standartlarda değişiklikler yapmaktır. Şeffaf ve kabul görmüş, kıyaslanabilecek nitelikte eklemelerde bulunmak, yeni gelişimler karşısında standartları güncelleyebilmektir.

2.4.2 Türkiye’de muhasebe standardının oluşum ve gelişim süreci

“Türkiye’de muhasebecilik mesleği 13 Haziran 1989 tarih ve 20194 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 3568 sayılı Serbest Muhasebecilik, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanunu ile düzenlenmiştir” (Akgün 2012).

“Türkiye’de muhasebe standartlarının oluşturulması ve geliştirilmesi süreci devlet öncülüğünde gerçekleşmiştir. Türk muhasebe sistemi ve mevzuatına bakıldığında ise ekonomik, siyasi ve kültürel olarak ilişkilerimizin yoğun olduğu ülkelerin muhasebe uygulamalarının etkisinde kalarak oluşturuldukları görülmektedir. Osmanlı İmparatorluğu’nun son dönemleri ile ilk cumhuriyet yıllarındaki muhasebe anlayışı ve düzenlemeleri ağırlıklı olarak Fransız ve Alman mevzuatının etkisinde oluşturulmuştur. 1950’li yıllardan itibaren görülmeye başlanan ABD ile ticari ve stratejik ortaklık hareketi ile Amerikan muhasebe sisteminin etkisi de artmaya başlamıştır. 1990 sonrası gözlemlenen AB tam üyelik süreci ve AB ile AB gibi ekonomik olarak önemli ve güçlü bir topluluğun UFRS’yi tanıması, kuşkusuz dünyada IASC’nin standart yapıcı olarak saygınlığını ve UFRS’lerin ortak muhasebe dili olarak kabulünü artırıcı bir etki yapmıştır. Bu süreç sonunda AB içinde sermayenin daha serbest dolaşımı, karşılaştırılabilir ve doğru finansal bilgiler sayesinde de piyasaların verimliliği ve rekabet ortamı artırılmış olmaktadır” (Yıldız 2010). Türkiye’deki muhasebe uygulamaların Türk Ticaret Kanunu ve Vergi Usul Kanunundaki mevzuata göre uyarlanmıştır. Bu kanunlar yetersiz kaldığında yasal yetkiye sahip kurumlar devreye girmektedir. Bu yasal yetkiye sahip kurumlar kendi alanlarında faaliyete bulunan işletmeler için ihtiyaç duyduklarını noktada düzenleme yetkisine sahiptirler. Bu kurumlar aynı zamanda muhasebe standartlarının oluşmasında büyük katkıları bulunan kurumlardır. Bu yasal yetkiye sahip kurumlar; Türkiye Muhasebe Standartlar Kurulu,

³ IASB : Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu

Banka Düzenleme ve Denetleme Kurulu, Maliye Bakanlığı, Sermaye Piyasası Kurulu ve İktisadi Devlet Teşekkülleri Şeklinde sıralamak mümkündür.

“Türkiye’de muhasebe standartları düzenlemelerine esas olan biricik rehberin, Londra merkezli Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UFRS’ler olduğu görülmektedir” (Sayar 2010).

“Dünyadaki muhasebe standartlarına uyum sağlamak için, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK), Uluslararası Muhasebe Standartlarını (IFRS) Türkçeye çevirerek TMS/TFRS, küçük ve orta ölçekli işletmelerin Uluslararası Muhasebe Standardını (IFRS SMEs) ise KOBİ/TFRS adı altında Resmi Gazetede yayınlamıştır. Türkiye’de bankalarla başlayan zorunlu denetim uygulaması halka açık Şirketler ve sigorta Őirketlerini kapsayacak Şekilde genişlemiştir. TMS/TFRS 2005 yılından itibaren halka açık Őirketlerde, bankalarda, sigorta Őirketlerinde uygulanmaktaydı, 2013 yılından itibaren sermaye Şirketleri için bağımsız denetim zorunlu hale gelmiŐtir” (Ateş 2013).

“Türkiye Muhasebe Standartlarını uygulama kapsamına ilişkin olarak Türk Ticaret Kanunu’nun 88. ve Geçici 1. maddeleri ile 660 sayılı KHK’nın 9. ve Geçici 1. maddeleri uyarınca 01.01.2013 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemlerden itibaren mali tablolarını UFRS’ye uygun hale getirmek zorunda olan Şirketler aŐađdaki gibidirler” (Ateş 2013).

1. 660 KHK’ye göre kamu yararını ilgilendiren kuruluşlar. Bunlar; halka açık Şirketler, bankalar, sigorta, reasürans ve emeklilik Şirketleri, faktoring Şirketleri, finansman Şirketleri, finansal kiralama Şirketleri, varlık yönetim Şirketleri, emeklilik fonları, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumları ile faaliyet alanları, işlem hacimleri, istihdam ettikleri çalıŐan sayısı ve benzeri ölçütlere göre önemli ölçüde kamuoyunu ilgilendirdiği için kurum tarafından bu kapsamda değerlendirilen kuruluşlar,
2. Bağımsız denetime tabi olan işletmeler. Bunların hangi Şirketler olduğu daha sonra kurulca belirlenecektir.

3. Sermaye Piyasası Kanununa göre, ihraç ettikleri sermaye piyasası araçları borsada veya teşkilatlanmış diğer bir piyasada işlem gören şirketler, aracı kurumlar, portföy yönetim şirketleri ve konsolidasyon kapsamına alınan diğer işletmeler,
4. 5684 sayılı Sigortacılık Kanununda tanımlanan sigorta ve reasürans şirketleri,
5. 4632 sayılı Bireysel Emeklilik Tasarruf ve Yatırım Sistemi Kanununda tanımlanan emeklilik şirketleri,

3. UFRS AÇISINDAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ KAVRAMLAR

3.1 Yatırım Kavramı

“Yatırım, gelecekte elde edilmesi umulan bir değer için bugünkü bir değerden vazgeçmek olarak tanımlanmaktadır. Başka bir anlatımla daha fazla para kazanmak amacıyla belirli bir tutar fonu bir işe bağlamaktır” (Yıldız 2010).

Yatırım kavramı ile ilgili çok çeşitli tanımlar bulunmaktadır. Ancak konuyu asıl ilgilendiren ekonomi açısından yatırım kavramıdır. “Ekonomi bilimi açısından yatırım kavramı, bir bireyin, işletmenin ya da ülkenin mevcut sermaye malların ve teknik donanım stokuna belirli bir dönem içinde yaptığı net ilaveler olarak tanımlanır” (Eski 2006).

Bir ülkedeki sermaye stokuna yapılan ilave, milli gelirin artırılması, v.s şeklinde çeşitlendirmek mümkündür. Yatırımlar, özel kesimlerce yapıldığı gibi kamu tarafından da yatırımlar yapılır. Özel kesimlerce yapılan yatırımlar genelde kar ve daha fazla kazanç sağlama amacıyla yapılır. Kamu kesimlerince yapılan yatırımların ülkenin refah düzeyini yükseltme maksatlıdır.

3.2 Gayrimenkul Kavramı

Gayrimenkul, bir yerden bir yere nakledilmeyen taşınamayan olarak ifade edilir. Ancak bizim buradaki tanımımız, 4721 sayılı Türk Medeni Kanununun 704. maddesinde taşınmaz mülkiyeti olarak tanımlanmış olup, “konusunu aşağıdaki unsurlar oluşturmaktadır” (Dörtgüz, 2012).

A. Arazi,

B. Tapu kütüğünde⁴ ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

C. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

⁴ Tapu Kütüğü: Taşınmaz özelliklerinin belirtildiği ve taşınmaz üzerindeki aynı hakların işlendiği defterdir (Kazgızman v.d 2011).

3.3 Değer İle Değerleme Kavramları ve Aralarındaki İlişki

Değer, “Bir varlığın değişimi sırasında ortaya çıkan para cinsinden tutarı veya yükümlülüğün ifası amacıyla katlanılan bedeli ifade eder” (Pamukçu 2011).

“Değer Satın almaya uygun olan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcı tarafından belirlenecek olan fiyatı temsil eden ekonomik bir kavramdır” (Chambers 2009).

Değer kavramı aslında göreceli bir kavramdır. Belirli bir zamanda mal veya hizmet için ödenecek olası fiyattır. Çünkü zaman ve şartlara göre değer kavramı değişir. Çünkü bir taşınmaz için gerçek değer, piyasa değeri, defter değeri, rayiç değeri, maliyet değeri ve kullanım değeri gibi birden çok değer kavramı vardır. Aynı mal için birden fazla değer atfedilir. Bir mal ya da hizmetin para ile ölçülen karşılığıdır.

Değerleme: “Bir iktisadi kıymetin belli bir zamandaki değerinin tespit edilmesidir. Ancak değerinin tespit edilememesi durumunda, vergi matrahının tespit edilebilmesi için değerinin belirli verilere dayanılarak hesaplanmasını sağlamak amacıyla takdir esasına dayanan değerlemenin tanımına alınmıştır” (Güngör 2011).

Değerleme yapmaktaki amaç bir iktisadi kıymetin gerçek değerini tespit ve takdir etmektir. Bunu yaparken bu kıymet ile ilgili kurumlardan, kıymete ilişkin belirli veriler toplanır, Toplanan veriler ile birlikte kıymeti artırıcı ve azaltıcı unsurlar doğrultusunda değer belirlenir.

3.4 Gayrimenkul Değerlemesi Kavramı

Gayrimenkul değerlendirme; Bir gayrimenkulün, bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların veya bir gayrimenkul projesinin belirli bir tarihteki olası değerinin bağımsız ve tarafsız olarak tespit edilmesidir” (Yıldız 2010).

Gayrimenkul değerine, çok çeşitli amaçları olmakla birlikte, başta satış, şirket birleştirme, kiraya verme, vergi tahsilâtı, gayrimenkul karşılığı teminat altına alınan

3.5 Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Piyasada hazırlanan değerleme raporlarında etkin olarak kullanılan; Piyasa, gelir ve maliyet değerleme yöntemi özetlenirse,

I. Piyasa Değer Yöntemleri: “Bir gayrimenkulün yeni satılmış olan diğer benzer gayrimenkuller ile yapılan mukayesesine ve cari fiyat talebi ve teklifine dayanır. Böylece söz konusu gayrimenkule karşı piyasanın gösterdiği reaksiyon ölçülmüş olur” (Güngör 1999). Emsal sayısının birden fazla olması gerekir. Bu yöntem genelde konut arsa ve arazi için kullanılır. Sahibi tarafından kullanılan küçük işletmeler için de kullanılabilir. Petrol istasyonları, v.s örnek gösterilebilir. Ancak enflasyonun yüksek olduğu dönemlerde yanıltıcı olma riski yüksektir.

II. Gelir Yöntemleri: “Güvenilir karşılaştırma verilerinin olmadığı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde, binanın yaşlı olduğu, bu nedenle maliyet yönteminin güvensiz olacağı gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesinde ve diğer yöntemlerle belirlenen değerlerin denetiminde kullanılır” (Güngör 1999).

Ticari gayrimenkullerde ve kira getirisi için alınacak konutlarda fiyat belirleme için tercih edilir. Gelir yöntemindeki temel yaklaşım, bir gayrimenkulün değeri, gayrimenkulde beklenen getirilerin bugünkü değerine eşit olduğudur. Eğer gayrimenkul gelir ve kira getiriyorsa gelir yöntemiyle değerlendirme raporun hazırlanması daha doğru olur. Gelir yönteminde, net gelir; gelir getiren gayrimenkulün yıllık işletme brüt gelirinden, gayrimenkulün boş kalmasından oluşan gelir kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile bulunur. İşletme giderleri; emlak vergisi, sigorta, yönetim, bakım onarım, danışmanlık, reklam-ilan gibi giderlerdir.

III. Maliyet Yöntemleri: “Piyasada sık alım satımı yapılmayan özel amaçlı mülklerin değerlemesinde, karşılaştırılabilir satış verisi olmayan, alışılmışın dışında ve pazarı olmayan, gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde yegâne yöntemdir” (Güngör 2011). Bu yöntemde değerlendirilecek taşınmazın tamamen aynısının yeniden inşa

edilmesinin veya birebir aynısının maliyeti belirlenir. Gelirleri bilinmeyen emsali bulunmayan taşınmazlar için uygun bir yöntemdir.

“Fabrika, iş merkezi gibi üzerinde yapı bulunan ve kira gelirleri bilinmeyen taşınmazlar için en uygun yöntemdir. Mevcut yapının aynısını inşa etmeye veya yerine koymanın güncel maliyetini girişimci karına ekleyerek, toplam maliyetten amortismanı çıkarmak ve tahmini arazi değerini ilave etmek suretiyle değerlenir” (Güngör 2011).

3.6 Gayrimenkul Değerini Etkileyen Faktörler

Gayrimenkul değerini etkileyen faktörlerin başlıcaları sosyal, ekonomik, yasal ve çevresel faktörler şeklinde sıralanmaktadır. Bu faktörler piyasada tüm taşınmazların değerini etkileyen faktörlerdir. Bunların detayları aşağıda kısaca belirtilmiştir.

◆ **Sosyal Faktörler:** Nüfusun yapısı ile ilgilidir. Örneğin çok güç alan bir bölge gayrimenkule talep yüksek olur. Nüfus artış oranı yüksekse, gayrimenkul talebini etkileyen faktördür. Talep yüksek olduğu müddetçe gayrimenkul değeri pozitif artış sağlar. Yaş ve cinsiyet aynı zamanda gayrimenkul talebini etkileyen faktörlerdendir.

◆ **Ekonomik Faktörler:** Bir gayrimenkul değerinin talebi, ancak alım gücü olan gerçek yada tüzel kişiler oluşturabilir. Çevresel faktörlerin etkisi ve gayrimenkulün kalitesindeki artış ile birlikte değerinde de artış görülmektedir, oysa satın alma gücünün düşük olduğu bölgelerde, çevresel faktörlerle birlikte gayrimenkulün değeri alım gücü yüksek olan bölgelere nazaran daha düşüktür.

◆ **Yasal Faktörler:** Siyasi otoritenin gayrimenkul ile ilgili alacağı kararlar, gayrimenkul talebinin artıracığı gibi talebi düşürebilir. Aynı zamanda tapu kütüğünde taşınmaz ile ilgili konulan rehin, şerh, beyanlar aynı zamanda taşınmaz değerini etkileyen faktörlerdir. Belediyenin imar⁵ yapısı, belediye encümenlerinin o bölge ile aldıkları kararlar v.s taşınmaz değerinin etkileyen yasal faktörler kapsamında değerlendirmek mümkündür.

⁵ İmar: “Belediye sınırları içinde ve dışında yapılaşmaya ve yerleşmeye konu alan yerlerin belirli bir plan çerçevesinde bayındır hale gelmesidir” (Kalabalık 2011).

◆ **Çevresel Faktörler:** Bölgenin gelişme evresinde olması, ya da inşaat yapısının tamamlanmış olması, ulaşım ağlarına yakın olması, A.V.M yakın olması v.s gibi faktörler gayrimenkul değerini doğrudan etkileyen faktörlerdir. Bir de gayrimenkulün doğası gereği bulunduğu konum; nehir, deniz, dağlık gibi unsurlar gayrimenkul değeri etkileyen faktörler arasında sayılır.

◆ **Fiziki Faktörler:** Yapının iskelet yapısı cephesi, dış görünümü, imar yapısı gibi unsurla taşınmaz değerini etkileyen faktörler arasında sayılabilir.

3.7 Standardın Tanımı

TMS 40 standartta adı geçen terimlerin anlamları,

Yatırım amaçlı gayrimenkuller: “Aşağıda yer alan amaçlardan ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir (arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi)” (TMS 40.5).

Bu gayrimenkuller bir bina veya arsa şeklinde olabileceği gibi binanın bir kısmı ya da her ikisi birliktede olabilir. Bu standarda dikkat edilmesi gereken hususlardan bir tanesi Yatırım amaçlı gayrimenkullerle, maddi duran varlıkları birbirinden ayırmak gerekir. Çünkü bunların ikisi kısmen iç içe girmiş durumdadır.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul: “Mal ve Hizmet üretmek veya satmak amacıyla veya yönetim faaliyetlerinde kullanmak amacıyla elde bulunduranlar ile işletmenin normal iş akışı içinde satacağı gayrimenkullerdir” (Örten vd. 2012).

“Yukarıdaki tanımda sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulleri aşağıdaki özellikler sahip olması gerekir” (TMS 40.5).

1. Mal veya hizmet üretiminde kullanılması,
2. Mal veya hizmet tedarikinde kullanılması,
- 3 İdari amaçlarla kullanılması

Yukarıdaki tanımdan yola çıkarsak, yatırım amaçlı gayrimenkul; kira geliri sağlamak veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek için tutulan gayrimenkuller, “Finansal kiralama sözleşmeleri kapsamında elde tutulan gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına dâhil edebilir” (Örten vd. 2012).

3.8 Standardın Tarihçesi

“IASB tarafından yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin ilk düzenleme 1986 yılında 25 no.lu ‘Yatırımların Muhasebeleştirilmesi’ başlıklı uluslararası muhasebe standardı ile yapılmıştır. 1998 yılında maddi olmayan duran varlıklar ve finansal araçlar standardın kapsamından çıkararak ayrı bir standart olarak düzenlenmiştir. UMS 40, IASB tarafından 2000 yılında sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul kavramı ile yatırım amaçlı gayrimenkul kavramı arasında farklı özelliklerin oldukça fazla olmasından dolayı yayınlanmış ve 1 Ocak 2001 tarihinden itibaren ilgili yıl da dahil olmak üzere ilerleyen yıllara ait mali tablolar için uygulanmaya başlanmıştır” (Yıldız 2010).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ayrı bir standart olarak Türkiye’de ilk kez SPK tarafından uluslararası finansal raporlama standartları esas alınarak “15 Kasım 2003 tarihinde yayınlanarak yürürlüğe giren Seri: XI, No: 25 sayılı Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğin 27. kısmında düzenlenmiştir. İlerleyen tarihlerde ise, Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu tarafından Yatırım Amaçlı Gayrimenkullere İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı TMS 40 Hakkında Tebliğ 17 Mart 2006 tarihinde 26111 sayılı resmi gazetede yayınlanarak 31 Aralık 2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Standart, uluslararası finansal raporlama standartlarında meydana gelen değişikliklere uygunluk sağlanması amacıyla TMSK tarafından çeşitli tarihlerde güncellenmiştir. Son değişiklik 28.11.2008 tarih ve 27068 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 122 sıra no.lu tebliğ ile gerçekleşmiştir. Bu değişiklik 31.12.2008 tarihlerinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir” (Yıldız 2010).

3.9 Standardın Amacı

“Bu Standardın amacı; yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve yapılması gereken açıklamalara ilişkin esasları belirlemektedir” (TMS 40,1). “Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerek ilk muhasebeleştirilmesinde, gerekse izleyen dönemlerde değerlendirilmesinde uyulacak ilke ve esasları açıklamaktır” (Özerhan ve Yanık 2012). Bu standart kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkul ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul ayrımını yapmak gerekir, yatırım amaçlı gayrimenkullerin hangi değerlendirme yöntemiyle değerlendirilmesi gerektiğini tespit etmek, gayrimenkul nitelik değiştirmesi durumunda hangi değerlendirme yöntemiyle değerlendirilmesi gerekir.

3.10 Standardın Kapsamı

“UMS 40 standardı, yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili muhasebe politikalarını ve bununla birlikte finansal kiralama işlemi çerçevesinde bir kiracının finansal tablolarında muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkul hakları ile kiraya verenin finansal tablolarında faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde kiracıya sağlanan yatırım amaçlı gayrimenkuller için uygulanacak muhasebe politikalarını düzenlemektedir” (Öztürk 2009). Finansal kiralama kapsamında, kiracının edindiği, faaliyet kiralaması kapsamında ise kiraya verenin yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi yapılır. Bu standart kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkuller nelerdir? Yatırım amaçlı gayrimenkullerin nasıl muhasebeleştirilir? Nasıl ölçülür? gibi konuları kapsamaktadır.

3.10.1 Standart kapsamı dışında bırakılan hususlar

İşletme faaliyetlerinde kullanılan gayrimenkuller, normal iş akışı çerçevesinde elde tutulan gayrimenkuller TMS 40’ın dışında tutulmuştur. “Bunların dışında yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamında görüldüğü gibi kapsam dışında kalanlar aşağıdaki gibi sıralanabilir” (Özerhan ve Yanık 2012).

1. Kiralamaların finansal ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması,
2. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirlerinin muhasebeleştirilmesi,

3. Faaliyet kiralaması çerçevesinde edinilen gayrimenkul hakkının kiracının finansal tablolarında ölçülmesi,
4. Satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi,
5. Finansal kiralamalara ve faaliyet kiralamalarına ilişkin olarak kamuoyuna yapılan açıklamalar.

Gayrimenkul ayırımında işletmenin gayrimenkulü elde etme amacı önemlidir. “Amaç kullanmak veya varlıktan getiri elde etmek olabilir. Varlıktan kira veya sermaye kazancı elde etmek için satın alan bir işletmenin varlığı bu şekilde değerlendirmek için çeşitli inşaa ve geliştirme faaliyetlerinde bulunması gerekli ise, bu dönemde söz konusu varlıkları yatırım amaçlı olarak kabul edilmez” (Örten vd 2010). Eğer ilgili taşınmazı kullanım için elde bulunduruyorsa, herhangi bir nedenle taşınmazı kiraya vermesi, bu taşınmazı TMS 40 kapsamına almaz. Buna benzer kira karşılığı personel lojmanı olarak kullanılan pansiyon yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilemez.

“Yatırım amaçlı olmayan gayrimenkullere ilişkin örnekler aşağıdaki verilmiştir”(TMS 40,9)

- (a) Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşaa veya geliştirme aşamasında olan (TMS 2 Stoklar), örneğin, sadece, yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller.
- (b) Üçüncü kişiler adına inşaa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller (TMS 11).
- (c) Gelecekte sahibi tarafından kullanılmak ya da, geliştirilmek ve ardından sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulan, çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller (çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın) ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller dâhil, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller,
- (d) “Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşaa edilen veya geliştirilen gayrimenkuller. Bu gibi gayrimenkullerin inşaa veya geliştirilmeleri tamamlanıncaya kadar bunlara TMS 16’da yer alan hükümler uygulanır; inşaa veya geliştirme işlemlerinin tamamlanması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğini

kazanır ve bu Standardın kapsamına girerler. Gelecekte sürekli olarak yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere yeniden geliştirilmekte olan mevcut yatırım amaçlı gayrimenkuller için bu standart hükümleri uygulanır”⁶.

(e) Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller.

Örneğin, bir işletmenin şehir merkezinde kalan işletmeyi, şehir dışına taşımak için şehir dışında bir arsa satın almıştır. Buradaki işlem yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamında değerlendirilemez. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller olarak değerlendirilir. İşletmenin taşınması uzun zaman almış ve bu süreç içerisinde arsa kiraya verilmiş olsun, buradaki işlem yatırım amaçlı gayrimenkuller kapsamında değerlendirilmez. Eğer girmeci arsayı yatırım amacıyla satın almış olsaydı ve o doğrultuda kiraya verseydi, bu durumda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilebilirdi. İşletme şehir dışına taşındıktan sonra merkezdeki bina boş kalmış. İşletme sahibi de binayı kiralamaya karar vermiştir. Bu işlem yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamına girmez. Çünkü bir faaliyet süreci içinde kiraya verilmiştir.

3.10.2 Standart kapsamındaki gayrimenkullerin özellikleri

İşletmenin sahip olduğu gayrimenkuller, standarda göre iki grupta sınıflandırılmaktadır. “İlki, İşletmenin kendi faaliyetlerinde kullandığı gayrimenkuller, bunlar sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerdir. Maddi duran varlıklar kapsamında incelenir” (Özerhan ve Yanık 2012). Asıl çalışma kapsamımızı ilgilendiren bir diğeri kira geliri elde etmek veya değer artış kazancını sağlamak ya da her ikisini birlikte hem kira geliri elde etmek hem de değer artış kazancını elde etmek amacıyla elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir.

⁶ 58. Paragraf 57(b), bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman mümkün olacağını belirtmektedir; anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü bilançosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, bir işletme mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.

“Yatırım amaçlı gayrimenkullerin özeliği işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratmasıdır” (Özerhan ve Yanık 2012). Bu noktada yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayrılır. Yani sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller üretim ve tedarik döneminde diğer varlıkları ile ilişkilendirilebilen nakit akışı yaratır. Bu nedenle işletmeye dolaylı bir nakit akışı sağlar. Yatırım amaçlı gayrimenkuller ise doğrudan bir nakit akışı sağlar. Bir binayı kiraya verdiğinizde doğrudan bir nakit akışı sağlar. Yönetim ya da üretim ofisi olarak kullanılan bir bina dolaylı olarak bir nakit girişi sağlar.

Çizelge 3.1 Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerin karşılaştırılmasına

Özellikler	Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkuller
Elde tutma Amacı	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Kira geliri elde etmek ▶ Değer(sermaye) kazancı elde etmek ▶ Her ikisini elde etmek 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Mal veya hizmet üretiminde kullanılır. ▶ Mal veya hizmet tedarikinde kullanmak ▶ İdari amaçla kullanmak
Nakit Akışı Sağlama	Bağımsız nakit akışı sağlar	Dolaylı nakit akışı sağlar
Bilançoda Raporlama Biçim	Ayrı bir başlık altında raporlanır	Maddi duran varlıklar gurubunda raporlanır
Muhasebeleştirme Esasları	TMS 40 uygulanır	TMS 16 uygulanır

(Kaynak: Özerhan ve Yanık 2012).

“Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin örnekler aşağıda belirtilmiştir” (TFRS 40,8).

(a) Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar.

(b) Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar (işletme, araziyi sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanmaya veya normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satmaya karar vermemiş ise, söz konusu arazinin sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır.)

(c) İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar.

(d) Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina.

Örnek 1: “İşletme bir bina satın almış ve o binayı kiraya vermiştir. Ancak kiracı iflas etmiş ve binayı boşaltmıştır. Gayrimenkul sahibi işletmeci yeni kiracı buluncaya kadar binayı geçici olarak kendisi kullanmaktadır” (Özerhan ve Yanık 2012). Bu noktada gayrimenkul sahibi, binayı kendi ihtiyaçları çerçevesinde kullanmaya başladığı andan itibaren, yatırım amaçlı gayrimenkul olmaktan çıkar. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulle dönüşür. Bu durumda TMS 16 standartları kapsamına alınır.

Örnek 2: “İşletme faaliyet kiralaması yoluyla bir binanın kiralama hakkını 30 yıllığına satın almıştır. İşletme kiraladığı bu binayı üçüncü kişilere tekrar kiralanmıştır” (Özerhan ve Yanık 2012). Bu gayrimenkullü kiralama hakkı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak nitelendirilir Standart kapsamındaki değerlendirme yöntemlerinden gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılır.

Örnek 3: “İşletme finansal kiralama yoluyla bir binayı 99 yıllığına kiralamış durumdadır. İşletme binalardaki daireleri ofis olarak dizayn etmiş ve üçüncü kişilere faaliyet kiralaması yoluyla kiraya vermiştir” (Özerhan ve Yanık 2012). Yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamına alınır. TMS 40, kapsamında değerlendirilir.

Örnek 4: İşletme, sahip olduğu binanın⁷ yanındaki arsayı satın almış, kendi işletmesine ait makinelerin otopark sahası olarak kullanmaya başlamıştır. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak nitelendirilir. TMS 16 esaslarına tabi tutulur, eğer işletme satın aldığı arsayı ücretli otopark haline dönüştürmüş olsaydı; Yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfında değerlendirilir. TMS 40 esaslarına tabii olurdu.

Örnek 5: “İşletme kendi çalışanlarına sosyal tesis olarak hizmet vermesi amacıyla bir bina satın almıştır” (Özerhan ve Yanık 2012). Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak nitelendirilir ve TMS 16 esaslarına tabii tutulur. Eğer işletme sahibi bu binaya bir pansiyon olarak, belirli bir ücret karşılığında çalışanlarına kiralamış olsaydı yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamına alınır ve TMS 40 esaslarına göre değerlendirilir.

⁷ Bina: Oturmak veya başka maksatla kullanılmak üzere inşa edilmiş yapıdır (Mengi 2007).

Örnek 6: İşletme sanayi bölgesinde yatırım amaçlı arazi satın almıştır. Ancak sanayi bölgesi istediği niteliklere sahip olmayınca yatırımdan vazgeçmiştir. Satın aldığı araziye kiraya vermeye karar vermiştir. Bu işlem TMS 40 kapsamında değerlendirilir.

Örnek 7: “Bir işletme yapılan değerlendirme çalışması (ekspertiz) sonucunda Antalya Kepez’de bir arazi satın almıştır. Arazinin gelecekte nasıl kullanılacağına henüz karar vermemiştir. Bu arsa, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule dönüştürülmediği ya da kısa vadede satılmaya karar verilmediği sürece yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilecektir” (Öztürk 2009).

Örnek 8: “Bir işletme elindeki atıl parayı farklı yatırımlarda bulunarak değerlendirmektedir. İşletme yönetimi; paranın bir kısmını tahvil ve yatırım fonu olarak bir kısmını ise normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla Ankara Gölbaşı’nda arsa olarak değerlendirmiştir. Alınan arsa, yatırım amaçlı bir gayrimenkuldür” (Öztürk 2009).

Örnek 9: “Bir gayrimenkul bölümlere ayrılmak suretiyle hem yatırım amaçlı gayrimenkul hem de sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanılabilir ve bu durumda muhasebeleştirilmesi ayrı yapılır. Örneğin; bir benzin istasyonu sahibi tarafından işletilmektedir. Bu benzin istasyonunda bulunan ofis ise kira geliri elde etmek amacıyla başkasına kiraya verilmektedir. Bu bağlamda; benzin istasyonu sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak, ofis ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilecektir” (Öztürk 2009).

Örnek 10: “Gayrimenkul birbirinden bağımsız bölümlere ayrılarak satılamıyorsa veya kiraya verilemiyorsa bu gayrimenkulün sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkuldür. Örneğin; bir grup işletmesi ekonomik sıkıntıdan dolayı sahibi olduğu beş işletmeden ikisini lav etmiştir. Bu bağlamda; bütün işletmeleri içinde barındıran on katlı idare binasının altı katını başka bir işletmeye kiraya vermiştir. Bu kiralanan katlarda bulunan çay ocağı gibi mekânlar mal sahibi ve kiracı işletmenin çalışanları

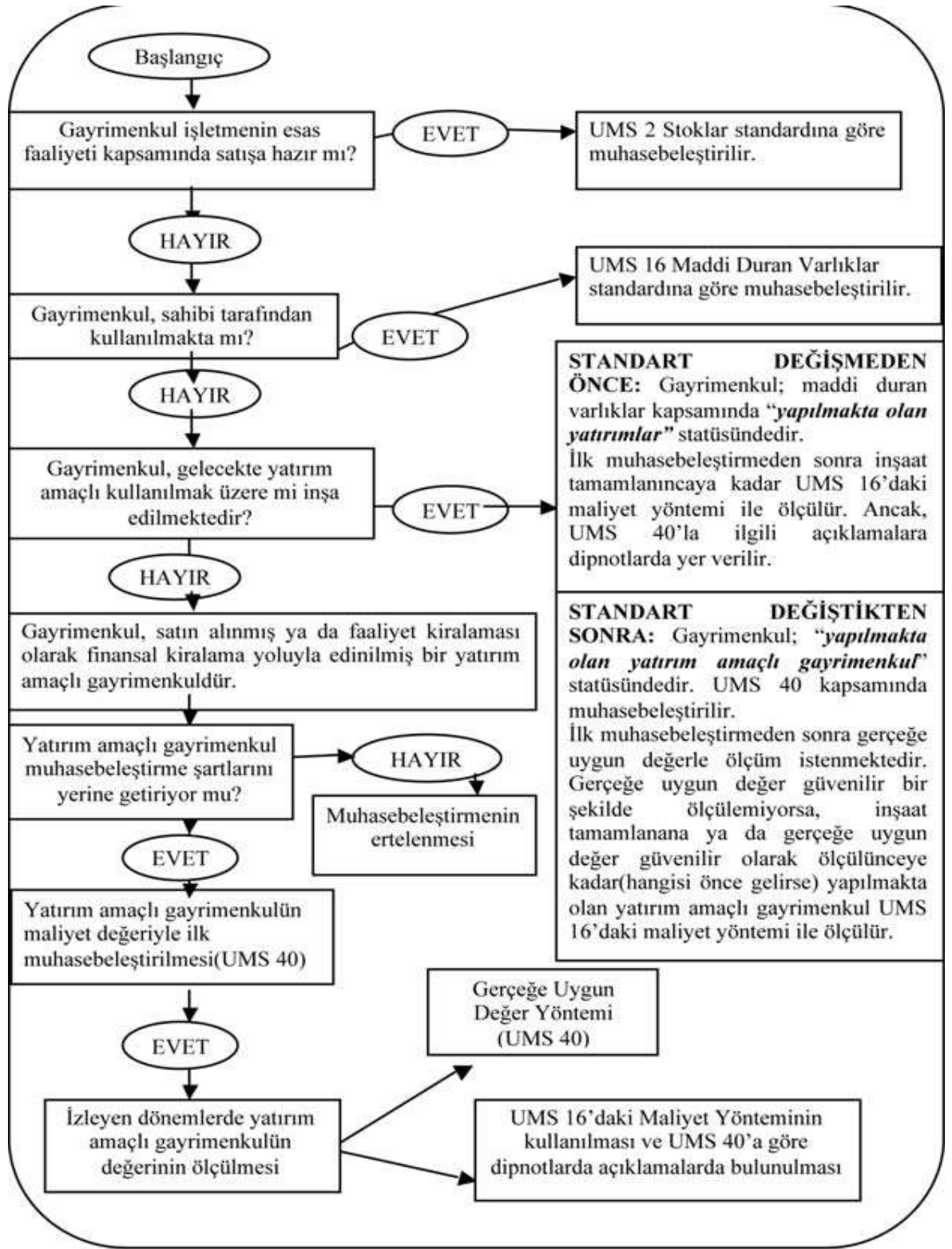
tarafından ortaklaşa kullanılmaktadır. Binanın önemli bir bölümü kiraya verildiğinden, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir” (Öztürk 2009).

Örnek 11: “Bir işletmenin, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunması o gayrimenkulün yatırım amaçlı olarak sınıflandırılmasında dikkate alınmaktadır. Şöyle ki sunulan yardımcı hizmetler kiracı ile yapılan toplam anlaşmanın göreceli olarak önemsiz bir kısmını oluşturuyorsa, işletme söz konusu gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırabilir. Örneğin; ek bina ve aynı bina altına şube açmak isteyen bir bankaya kira geliri elde etmek amacıyla ilk üç yılı peşin olarak ödenmek üzere binasını on yıl süreyle kiraya veren mal sahibi işletmenin aynı zamanda özel güvenlik hizmeti de verdiği varsayıldığında mal sahibi işletmenin bankaya tahsis edeceği güvenlik görevlisi ile sağlanacak güvenlik hizmeti binanın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirme statüsünü bozmaz. “Burada asıl olan yatırım amaçlı kiralama işlemidir. Bir başka deyişle; mal sahibi ile banka arasındaki binaya ilişkin kiralama akidinin dayandığı esaslar önceliklidir. Diğer taraftan; bir işletme bir otel binasına sahipse ve bu oteli kendi işletiyorsa o zaman bu işletme bütün hizmetlerde de taraf olacağından otel, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılır” (Öztürk 2009).

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olma statüsünün belirlenmesinde bir karar ağacı sistematığı; “Gayrimenkullerin standartların koyduğu muhasebe politikalarına uygun olarak muhasebeleştirilebilmesi için onların konu edildiği standartlardaki statüsünü özenle dikkate almak gerekir. Bu bağlamda; aşağıda şekilde gayrimenkullerin yatırım amaçlı olma statüsünün belirlenmesi ve yatırım amaçlı gayrimenkul olma statüsünü kazanan gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesinde UFRS uygulayıcılarına yardımcı olmak amacıyla sistematik bir yaklaşım sunulmaya çalışılmıştır” (Öztürk 2009).

Başlangıçta gayrimenkul işletmesinin faaliyeti kapsamında satışa hazır ise UFRS 2 Stoklar, eğer gayrimenkul sahibi tarafından kullanılmakta ise UFRS 16 Maddi Duran Varlıklar kapsamında muhasebeleştirilir. Gayrimenkul gelecekte yatırım amacıyla kullanılmak üzere inşa ediliyorsa, yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul

statüsündedir. TMS 40 kapsamında muhasebeleştirilir ve gerçeğe uygun değer (uluslararası değerlendirme standartlarındaki adil piyasa değeri) yöntemi ile değerlendirilir. Gayrimenkul satın alınmış veya faaliyet kiralaması olarak finansal kiralama yoluyla edinmiş, yatırım amaçlı gayrimenkul ise TMS 40 muhasebe şartlarını taşıyorsa ilk muhasebeleştirilmesi maliyet değeri yöntemiyle izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlendirilir.



Şekil 3.1 Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin karar ağacı
(Kaynak: Öztürk 2009)

4. UFRS KAPSAMINDA DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

4.1 Tarihi Maliyet Yaklaşımı

Maliyet: “Bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarı veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değeri, ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda, "TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler" Standardı gibi diğer TFRS’lerde yer alan hükümlere göre bilançoya ilk yansıtılması sırasında bir varlığa atfedilen değerdir” (TMS 40, 5). “Tarihi maliyet yaklaşımı, muhasebe teorisinin ortaya çıkışından günümüze kadar iktisadi işlem ve olayların kayıtlara alınmasında ve raporlanmasında temel değerlendirme yaklaşımı olarak kullanılmıştır” (Sayar 2006).

İşletmeler sürdürdükleri faaliyetler kapsamında mal ve hizmet alım satımında bulunurlar, bu süreç içerisinde yapılan alım ve satım işlemleri belirli muhasebe hesapları altında tutulur. İlgili muhasebe hesaplarına işlenir, Bu noktada tarihi maliyet yaklaşımına göre hazırlanacak değerlendirme raporu faaliyet esnasında kaydedilen bu verilerden dayanağını alır. Bu veriler aynı zamanda alacaklılar için birer delildir. ‘Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir’ (TMS 40, 20). Tarihi maliyet yaklaşımı kendi kapsamında, elde etme maliyet yöntemi ve enflasyona göre düzeltilmiş tarihi değer yöntemi adı altında iki başlık şeklinde incelenir.

4.1.1 Elde etme maliyeti

“Elde etme maliyeti, finansal tablolara alınma koşullarını taşıyan varlıkların oluştuğu tarihteki ödenen veya ödenecek nakit ve nakit benzerleri ile ölçülmesidir. Varlıkların elde etme maliyeti, edinildikleri tarihte satın almak, imal veya inşa etmek ve söz konusu varlıkların işletme amaçları çerçevesinde kullanılabilir hale getirmek için ödenen nakit ve nakit benzerleri ile verilen diğer varlıkların değeri ile ölçülür” (Sayar 2010).

Bir şeyi satın alma maliyeti, alım esnasında katlanılan fedakârlıkların parasal ifadesidir. Konut için düşünürsek, inşaatın yapımından itibaren deftere kaydedilmiş harcama kalemleridir. Bu esnada vadeli olarak yapılan harcamalar varsa, peşin fiyat ile vadeli fiyat farkı ile birlikte yapılan ıskontolar alım-satım maliyetten düşürülür. İnşaat yapım esnasında devlet tarafından yapılan devlet teşvik primi varsa o da maliyetten düşürülür. Çalışma performansını artırıcı unsurlar varsa bunlar harcama kalemine eklenir.

Yapılan harcamalar belgeleriyle birlikte hesaplara işlenmiş olduğundan elde edilen veriler güvenilir verilerdir. Yani objektiftir. Kayıtlı veriler olduğundan hesaplanması ve tahlil edilmesi diğer değerlendirme yöntemlerine nazaran daha kolaydır. Yönetimde söz hakkı kişilerin müdahalesi zordur. Enflasyonun yüksek olduğu ya da istikrarsız olduğu dönemlerde elde edilen veriler kısmen de olsa gerçek değeri yansıtmakta yetersiz kalıyor. Bu nedenle güvenilirliği zayıflatıyor. Aradaki süre uzadıkça deftere kaydedilen veriler geçerliliğini yitiriyor.

4.1.2 Enflasyona göre düzeltilmiş tarihi değer

“Enflasyona göre düzeltilmiş tarihi değer, satın alma güçleri enflasyon karşısında değişmesine karşın, daha önce elde etme maliyetleri ile değerlendirilmiş kalemlerin, diğer bir deyişle enflasyon karşısında değerleri düzeltilmemiş parasal olmayan varlıkların bilanço tarihindeki paranın satın alma cinsinden ifade edilmesinde kullanılır” (Sayar 2010). Böylece fiyattaki değişimlerin etkileri finansal tablolardaki değerleri üzerindeki enflasyonist etkileri ayıklanır. Bu nedenle yatırım amaçlı gayrimenkullerden ziyade parasal olmayan varlıklar bu kapsamda değerlendirilir.

“Bu ölçütün uygulanması ile dönem sonunda, başta taşınmazlar olmak üzere finansal tablo kalemlerinin cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi, finansal tabloların karşılaştırılabilirliğini artırır, dönem karı daha gerçekçi bir şekilde tespit edilir” (Sayar 2010).

Böylelikle öz kaynakların paranın satın alma gücü cinsinden korunup korunmadığı belirli olur. Diğer taraftan, her finansal tablo kaleminin enflasyon karşısındaki değer

değişimi farklı olduğundan, bilanço tarihindeki finansal tablo kalemlerinin değerini tam bir kesinlikte ölçemez.

4.1.3 Tarihi maliyet yöntemine yöneltilen eleştiriler

a. Değer Yitirme Faktörü

“Bazı varlıklar kullanım sürelerinin bitiminden önce değerlerini yitirebilmektedir. Değer yitirme; fiziksel, fonksiyonel ve ekonomik değer yitirme olmak üzere üç unsurdan oluşmaktadır” (Demir ve Bahadır 2007).

► **Fiziksel Değer Yitirme:** Varlıkların kullanırken yitilen değer kaybıdır,

► **Fonksiyonel Değer Yitirme:** Teknolojinin gelişmesiyle birlikte eski hantal varlıkların yerine daha seri varlıkların kullanılmaya başlanması,

► **Ekonomik Değer Yitirme:** Varlığın dış nedenlerle değerini kaybetmesinden kaynaklanır.

b. Enflasyon Faktörü:

Tarihi maliyet ilkesinin diğer bir zayıflığı da paranın satın alma gücündeki değişimleri ihmal etmesidir. Özellikle ekonominin istikrarsız olduğu dönemlerde enflasyon yada deflasyon durumlarda para değerinde meydana gelen değişimlerden dolayı Tarihi maliyet yöntemi gerçek değer kavramını verebilir.

4.2 Gerçeğe Uygun Değer Yaklaşımı

Gerçeğe Uygun Değer: “Karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır” (TMS 40, 5). “Gerçeğe uygun değeri, kısaca alışverişte iki taraf arasında anlaşma sağlanan fiyat olarak tanımlamak mümkündür” (Türel 2012). “Gerçeğe uygun değer yaklaşımının muhasebe standartlarında yer alması, 1980’li yıllarda ABD’de yaşanan Saving-Loans krizi ile ortaya çıkmıştır” (Güngör 2011). Bankalar piyasa fiyatı ile değerlemenin kullanılmadığı dönemlerde maliyet değeri ile

kayıtlı varlıklarını piyasa fiyatı ile satıp bilançolarından yüksek kar göstermek suretiyle öz kaynaklarını arttırarak bilançolarını farklı göstermişlerdir (Çizelge 4.1).

“Amerikan Finansal Muhasebe Standartları Kurulu (FASB), finansal varlık ve yükümlülükler ile ilgili olarak gerçeğe uygun değer kavramını geliştirme yoluna gitmiştir. FASB, piyasa temelinde düzenlenecek bilançoların, bankaların finansal yetersizliklerini ortaya koyabileceğini belirlemiştir” (Güngör 2011).“Gerçeğe uygun değer kullanılması birçok UFRS tarafından zorunlu hale getirilmiş olsa da, gerçeğe uygun değer nasıl uygulanacağı konusunda herhangi bir rehber hazırlanmamıştır. Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu’nun bu konudaki çalışmaları sürmektedir” (Demir ve Bahadır 2007). Ancak hâlihazırda yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer yöntemini Amerika Muhasebe Standartları tarafından 2004 yılında yayımlanan nihai taslak, rehber olarak kabul edilebilir. “Nihai taslakta gerçeğe uygun değer üç seviyeye göre belirlenmiştir” (Demir ve Bahadır 2007).

- ▶ Birinci seviyede aynı türdeki varlıklar için gözlemlenen piyasa işlemleri;
- ▶ İkinci seviyede benzer türdeki varlıklar için gözlemlenen piyasa işlemleri;
- ▶ Üçüncü seviyede ise bazı piyasa verilerini

Yukarıda tanımlanması verilen standartları yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde uygun bir yöntemdir. Standarda göre gerçeğe uygun değer belirli bir tarihteki gayrimenkulün değerini yansıtır. Yani bilançoya aktarıldığı dönemin piyasa koşullarını da yansıtır. Bu nedenle piyasa ve tarih değiştikçe ekonominin genel yapısına bağlı olarak gerçeğe uygun değeri de paralel olarak değişir.

Çizelge 4.1 Gerçeğe uygun değer hesaplaması ve UFRS (TFRS)’ler

Gerçeğe Uygun Değer Hesaplaması Gerektiren Standartlar	Başka Standartlara Referans Vererek Gerçeğe Uygun Değer Hesaplamasını Gerektiren Standartlar	Gerçeğe Uygun Değer Hesaplamasını Gerektirmeyen Standartlar
<p>UMS 11 - İnşaat Sözleşmeleri UMS 16 - Maddi Duran Varlıklar UMS 17 - Kiralama İşlemleri UMS 18 - Hasılat UMS 19 - Çalışanlara Sağlanan Faydalar UMS 20 - Devlet Teşviklerinin Muhasebeleştirilmesi ve Devlet Yardımlarının Açıklanması UMS 26 - Emeklilik Fayda Planlarında Muhasebeleştirme ve Raporlama UMS 33 - Hisse Başına Kazanç UMS 36 - Varlıklarda Değer Düşüklüğü UMS 38 - Maddi Olmayan Duran Varlıklar UMS 39 - Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçümleme UMS 40 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller UMS 41 - Tarımsal Faaliyetler IFRS 1 - Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması UFRS 2 - Hisse Bazlı Ödemeler UFRS 3 - İşletme Birleşmeleri UFRS 5 - Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler</p>	<p>UMS 2 - Stoklar UMS 21 - Kur Değişiminin Etkileri UMS 27 - Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar UMS 28 - İştiraklerdeki Yatırımlar UMS 31 - İş Ortaklıklarındaki Paylar UMS 32 - Finansal Araçlar: Sunum UFRS 4 - Sigorta Sözleşmeleri UFRS 7 – Finansal Araçlar: Açıklamalar</p>	<p>UMS 1 - Finansal Tabloların Sunuluşu UMS 7 - Nakit Akış Tabloları UMS 8 - Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar UMS 10 - Bilanço Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Olaylar UMS 12 - Gelir Vergileri UMS 14 - Bölümlere Göre Raporlama UMS 23 - Borçlanma Maliyetleri UMS 24 - İlişkili Taraflar UMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama UMS 34 - Ara Dönem Finansal Raporlama UMS 376 - Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar UFRS 6 - Maden Kaynaklarının Araştırılması ve Değerlendirilmesi</p>

“Standart, gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin bulunması işlemini konusunda uzman kişilerin yapması hususunda düzenleme getirmiştir. SPK konu ile ilgili olarak sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketlere ve bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ (Seri: VIII No: 35) yayınlamıştır” (Güngör 2011). Bu tebliği sermaye piyasası kuruluna üye firmalar bu bağlamda değerlendirme yapacaklarsa SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme uzmanları olmalıdır.

“UFRS’de gerçeğe uygun değer hesaplaması gerektiren ve gerektirmeyen ya da başka standartlara referans vererek gerçeğe uygun değer hesaplamasını gerektiren standartlar aşağıda sunulmuştur” (Demir ve Bahadır 2007).

4.2.1 Yerine koyma maliyeti (cari maliyet)

“Bir varlığın bir eşinin yeniden üretilme veya yerine koyma maliyetinden varlıkta meydana gelen fiziksel yıpranma ve her türlü ekonomik eskimenin düşülmesiyle bulunan tutardır” (Orbay 2009). “Varlıkların cari durumları itibarıyla, aynı veya benzeri bir varlığın elde edilmesi durumunda ödenmesi gereken nakit ve nakit benzerlerinin tutarını ifade eder” (Sayar 2010).

Varlıkların mevcut durumda sundukları yahut sunabilecek hizmetleri en uygun özellikleri sahip piyasadaki başka bir varlığın satın alımında katlanabilecek tutarı ifade eder. Bu tutar ilgili taşınmazın gerçek değeri ifade edeceğini söyler. Bunun avantaj ve dezavantajlarda var. Yıllık kullanımı bir taşınmazın değerinin piyasada aynı koşullara sahip bir yani bir taşınmaz değerleriyle kıyaslanmaz. Bu nedenle geri kalan faydalı ömrü değerlendirmek gerekiyor. Eğer aynı faydalı ömrü kalmış taşınmaz piyasada yoksa o zaman amortisman değerini düşürmek gerekir.

“Bu ölçütten her ne kadar, varlıkların bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolarda gösterilmesinde yararlanılmaya çalışılıyorsa da, değerlendirme yapılacak varlığın kapsamının belirlenmesindeki zorluklar ve her bir varlık için cari maliyet tespitinin mümkün olmaması, kullanımını kısıtlamaktadır” (Sayar 2010). Çünkü varlıklar birlikte kullanılabilir. Kullanımı ve işletmeye sağladıkları faydalar bakımından farklılık gösterebilir. Ancak değerlendirme yaparken inisiyatif kullanılmasını gerektirdiği birçok faktör vardır. Buda taşınmazın değerlendirilmedeki objektifliğini bozabilir.

4.2.2 Bugünkü değer yöntemi

“Bugünkü değer, gelecekte yapılan ödemelerin bugünkü değeri, o zaman noktasındaki değeridir” (Coşkun 2010). “Bu ölçütte, nakit üreten varlıklar, iş hayatının normal akışı içerisinde gelecekte üretmesi beklenen net nakit akımlarının bugüne indirgenmiş

değerleri ile değerlendirilir. Bu tutarlar bugünkü değere indirgenirken, ilgili varlığa ilişkin riskleri içeren bir iskonto oranı kullanılır” (Sayar 2006). Bu iskonto oranı hesaplanırken varlığın faydalı ömrü boyunca yaratacağı tüm nakit giriş ve çıkışları tespit edilir. Varlıkla ilgili riskleri içeren bir iskonto oranı kullanılarak tutarlar bugünkü değere indirgenir. Şirketler bulunduğu faaliyetlerde varlıklarını kullanarak nakit yaratırlar, burada varlık için ödeyecekleri nakit, faaliyetleriyle birlikte kullanımından sağlayacağı getiriyi aşmamalı. Bu nedenle varlıkların işletmeye sağlayacağı gelecekteki faydaların bugünkü değerine indirgenerek gerçeğe uygun değer bulunur. Ancak buradaki sıkıntılı durum her bir varlık için yapılan ödemenin tespiti, çünkü varlıklar birlikte değer yaratıyorlar.

“Ayrıca, her bir varlığa ait gelecekteki nakit giriş veya çıkışlarının tutar ve zamanlamasının, birçok faktörden etkilenmesi nedeniyle bugünden belirlenmesi güçtür. Geleceğin kendisinin belirsizliği ifade etmesi, nakit üreten varlığa ilişkin riskleri de içeren uygun iskonto oranının tahmini de zorlaştırmaktadır” (Sayar 2006). Bu nedenle, varlığın gelecekte sağlayacağı nakit giriş ve çıkışları mevcut ve gelecekteki ekonomik koşullar altında bazı varsayımlar ve beklentiler kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu tür hususlar, değerlendirme yapacak değerlendirme uzmanının finansal bilgi birikim ve deneyime sahip olması gerekir. Burada değerlemecilerin farklı takdir ve beyanları değerlendirme raporuna sağlayacağı subjektiflik raporlar arasında ki tutarlılığını zorlaştırmaktadır. Bu tür zorluklar ölçütün yaygın bir şekilde kullanılmasına engeldir.

4.2.3 Kullanım değer yöntemi

Kullanım değeri (bugünkü değer gayrimenkullere uygulanması) “Bir gayrimenkulün sürekli kullanımından veya faydalı ömrü sonunda elde çıkarılmasından sağlanması beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir” (Sayar 2010). Bu ölçüt bugünkü değer yönteminden farklı olarak sadece varlıklara uygulanmasıdır. Çünkü varlıkları gelecekte fayda elde etme üzere elde edilir. Fayda elde etme için de bu varlıkları kullanarak değeri tespit edilir. Bu değerinde faydası bugüne indirgeyerek gerçek değerine ulaşılmaktadır.

‘UFRS’nin “Varlıklarda Değer Düşüklüğü” standardı, kullanım değerinin hesaplanmasına ilişkin hükümler içermektedir. Söz konusu değer ölçütünün kullanılması için, öncelikle ilgili gayrimenkulün sürekli kullanımından ve en son elden çıkarılmasından türetilen nakit giriş ve çıkışları ile bunları bugünkü değere getirmek için kullanılacak iskonto oranının bulunmasının gerektiği belirtilmiştir. Gayrimenkulün kullanımından elde edilecek gelecekteki nakit akımları, yönetimin gayrimenkulün kalan faydalı ömrü üzerinde var olacak ekonomik şartlara ilişkin en iyi tahminlerini temsil eden makul ve kanıtlanabilir varsayımlarına dayanmalıdır. Nakit akımlarının tespitinde, işletme dışı kaynaklar daha büyük önem taşımakla birlikte, işletme içinde üretilen finansal bütçeler yaygın olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün cari durumuna göre nakit akımları tahmin edilir ve işletmenin taahhüt etmediği bir yeniden yapılandırmadan veya gayrimenkule önceden atfedilen performans standardını geliştirecek ya da artıracak yatırım harcamalarından kaynaklanması beklenen tahmini gelecek nakit giriş veya çıkışlarını içermez” (Sayar 2010).

“Nakit akımlarını bugünkü değere indirgeyen iskonto oranı, paranın zaman değerine ilişkin geçerli piyasa değerlendirmelerin ve gayrimenkule özgü riskleri yansıtan vergi öncesi oran olmalıdır. Bu oran yatırımcıların işletmenin gayrimenkulden elde etmeyi beklediği tutar ile aynı zaman ve risk profiline sahip nakit akımlarını üretecek bir yatırımdan bekleyecekleri getiri oranıdır. Nakit akımları ile iskonto oranının tespitine ilişkin varsayımların birbirleriyle tutarlı olması koşuluyla, ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti, varlık fiyatlama modeli, vergi öncesi iskonto oranı veya varlığa ilişkin özel riskleri içeren diğer oranlar, iskonto oranı olarak kullanılabilir” (Sayar 2010).

4.2.4 Gerçeğe uygun değer yöntemi

“Karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır’ (TMS 40,5) olarak tanımlanmıştır. Burada tarafların söz konusu gayrimenkulün doğasıyla ilgili tüm özellikleriyle birlikte piyasa özelliklerini iyi bilmeleri gerekiyor. Taraflar her hangi bir zorunluluk veya mecburiyetlilik içinde olmamalıdır. Kendi iradeleriyle istekli taraflar olmalıdır. Alıcı, ilgili gayrimenkulü alabilme bütçesine sahip, satıcı taraf ise satmaya istekli olmalıdır. Taraflar herhangi bir dış etkenden

etkilenmemeli ve bağımsız bir şekilde hareket edebilmelidirler. Özellikle faaliyet kiralaması yöntemiyle elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin daha çok bu yöntemle değerlendirilmesi gerekir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerde de daha çok gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlendirme raporu düzenlenmektedir. Standartlara göre gerçeğe uygun değer belirli bir tarihteki değeri yansıtır. Bu nedenle belirli tarihlerdeki piyasa değeri değiştiği zaman gerçeğe uygun değer de paralelinde değiştiğini söylemek mümkündür.

“Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde, işletme, ayrı olarak varlık veya borç olarak muhasebeleştirilmiş olduğu varlık veya borçları ikinci bir kez daha hesaplamalara dahil etmez” (TMS 40, 50).

Örneğin;

(a) Asansör veya klima sistemleri gibi iç üniteler genellikle binanın tamamlayıcı parçaları olup, bilançoda maddi duran varlık olarak tek başlarına muhasebeleştirilmekten ziyade yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilirler.

(b) Mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun gerçeğe uygun değeri, genellikle, içindeki mobilyanın gerçeğe uygun değerini de içerir, çünkü kira geliri mobilyalı büro ile ilgilidir. Mobilyanın yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilmesi durumunda, işletme, söz konusu mobilyayı ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirmez.

(c) Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, peşin ödenmiş veya tahakkuk etmiş faaliyet kiralaması gelirlerini kapsamaz, çünkü bu gelirler ayrı bir varlık ya da borç olarak muhasebeleştirilir.

(d) Kiralama yoluyla edinilmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, tahmini nakit akışlarını yansıtır (ödenmesi gereken bir duruma geleceği beklenen koşullu kira dahil). Dolayısıyla, bir gayrimenkulün, yapılması beklenen tüm ödemeler düşülmek suretiyle değerlendirilmiş olması durumunda, yatırım amaçlı

gayrimenkulün muhasebeleştirme amacıyla gerçeğe uygun değerini elde edebilmek için her türlü kiralama borcunun kendisine ilave edilmesi gerekir.

Bir işletme faaliyetlerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemek isterse gayrimenkulün kendisine olan maliyetiyle, değerlendirilir. Buradaki amaç değer tespiti olduğundan taşınmaz ile ilgili elde edilen değerden ayrıca amortisman değeri düşülmez. Çünkü her dönem varlığın gerçeğe uygun değeri tespit edilir ve tespit edilen bu değere göre rapor hazırlanır. Gerçeğe uygun değer genellikle günlük alıcı ve satıcı tarafından oluşan piyasa değeridir.

“Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkulle ilgili yatırım harcamaları yapılması planlanıyor ise gayrimenkulün gerçek değer hesaplanmasında bu durum dikkate alınmaz. Aynı şekilde gelecekte yapılacak yatırım harcamalarından dolayı gayrimenkulden elde edilecek fazladan yararlar ön görülüyor ise gerçeğe uygun değer bu değerleri de kapsamaz” (Güngör 2011).

“Gerçeğe uygun değeri bulurken, varlığın satışı veya başka bir şekilde elden çıkarılışı esnasında katlanılan işlem maliyetleri gerçeğe uygun değerden indirilemez” (Ökten vd. 2012).

“İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulü gerçeğe uygun değerle de ölçecek olsa söz konusu gayrimenkulün kendisine olan maliyetiyle ele alır. Anılan maliyet de asansör veya klima sistemleri gibi iç üniteleri veya mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun mobilyaları gibi varlıkları da kapsar. Amaç değer tespiti olduğundan söz konusu gayrimenkulün elde edilen gerçeğe uygun değeri üzerinden ayrıca amortisman ayrılması söz konusu olmaz. Çünkü kullarımdaki bir varlıktan değil işletme için rant getiren bir gayrimenkulden ve onun gerçeğe uygun değerinden söz edilmektedir” (Güngör 2011). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bir nevi piyasa değeridir. “Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülmesine ilişkin örnek uygulama” (Güngör 2011).

Örnek: Bir fabrika 20X1 yılının başında 50.000 TL maliyetle satın alınıyor. Fabrika yıllık % 10 oranında doğrusal amortismanına tabi tutuluyor. Bu gayrimenkulün 20X4 yılında gerçek değeri 30.000 TL'dir (50.000 - 4x5.000). 20x5 yılı boyunca fabrikaya 100.000 TL'lik yenileme yatırımı yapılıyor. 20x5'in başında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılıyor ve gerçek değeri 1,5 milyon TL ve 20x5 yılının sonunda 1,8 milyon TL oluyor.

Yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılan yenileme yatırımı (TL)

Dönem başındaki gerçek değer : 1.500.000

Eklèmeler : 100.000

Elden Çıkarmalar (-) : 30.000

Gerçek değerin düzeltilmesinden sağlanan net kar : 230.000

Dönem sonu gerçek değer : 1.800.000

“Gerçeğe uygun değer kullanıldığından dolayı amortisman hesaplaması yapılmamaktadır. Diğer dönemden değer düşüklüğü karları ilave edilip değer düşüklüğü zararları çıkarılır. Dönem içinde yapılan transfer işlemlerinden yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına dahil edilen gayrimenkul tutarları ilave edilirken bu sınıftan ayrılan gayrimenkul tutarları da çıkarılır. Böylece dönem sonu değer bulunmuş olur” (Güngör 2011).

◆ Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Gerçeğe Uygun Değerinin Tespitinde Cari Fiyatların Yer Aldığı Aktif Bir Piyasa Bulunmaması Durumu

“Gerçeğe uygun değerın tespitinde cari fiyatların yer aldığı aktif bir piyasa bulunmaması durumunda bir işletme, aşağıdakiler de dahil olmak üzere diğer muhtelif kaynaklardan elde edebileceği bilgileri de dikkate alır” (TMS 40,46).

(a) Yapısal özellikleri, koşulları veya konumu (veya farklı bir kira sözleşmesine ya da diğer bir sözleşmeye tabi) itibariyle farklı gayrimenkullerin işlem gördüğü ve bu farklılıkları yansıtacak şekilde fiyatların düzeltildiği aktif bir piyasada oluşan fiyatlar,

(b) Daha az aktif bir piyasada yer alan benzeri gayrimenkullerin ilgili dönem cari fiyatlarından gerçekleşmiş bulunan işlemlerin gerçekleştikleri tarihten bu yana ekonomik koşullarda meydana gelen değişikliklere göre düzeltilmiş cari fiyatları,

(c) Mevcut kiralama sözleşmeleri ile diğer sözleşmelere istinaden elde edilecek ve (mümkünse) aynı yerde bulunan, benzer özellik ve koşullardaki gayrimenkullere ödenen cari kiralar gibi diğer dış bilgilere dayanılarak yapılan gelecekteki nakit akışlarına ilişkin güvenilir tahminlere dayandırılan ve ilgili nakit akışlarında miktar ve zamanlama olarak meydana gelebilecek belirsizlikleri güncel piyasa değerlendirmelerine yansıtan iskonto oranlarını esas alan indirgenmiş nakit akış projeksiyonlarıdır.

Örneğin, “Bir işletme kiraya verdiği bir gayrimenkulünü gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemek istemektedir. Ancak gayrimenkulün bulunduğu bölgede aktif bir piyasa kullanmamaktadır. İşletme bu yüzden gelecekte elde edeceği nakit akışlarının bugünkü değerini hesaplayarak gerçeğe uygun değer tespiti yolunu seçmiştir. İşletme, yıllık 100.000 TL kira geliri elde edecektir. Yıllık beklenen gider tutarı ise 10.000 TL’dir. İskonto oranı ise %10’dur. Gayrimenkulün faydalı ömrü 40 yıldır” (Güngör 2011). Buna göre gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; Hesaplama yapmak için gelecekteki düzenli ödemelerin bugünkü değerini veren aşağıdaki formülden yararlanılır:

$$\text{Menkul Değer} = \text{Net Nakit Akışları} \times \frac{(1+f)^n - 1}{(1+f)^n * f}$$

$$\text{Menkul Değer} = 90.000 \times \frac{((1+0.1)^{40}-1)}{(1+0.1)^{40}*0.1}$$

Gerçeğe Uygun Değer = 880.115 TL olur.

◆ Gerçeğe uygun değerin güvenilir bir şekilde tespit edilememesi

“Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü (veya mevcut bir gayrimenkulün inşasının veya geliştirilmesinin tamamlanması sonucu veya kullanımındaki bir değişiklikten sonra ilk defa yatırım amaçlı gayrimenkul haline geldiğinde) elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur. Bu durum, ancak ve ancak, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkar. Anılan durumlarda, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16’da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer. Yatırım amaçlı söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulü elden çıkarana kadar TMS 16’yı uygular” (TMS 40, 53).

“İşletme daha önce inşa halindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerini TMS 16” da belirlenen maliyet yöntemi ile ölçüyor ve söz konusu gayrimenkulleri ancak inşaat bittikten sonra yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırabiliyordu. Fakat TMS 40” da yapılan düzenleme ile gelecekte kira geliri, değer artış kazancı veya her ikisini birden elde etmek amacıyla inşa edilen gayrimenkuller yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmalıdır” (Güngör 2011).

4.2.5 Değerleme teknikleri kullanımı yoluyla bulunan değer

Söz konusu değerlendirme teknikleri, değerlendirme günündeki bilgili ve istekli taraflar arasında herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında fiyat oluşması durumundaki koşulları ve benzer bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlerini içermelidir. Buradaki gayrimenkul değerlendirme teknikleri genel kabul görmüş değerlendirme teknikleriyle uyumlu olmalıdırlar. Genel kabul görmüş değerlendirme yöntemlerindeki tüm faktör ve varsayımları içermelidir. Burada bulunan değer piyasa değerine uygun olmalıdır. “Bu tekniklerin başında taşınmazlar için iskonto edilmiş nakit akımları yöntemi gelmektedir” (Sayar 2010).

4.2.6 Gerçeğe uygun değer yöntemine yönelik eleştiriler

“Gerçeğe uygun değer kavramına getirilen diğer eleştiriler de aşağıdaki gibidir” (Demir ve Bahadır 2007).

- ▶ Gerçeğe uygun değere dayalı değerlemedeki dalgalanmalar her zaman şirketin finansal durumundaki değişimleri yansıtmamaktadır.
- ▶ Gerçeğe uygun değer, her zaman şirketin gerçek işlemlerine dayanmamaktadır.
- ▶ Varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesi genellikle yüksek maliyetli bir süreçtir.

Gerçeğe uygun değer kavramında sermaye piyasalarının her zaman etkin bir şekilde işlendiğini varsayar. Bu nedenle piyasada doğru bilinen veriler bilanço kalemlerine aktarılır. Ancak bu her zaman böyle olmuyor, özellikle kriz dönemlerinde yatırımcı sayısının azalması gibi nedenler gerçek gayrimenkul değerini yansıtmayabilir. “Gerçeğe uygun değer ve şeffaflık gibi kavramların enstrümanlarda yaşanan hızlı değişime ayak uyduramaması da krizi yaratan faktörler arasında görülmektedir” (Mugan ve Hacıhasanoğlu 2010).

5. UFRS AÇISINDAN YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN MUHASEBELEŞTİRİLMESİ

Tek Düzen Hesap Planına ilişkin yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili hesap kodları;

- 20 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- 200 Yatırım Amaçlı Araziler
- 201 Yatırım Amaçlı Arsalar
- 202 Yatırım Amaçlı Binalar
- 207 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları (-)
- 208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
- 250 Arazi ve Arsalar
- 252 Binalar
- 401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar
- 402 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyeti (-)

‘Tek Düzen Hesap Planına’ göre yatırım amaçlı gayrimenkullerde gelir giderlerle ilgili hesap kod ve adları aşağıda sıralamak mümkündür.

- 640 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Gelirler ve Değer Artış Kazançları
- 641 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Gelirleri
- 650 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Giderler ve Değer Azalış Zararları
- 651 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Giderleri

5.1 İlk Muhasebeleştirme

“Yatırım amaçlı gayrimenkul, ilk muhasebeleştirmede maliyeti üzerinden ölçülür. İlk muhasebeleştirmeden sonra gerçeğe uygun değeri aşırı maliyet ve çabaya katlanmaksızın güvenilir olarak sürekli şekilde ölçülebilen yatırım amaçlı gayrimenkul, her raporlama tarihinde gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Diğer tüm yatırım amaçlı gayrimenkuller Bölüm 17’de yer alan maliyet - amortisman - değer düşüklüğü yöntemi kullanılarak maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilir” (İFRS vakfı 2009).

“Yatırım amaçlı gayrimenkuller, varlık olarak muhasebeleştirilir. Bunun için iki koşulun sağlanması gereklidir. Bu koşullar; gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ile yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olmasıdır” (Öztürk 2009).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilmesi, faaliyette bulunurken yapılan harcamalar yani maliyeti etrafında şekillenir. Tabii ki buradaki maliyet kavramı açılmış maliyet kavramıdır. Faaliyette bulunurken katlanılan maliyettir. Bunun yanında gayrimenkul sermaye kazancı ya da kira geliri elde etme amaçları doğrultusunda daha verimli şekilde kullanılabilir hale getirmek için yapılan tüm fedakârlık ve özveri kavramlarını kapsar. “Diğer taraftan, yatırım amaçlı gayrimenkullerde diğer varlıklar gibi vadeli olarak edinilebilir” (IASB 2009). Bu bağlamda; vadeli olarak edinilen bir yatırım amaçlı gayrimenkulün vade farkını oluşturan faizleri yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetinin bir parçası değildir. O nedenle; yatırım amaçlı gayrimenkul vadeli olarak alınmışsa, ilk muhasebeleştirmede maliyet değeri, vadeli değer peşin tutarıyla (bugünkü değeriyle); toplam vade farkı tutarı ise vade boyunca gider olarak muhasebeleştirilecektir” (Öztürk 2009).

5.1.1 Yatırım amaçlı gayrimenkulün dışarıdan satın alınması

“Yatırım amaçlı gayrimenkullerin dışarıdan satın alınması durumunda, maliyete satın alma fiyatı ile bu işleme doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalar dahil edilir” (Özerhan ve Yanık 2012). Doğrudan yapılan harcamalar gayrimenkul alım vergisi, avukatlık hizmetleri v.s. dir. “Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarıdır. Bu tutar ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilir” (TMS 40,24). “Bir Varlığın elde edilmesi durumunda, vadeden kaynaklanan fark bir finansman niteliği taşıdığından faiz gideri olarak kabul edilmekte ve varlık maliyetine dahil edilememektedir” (Özerhan ve Yanık 2012).

Örnek 1: Bir ABC İşletmesinin ileride değer artışından kazanç elde etmek amacıyla 15.12.2012’de bir arsa satın almıştır. Satın alma bedeli 200.000 TL olsun, tapu giderleri 5.000 TL olup bedeli peşin ödenmiştir (KDV % 18).

----- 15.12.2012 -----

202 Yatırım Amaçlı Arsalar	205.000
191 İndirilecek KDV	36.900
100 Kasa	
241.900	

Yatırım Amaçlı Arsa Alımı

----- //

5.1.2 Yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa edilmesi

“Standardın 2008 yılında değişiklik yapılmadan önceki 9. maddesinde ‘gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilen veya geliştirilen gayrimenkullerin, bu işlem tamamlanıncaya kadar TMS 16 da yer alan hükümlere tabi olacağı’ 22. maddesinde de yatırım amaçlı gayrimenkullerin inşa edilmesi durumundaki maliyeti inşaatın veya geliştirmenin tamamlandığı tarihteki maliyetidir. Bu tarihe kadar işletme TMS 16 hükümlerini uygular, söz konusu tarihle ilgili gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul haline dönüşür ve TMS 40 hükümlerine tabi olur” (Özerhan ve Yanık 2012). Ancak 2008 yılında yapılan değişiklikle yukarıdaki bahsedilen 9 ve 22. madde’de yer alan hükümler silinmiş, yerine standardın 8. maddesindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilişkin örneklere ‘Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilen veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller’ ilave edilmiştir. Böylelikle TMS 40 kapsamına dahil edilmiştir. Bu da inşa edilmekte olan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün inşaat tamamlanıncaya kadar gerçeğe uygun değer yönteminin pek uygun olmayacağı ancak inşaat tamamlandıktan sonra gerçeğe uygun değer yönteminin uygulanmanın daha güvenilir sonuçlar doğuracağı şeklinde tahmin yürütmek mümkündür.

“Kendisi tarafından inşa edilen veya geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa veya geliştirilmesi işlemini tamamladığında; gayrimenkulün, tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce gösterildiği defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar olarak muhasebeleştirir” (TMS 40, 65). Buradaki madde muhasebeleştirmeden

sonraki dönemlerde tamamlanmamış henüz inşa halindeki taşınmazın gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerlendirilebileceğine bir nevi imkân hazırlamıştır.

Örnek: ABC işletmesi Ankara Yenimahalle de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere 05 Haziran 2011 de bina inşaatına başlanmış ve 31 Ocak 2012 de bina inşaatı tamamlanmıştır. Binanın inşaat yapısına ilişkin veriler aşağıdadır.

a) Binanın yapılacağı arsanın kazılması ve hafriyatın atılması 06 Haziran 2011 tarihinde inşaat arsasına kazıcılar getirilmiş, hafriyatın kamyonlar tarafından Ankara dışında boş bir arsaya atılmasına başlanmıştır. Çalışmanın bedeli ise 20000 TL olup bankadaki hesaptan ödeme yapılmıştır.

-----06/06/2011-----

208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	20.000
191 İndirilecek KDV	3.600
102 Bankalar	
23.600	

(Kamyonculara yapılan ödeme)

-----//-----

b) 07 Temmuz 2009 tarihinde binanın temelinde kullanılmak üzere 23.000 TL değerinde inşaat demiri alınmıştır

-----07/09/2011-----

208 Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23.000
191 İndirilecek KDV	4.140
102 Bankalar	
27.140	

(Demir Alımı)

-----//-----

5.1.3 Yatırım amaçlı gayrimenkulün kiralama yoluyla elde edilmesi

“Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti; TMS 17’nin 20. Paragrafında finansal kiralama için öngörülen hükümlerde yer aldığı biçimde, yani, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilir. Anılan Paragrafta belirtildiği üzere, eşdeğer bir miktar da, borç olarak muhasebeleştirilir” (TMS 40, 25). Finansal kiralama yoluyla elde edilen gayrimenkulün asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri borçlandırılır karşılığında, finansal kiralama işlemlerinden doğan borçlar hesabı ise alacaklandırılır.

“Kiralama için ödenen herhangi bir prim asgari kira ödemesiyle ilişkilendirilir, dolayısıyla varlığın maliyetine dahil edilir, ancak bu kısım borçlarda yer almaz. Kiralama yoluyla elde edilen bir gayrimenkul hakkının, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olması durumunda, gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirilecek kalem, kiraya konu gayrimenkulün kendisi değil, üzerinde bulunan haktır” (TMS 40, 26).

Örnek: ABC firması kiralama yoluyla elde ettiği bir binayı, faaliyet kiralaması biçiminde değerlendirmeyi ve kira geliri elde etmeyi düşünmektedir. Finansal kiralama yoluyla elde edilen gayrimenkulün asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri 2.000.000 TL, gerçeğe uygun değeri 2.200.000 TL, finansal kiralama işleminden doğan borçlar ise 2.500.000 TL’dir. Bu işlemin muhasebe kaydı

-----//-----	
200 Yatırım Amaçlı Binalar	2.000.000
402 Ertelenmiş Finansal Kiralama Borçlanma Maliyeti (-)	500.000
401 Finansal Kiralama İşlemlerinden Doğan Borçlar	
2.500.000	
-----//-----	

5.1.4 Yatırım amaçlı gayrimenkulün takas yoluyla elde edilmesi

“Parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi karşılığında bir veya birden fazla yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmiş olabilir. İzleyen hükümler, bir parasal olmayan varlıkla diğer bir parasal olmayan varlığın takasını kapsamakta olup, önceki cümlede belirtilen diğer takas işlemlerine de uygulanır. Bu tür bir yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet bedeli;

- a) Takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması,
- b) Takas ile alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça, gerçeğe uygun değerden ölçülür. İşletme, karşı tarafa vermiş olduğu varlığı hemen bilanço dışı bırakamamış olsa bile, edindiği varlığı bu şekilde ölçer. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmemesi durumunda, maliyet bedeli karşı tarafa verilen varlığın defter değeri olarak ölçülür” (TMS 40, 27).

Faaliyette bulunan firma takas yoluyla herhangi bir varlık elde etmeyi düşündüğünde karşı tarafa takas yoluyla yaptığı ödeme kadar yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına alacak olarak alacaklandırılır.

Örnek: ABC firması kira geliri elde etmek amacıyla takas yoluyla bir bina edinmeyi planlamaktadır. Bu işlem karşılığında karşı tarafa işletme faaliyetlerinde kullanmak üzere edinilmiş olduğu maliyet bedeli maliyet bedeli 500.000 TL değerindeki bir arsayı ayrıca arsa ile birlikte 500.000 TL nakit para veriyor. Binanın gerçeğe uygun değeri 1 000 000 TL’dir.

Bu işlemin muhasebe kaydı.

-----//-----	
202 Yatırım amaçlı binalar	1.000.000
250 Arazi ve Arsalar	
500.000	
100 Kasa	
500.000	
-----//-----	

5.2 Muhasebe Sonrası Yapılan Harcamalar

“Yatırım amaçlı gayrimenkullerine gerçeğe uygun değer yöntemi uygulayan bir işletme bu yöntemi bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygulamak durumundadır” (Öztürk 2009). Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirme işlemi daha önceki konularımızda maliyet kavramı çerçevesinde muhasebeleştirdiğini söylemiştik. Muhasebe sonrası yapılan harcamalar maliyet yöntemi yerine gerçeğe uygun değer yöntemiyle muhasebeleştirilir. Ancak gerçeğe uygun değer yöntemi ile muhasebeleştirirken, işletmenin bulunduğu faaliyetin her aşamasında gerçeğe uygun değer yöntemi uygulanır. Bu süreç de meydana gelen kazanç ya da kayıplar bu dönemin kar ya da zararına dahil edilir.

Örnek: ABC İşletmesi yatırım amaçlı olarak bulundurduğu ve maliyet yöntemi uyguladığı bir binanın merkezi klima sistemini yenilemeye karar vermiştir. Yeni klima sisteminin kurulması 200.000 TL ye mal olmuştur. Eski klima sisteminin defter değeri 50.000 TL olduğu tahmin edilmektedir. Bu işlemin muhasebe kaydı,

-----//-----		
202 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	200.000	
100 Kasa		
200.000		
(Yeni klimanın defter değerine ilave edilmesi)		
-----//-----		
-----//-----		
207 Birikmiş Amortismanlar	50.000	
202 Yatırım Amaçlı Binalar		50.000
(Eskiye klimanın kayıtlardan çıkarılması)		
-----//-----		

5.3 İzleyen Dönemlerde Muhasebeleştirme

İlk muhasebeleştirme işlemini izleyen dönemlerde, yatırım amaçlı gayrimenkuller, karşılıklı pazarlık ortamında bilgili ve istekli taraflar arasında bir varlığın el değiştirmesi yahut bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkan gerçeğe uygun değer yöntemi veya varlıkların maliyet değerinden birikmiş amortismanlar ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirilerek gösterilen maliyet değer yöntemi ile tutulan hesaplar kaydedilir.

5.3.1 Gerçeğe uygun değer yöntemi

“İlk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemini seçmiş olan bir işletme, 53 üncü paragrafta⁸ belirtilen durumlar hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçer” (TMS 40, 33). Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında bilgili ve istekli taraflar arasında bir varlığın el değiştirmesi yahut bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkan tutardır. Karşılıklı pazarlık ortamı aktif bir piyasada bir gayrimenkul için oluşan fiyattır.

“Finansal kiralama yoluyla edinilen bir gayrimenkulün, faaliyet kiralaması yoluyla değerlendirilmesi durumunda gerçeğe uygun değer yönteminin kullanılması zorunlu kılınmıştır” (Özerhan ve Yanık 2012). Eğer firma Yatırım amaçlı bir gayrimenkülü gerçeğe uygun değer yöntemiyle ölçüyorsa, gerçeğe uygun değerdeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıplar olduğu dönemdeki kar zarar hesaplarına ekler.

⁸ TMS 40, 53 Md: Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkülü (veya mevcut bir gayrimenkulün inşasının veya geliştirilmesinin tamamlanması sonucu veya kullanımındaki bir değişiklikten sonra ilk defa yatırım amaçlı gayrimenkul haline geldiğinde) elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur. Bu durum, ancak ve ancak, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değer başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkar. Anılan durumlarda, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16’da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer. Yatırım amaçlı söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkülü elden çıkarana kadar TMS 16’yı uygular.

Örnek: “Yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerleyen bir işletmenin dönem sonu bilgileri aşağıdaki gibidir” (Özerhan ve Yanık 2012).

KALEMLER	KAYITLI DEĞER	GERÇEĞE UYGUN DEĞER
Yatırım amaçlı araziler	100.000	110.000
Yatım amaçlı arsalar	200.000	220.000
Yatırım Amaçlı binalar	150.000	135.000
-----//-----		
200 Yatırım Amaçlı Araziler		10.000
201 Yatırım Amaçlı Arsalar		20.000
649 Diğer Olağan Gelir ve Karlar		30.000
Gerçeğe Uygun Değer Artışı		
-----//-----		
-----//-----		
659 Diğer Olağan Gider ve Zararlar		15.000
202 Yatırım Amaçlı Binalar		15.000
Gerçeğe uygun değer azalışı		
-----//-----		

5.3.2 Maliyet değer yöntemi

Bu yöntemin uygulama esasları daha çok TMS 16 maddi varlıklar standarda belirlenmiştir. “Bu yönteme göre varlıklar maliyet değerinden birikmiş amortismanlar ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirilerek gösterilir” (Örten v.d 2012).

Örnek: Bir işletme bina değeri 50.000 TL, birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü karşılıkları 30 000 TL olan yatırım amaçlı binanın kalan faydalı ömrü 4 yıl olup, bina maliyet değer yöntemine göre değerlendirilmektedir.

-----//-----		
202 Yatırım Amaçlı Binalar	20.000	
257 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	30.000	
252 Binalar		50.000
Değer düşüklüğü karşılıkları		
-----//-----		
Yıl sonunda 5.000 TL amortisman hesaplanacak		
-----//-----		
650 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Gider ve Değer Azalışları	5.000	
257 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları		5.000
Gerçeğe uygun değer azalışı		
-----//-----		

5.4 Transferler

5.4.1 Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transfer edilirken değerinde azalış yâda artış olmasına göre muhasebe kaydı farklılık gösterir.

“Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esnasında gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortisman tabii tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır” (Özerhan ve Yanık 2012). Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalış zarar olarak muhasebe kayıtlarına yansıtılır.

“Ancak söz konusu gayrimenkul için önceki dönemlerde yeniden değerlendirme değer artış hesabının olması halinde söz konusu azalış öncelikle yeniden değerlendirme değer artış hesabından mahsup edilir. Kalan kısım zarar olarak muhasebeleştirilir” (Özerhan ve Yanık 2012).

Örnek: ABC firması mallarını depolamakta olduğu bir depoyu boşaltmış ve kira geliri elde etmek amacıyla maliyet bedeli 1.000 TL, birikmiş amortismanı 600 TL ve gerçeğe uygun değeri 200 TL olan depoyu kiraya vermiştir. Muhasebe kaydını aşağıdaki gibidir.

-----//-----	
202 Yatırım Amaçlı Binalar	200
257 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	600
659 Diğer Olağan Gider ve Zararlar	200
252 Binalar	
1.000	
-----//-----	

Net defter değeri = Maliyet Bedeli – Birikmiş Amortisman => 1.000 - 600

Net defter değeri = 400

Net defter değeri 400 TL iken gerçeğe uygun değeri 200 TL olup, 200 TL diğer olağan gider ve zararlara aktarılması gereken değerdir.

5.4.2 Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi

“Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir” (TMS 40, 63).

Örnek: ABC firması stoklarında bulunan bir arsayı kısa vadede satmaktan vazgeçip, kiraya vermek suretiyle değerlemeyi düşünmektedir. Transfer tarihi itibarıyla bu arsanın gerçeğe uygun değeri 500.000 TL ve defter değeri 400.000 TL'dir. Muhasebe kaydını aşağıdaki gibidir.

-----//-----	
201 Yatırım Amaçlı Arsalar	500.000
621 Satılan Ticari Mal. Maliyeti	400.000
153 Ticari Mallar	
400.000	
600 Yurtiçi Satışlar	
500.000	
-----//-----	

5.4.3 Yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına transferi

“Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2’ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir” (TMS 40, 60).

Örnek: “Bir işletmenin Trakya’da arsaları bulunmaktadır. İşletme bu arsaları kiraya vermiştir ve arsalarda ayçiçeği yetiştirilmektedir. Ayçiçeği fiyatlarının gelecek yıl yükseleceğini yönünde bilgiler edinen işletme bizzat üretim yapmak amacıyla, arsalarla dair kira sözleşmesinin de bitmesiyle, arsaları kullanmaya karar vermiştir. Daha önce arsalar işletme tarafından gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirildiğinden dolayı ilk kayda alış transfer tarihindeki gerçek değer üzerinden olacaktır. Sonraki dönemlerde arsalar sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline dönüştüğünden dolayı TMS 16 hükümlerine tabi olacaktır” (Güngör 2011).

“Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulü için gerçeğe uygun değer yöntemini kullandığında ortaya çıkan muhasebeleştirme ve ölçüm konularına 60-65 maddeler⁹

⁹ **TMS 40, 60. Md:** Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2’ye göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir olacaktır

uygulanır. İşletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda, ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ sınıfı ile ‘sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul’ ve ‘stok’ sınıfları arasındaki transferler, transfer edilen gayrimenkulün defter değerini değiştirmez; söz konusu gayrimenkulün maliyeti de ölçüm ve kamuoyuna açıklama amaçları ile değiştirilmez” (TMS 40).

Örnek: Kişi yatırım amacıyla kiraya verdiği, maliyet bedeli 300.000 TL, Birikmiş Amortismanı: 30.000 TL olan binayı dersane olarak kullanmaya başlıyor. Muhasebe kaydı.

-----//-----	
252 Binalar	300.000
257 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	30.000
202 Yatırım Amaçlı Binalar	
300.000	
257 Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü Karşılıkları	
30.000	
-----//-----	

5.4.4 Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması

Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması, gayrimenkulün finansal tablolarda izlenmesine son verilmesi, yatırım amaçlı gayrimenkulün faaliyetine son verilmesi, doğal afet dediğimiz; deprem, sel ve yangın v.s gibi nedenlerle elden çıkarılması gibi nedenler yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılmasına sebebiyet veren başlıca nedenler olarak sayılabilir.

TMS 40, 65. Md: Bir işletme, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan kendisi tarafından inşa edilen veya geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa veya geliştirilmesi işlemini tamamladığında; gayrimenkulün, tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce gösterildiği defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar olarak muhasebeleştirir

“Yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda bilanço dışı bırakılır” (TMS 40, 63).

“Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilâtlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir” (TMS 40, 69).

“Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması karşılığında alınacak tutarlar başlangıçta gerçeğe uygun değer esasına göre muhasebeleştirilir. Özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılacak ödemelerin ertelenmiş olması durumunda, alınacak söz konusu tutarlar, ilk başta peşin fiyat eşdeğerlerinden muhasebeleştirilir. Alacak tutarının nominal değeri ile peşin fiyat eşdeğeri arasındaki fark, TMS 18’e uygun olarak etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle faiz geliri olarak muhasebeleştirilir” (TMS 40, 70).

İşlem esnasında doğan kazanç ve kayıplar dönemin kar ve zarar tablosunda kar veya zarar olarak yansıtılır. Vadeli bir satış işlemi yapılmışsa vadeden doğan fark “Etkin Faiz Yöntemi kullanılarak faiz geliri olarak muhasebeleştirilir” (Özerhan ve Yanık 2012).

5.4.5 Yatırım amaçlı gayrimenkullerin satış amacıyla geliştirilmeye başlanması

“Paragraf 57 (b), bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman mümkün olacağını belirtmektedir; anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkülü bilançosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, bir işletme mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul

olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlamasıdır” (TMS 40, 58).

Örnek: İşletme kiraya vermiş olduğu bir binanın satılmasına karar veriliyor. Bu amaçla binada yeni bir klima sistemi kurulması, yalıtım yapılması gibi geliştirme çalışmaları yapıyor. Böyle bir durumda yatırım amaçlı gayrimenkul işletme açısından stoka dönüşmüştür ve TMS 2’ye göre muhasebeleştirme işlemi yapılır. Bina gerçeğe uygun değeri ile değeriyeorsa transfer tarihindeki gerçek değeri ile stoklara alınır eğer maliyet değeri ile değeriyeorsa defter değeri üzerinden kayıtlara alınır. Şayet yapılan geliştirme satış amacıyla yapılmazsa gayrimenkul yatırım amaçlı olarak kabul edilir.

6. SONUÇ

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler ticaret hacminin büyüdüğü ve ülkeler arasındaki ticaretin yakınlaştığı bir süreci yaşamaktadırlar. Ülkeler arasında yapılan ticaretin verileri mali tablolara düzgün bir şekilde kaydedilmesi için ‘Uluslararası Muhasebe Standartları’ kapsamında ortak bir muhasebe dili kaçınılmaz olmuştur. Bu ortak dili oluşturma çabası Uluslararası Finansal Raporlama Standartları adı altında toplanmıştır. Gerçek ve tüzel kişilerin varlıkların hacmini artırma ya da kar marjını yükseltme hatta kimi durumlarda her ikisini birlikte gerçekleştirme gayretinde bulunan girişimciler, yatırım yapacakları taşınmaza ilişkin sağlıklı bir değerlendirme raporuna gerek duyarlar. Gittikçe gelişen gayrimenkul sektöründe, sınır ötesinde faaliyete bulunan girişimciler, girişimde bulunmadan önce yatırım yapacakları sektörü doğru tespit etmek açısından uluslararası finansal raporlama standartlarına göre değerlendirilmiş bir değerlendirme raporuna ihtiyaç duymaktadırlar. Mali tablolara alınacak varlık ve yükümlülüklerin, gerçekleştiği tarihte ödenen veya ödenecek nakit ve nakit benzerleri ile ölçülmesi ile değerlendirilen maliyet yöntemi ya da gerçek değer yöntemi ile değerlendirme raporu hazırlanır.

Ekonomi ivmesi, standart bir eğilim içinde hareket ediyorsa, maliyet yöntemiyle değerlendirme raporunun hazırlanması, tarafsız olması nedeniyle daha uygun olur. Çünkü tarihi maliyet yöntemiyle yapılan değerlendirme mali tablolara kayıtlı değerler üzerinden değerlendirilir. Ancak paranın satın alma gücündeki konjektörler, yüksek enflasyon ve ekonomik kriz gibi nedenlerle mali tablolara girişi yapılan değerler taşınmazın gerçek değerini vermeyebilir. Bu nedenle tarihi maliyet yöntemiyle varlığı değerlemek gerçekçi olmayabilir. Bu durumda taşınmazı gerçek değer yöntemi ile değerlemek zorundadır.

Varlıkların mevcut durumları ile aynı veya benzeri bir varlığın elde edilmesi durumunda ödenmesi gereken nakit ve nakit benzerlerinin tutarını ifade eden gerçek değer yöntemlerinden yerine koyma maliyet yöntemi ile değerlemek zorunluluğu doğabilir. Yerine koyma metodunu kullanırken yıpranma payı ve varlığın faydalı ömrü göz önünde bulundurmamak durumundadır. Gerçek değer yöntemlerinden bugünkü değer yöntemi, iş hayatının normal akışı içerisinde gelecekte üretmesi beklenen net nakit akımlarının bugüne indirgenmiş değerleri ile hesaplanır. Bu tutarlar bugünkü değere

indirgenirken, ilgili varlığa ilişkin riskleri içeren bir iskonto oranı kullanılır. Gelecekle ilgili beklentiler ve verimlilik uygun aralıklarla gözden geçirilir. Hesaplanmasında ilgili varlığın faydalı ömrü boyunca yaratacağı tüm nakit giriş ve çıkışları ve söz konusu varlıkla ilgili riskleri içeren bir iskonto oranı kullanılır. Tutarlar, üretici fiyatları endeksi veya uygun diğer endekslerle bugünkü değere indirgenir. Gerçek değer yöntemlerinden kullanım değeri ise bir gayrimenkulün sürekli kullanımından veya faydalı ömrü sonunda elde çıkarılmasından sağlanması beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değerini verir. Bu ölçüt, bugünkü değer ölçütünden farklı olarak sadece varlıklara uygulanır. Çünkü varlıklar, gelecekte fayda elde etmek üzere elde edilir ve bunların gerçek değerleri de ancak bunların kullanımından elde edilecek faydaların bugünkü değeri ile ölçülür. Gerçeğe uygun değer yöntemi, gayrimenkul piyasasında tam rekabet piyasasının varsayımı üzerinde yapılır.

Ülke içerisindeki ekonomik yapının istikrarsız olduğu dönemlerde gerçek değer yöntemi ile gayrimenkul gerçek değerini yansıtmayabilir. Her zaman şirketin finansal durumundaki değişimler mali tablolara tam olarak yansımamaktadır. Piyasada konutlara ilişkin hazırlanan değerlendirme raporu, genellikle değerlendirme yöntemlerinden, emsal, maliyet ya da gelir yöntemi gibi yöntemlerle hazırlanmaktadır. İşlem hacmi daha büyük olan işletmeler (otel, alışveriş merkezi, akaryakıt istasyonu gibi), uluslararası değerlendirme raporuna göre maliyet yöntemi ya da gelir kapitalizasyon yöntemine göre değerlendirilmektedir. Uluslararası finansal raporlama standartlarına göre, değerlendirme raporlamaların yok denecek kadar azdır. Yukarıda bahsi geçen değerlendirme yöntemleri mevcut yapılar üzerinde yapılan değerlemelerdir. Bir de yatırım amaçlı proje geliştirme olarak isimlendirilen bir değerlendirme yöntemi vardır. Bu değerlendirme türü henüz yapılaşmanın olmadığı ancak mevcut arsa üzerinde ne tür yatırımların yapılması gerektiğine kanaat getirmek suretiyle yapılan bir değerlendirme metodudur. Bu durumlarda belediyenin imar durumu göz önünde bulundurulup, yapılaşmanın olmadığı veya henüz tamamlanmadığı, imar yapısına uygun olarak yerleşkenin sosyal yapısından doğabilecek ihtiyaçları (otel mi, eğlence merkezi mi, alışveriş merkezi mi ve yahut kat karşılığı inşaat sözleşmesine mi?) tahmin ederek yatırıma uygun bir proje geliştirmenin gerekliliğine kanaat getirilir.

Kar amaçlı girişimlerde ise değerleme tekniklerinin kullanımı ile takdir edilen değer üzerinden değerleme raporunun hazırlanması gerekli olacaktır. Hazırlanan değerleme raporları birbirleri ile kıyaslanarak sürecin sonuçlandırılması sağlanmaktadır. Esasen girişimin amacı kar olduğuna göre bu marjın yüksek olduğu alanların faaliyet alanı olarak seğilmesi yerinde olacaktır. Türkiye’de özellikle proje geliştirme amaçlı değerleme çalışmalarının nadiren yapıldığı ve uygulamaların da çoğunlukla bilimsellikten uzak olduğu sonucuna ulaşılmıştır. Hazırlanan proje geliştirme raporlarının da sadece belediyenin imar verileriyle ve tahmini değerler üzerinde değerlenen raporlar olduğu tespit edilmiştir. Bu eksikliğin giderilmesi amacıyla yeni araştırmalar yapılması, bilimsel çalışmalara yoğunlaşmanın gerekliliği kanısına varılmıştır.

KAYNAKLAR

- Erdem, Ş., 2012. Muhasebe Standartlarının Dünyadaki Gelişimi. <http://www.yenimakale.com/turkiyede-ve-dunyada-muhasebe-standartlarinin-gelismisi>. Erişim Tarihi: 23.04.2013.
- Ateş, K., 2013. Yıl Sonu Hangi Şirketlerin UFRS/IFRS Uygulayacakları Belli Oldu. <http://www.muhasabetr.com/yazarlarimiz/koray>. Erişim Tarihi: 23.04.2013.
- Akgün, A. 2012. Muhasebede Küreselleşmenin Finansal Raporlama Standartlarına Etkisi. Cumhuriyet Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt 13, (Sayı 1): 47-54 s., Sivas.
- Chambers, N. 2009. Firma Değerlemesi. Beta Yayın evi, 2. Baskı, s. 5, İstanbul.
- Coşkun, M. 2010. Para ve Sermaye Piyasaları. Beta Yayıncılık, s. 30, Ankara.
- Demir V. ve Bahadır O. 2007. UFRS (IFRS)'deki Değerleme Ölçüleri Kapsamında Şirket Değerlemesinde Defter Değeri Yaklaşımı. Çözüm Yayınevi, s. 3, 8-9, 23, İstanbul
- Dörtgöz, G. Ö. 2012 Tapu İşlemleri. Birlik Basımevi, s. 21-34, Ankara.
- Güngör, E. 1999. Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye'de Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Ekspertiz şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına ilişkin Öneriler. SPK Yayınları, Yayın No: 153, 13 s. Ankara.
- Güngör, A. 2011. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi. Yüksek Lisans Tezi. Sosyal Bilimler Enstitüsü, s 12-14, 31-59, İstanbul.
- Eski, H. ve Armaneri, Ö. 2006. Mühendislik Ekonomisi. Gazi Kitabevi, 317., Ankara.
- Kalabalık, H. 2011. İmar Hukuku Dersleri. Seçkin Yayıncılık, 39 s., Ankara.
- Mugan, Ş ve Hacıhasanoğlu, E. 2010. Gerçeğe Uygun Değer ve Kriz. ODTÜ işletme Bölümü Dergisi, 33 s., Ankara.
- Mengi, A. 2007. Kent ve Planlama. İmge Kitabevi, 406 s., Ankara.
- Orbay, M. 2009. SPK Lisanslama Sınavlarına Hazırlık. Sembol Basımevi, 70 s., İstanbul.
- Öztürk, C. 2009. Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 40'ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları. Çözüm Yayınlar, (Sayı: 96), 105-109 s., Ankara.

- Özerhan, Y. ve Yanık S. 2012. IFRS / IAS ile uyumlu TMS / TRFS (Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları). TÜRMOB Yayınları, 305-313, 322-330 s., Ankara.
- Kağızman K. vd. 2011. Eşya Hukuku. Filiz Kitapevi, 608 s., İstanbul.
- Pamukçu, F. 2011. Gerçeğe Uygun Değer Muhasebesi ve Finansal Tablolara Etkisi. (Ocak- Şubat Sayısı) Çözüm Yayınevi, 81 s.
- Sayar, Z. 2010. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Gayrimenkul (Taşınmaz) Değerlemesi TÜRMOB yayınevi, 2-6 s., Ankara
- Şahin, D. ve Pazarçeviren, Y. 2007. TFRS ve SPK Muhasebe Standartlarının IFRS ile Karşılaştırılması. Sakarya Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Akademik İncelemeler, cilt: 2, (sayı 2); 131 s.
- Yıldız, S. 2010. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TMS-40) ve Bir Uygulama. Yüksek Lisans Tezi. İstanbul Ticaret Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, 3,13-39 s., İstanbul
- Türel, A. 2012. Finansal Raporlamada Gerçeğe Uygun Değer Yaklaşımı. Türkmen Kitapevi, 21 s., İstanbul.

ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Haşim TAŞTAN

Doğum Yeri : Adıyaman

Doğum Tarihi : 1978

Medeni Hali : Evli

Yabancı Dil : İngilizce

Eğitim Durumu

Lise : Adıyaman Atatürk Lisesi (1996)

Lisans : Çukurova Üniversitesi İ.İ.B.Fak. İktisat Bölümü (2003)

Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme
Anabilim Dalı (2013)

Çalıştığı Kurum : Diyarbakır, Lice Tapu Müdürlüğü (2007)
Ankara, Yenimahalle Tapu Müdürlüğü 2011--