



T.C.
MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE VE FİNANSMAN BİLİM DALI

**GAYRİMENKULLERDE ÖLÇÜM VE RAPORLAMA: TMS/TFRS'LER İLE
TÜRK MUHASEBE HUKUKU'NDAKİ DÜZENLEMELERİN
KARŞILAŞTIRILMASI**

DOKTORA TEZİ

Yılmaz ÇALIŞKAN

DANIŞMAN
Prof. Dr. Yavuz ÇİFTÇİ

2023 - Muğla

T.C.
MUĞLA SITKI KOÇMAN ÜNİVERSİTESİ
SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ
İŞLETME ANABİLİM DALI
MUHASEBE VE FİNANSMAN BİLİM DALI

**GAYRİMENKULLERDE ÖLÇÜM VE RAPORLAMA: TMS/TFRS'LER İLE
TÜRK MUHASEBE HUKUKU'NDAKİ DÜZENLEMELERİN
KARŞILAŞTIRILMASI**

DOKTORA TEZİ

Yılmaz ÇALIŞKAN

DANIŞMAN
Prof. Dr. Yavuz ÇİFTÇİ

2023 - Muğla

**GAYRİMENKULLERDE ÖLÇÜM VE RAPORLAMA: TMS/TFRS'LER İLE
TÜRK MUHASEBE HUKUKU'NDAKİ DÜZENLEMELERİN
KARŞILAŞTIRILMASI**

Yılmaz ÇALIŞKAN
1741241002

Sosyal Bilimler Enstitüsünce
Doktora Diploması Verilmesi İçin Kabul Edilen Tez

Tezin Sözlü Savunma Tarihi :15/06/2023
Tezin Enstitüye Verildiği Tarih:

Tez Danışmanı: Prof. Dr. Yavuz ÇİFTÇİ
Jüri Üyesi: Prof. Dr. Fatma TEKTÜFEKÇİ
Jüri Üyesi: Doç. Dr. Alper ERSERİM
Jüri Üyesi: Prof. Dr. Mehmet AYGÜN
Jüri Üyesi: Doç. Dr. Halil Cem SAYIN

Enstitü Müdürü: Prof. Dr. Hatice Hicret ÖZKOÇ

2023- Muğla

TUTANAK

Sosyal Bilimler Enstitüsü'nün 22/05/2023 tarih ve 1099/6 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile tez jürisi olarak atandığımız, İşletme Anabilim Dalı Muhasebe ve Finansman Bilim Dalı Doktora Programı öğrencisi Yılmaz ÇALIŞKAN'ın "Gayrimenkullerde Ölçüm ve Raporlama: TMS/TFRS'ler İle Türk Muhasebe Hukuku'ndaki Düzenlemelerin Karşılaştırılması" adlı tezi incelemiş ve aday 15/06/2023 tarihinde saat 09:30'da tez savunma sınavına alınmıştır.

Muğla Sıtkı Koçman Üniversitesi Lisansüstü Eğitim-Öğretim Yönetmeliği'nin 38.maddesi doğrultusunda yapılan tez savunma sınavı sonucunda tezin **kabul** edilmesineile karar verilmiştir.

Tez Danışmanı
Prof. Dr. Yavuz ÇİFTÇİ

Üye
Prof. Dr. Fatma TEKTÜFEKÇİ

Üye
Doç. Dr. Alper ERSERİM

Üye
Prof. Dr. Mehmet AYGÜN

Üye
Doç. Dr. Halil Cem SAYIN

YEMİN

Doktora tezi olarak sunduğum “Gayrimenkullerde Ölçüm ve Raporlama: TMS/TFRS’ler İle Türk Muhasebe Hukuku’ndaki Düzenlemelerin Karşılaştırılması” adlı çalışmanın, tarafımdan bilimsel ahlak ve geleneklere aykırı düşecek bir yardıma başvurulmaksızın yazıldığını ve yararlandığım eserlerin Kaynakça’da gösterilenlerden oluştuğunu, bunlara atıf yapılarak yararlanmış olduğumu belirtir ve bunu onurumla doğrularım.

...../...../.....

Yılmaz ÇALIŞKAN

GAYRİMENKULLERDE ÖLÇÜM VE RAPORLAMA: TMS/TFRS'LER İLE TÜRK MUHASEBE HUKUKU'NDAKİ DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

ÖZET

Küreselleşmeyle birlikte tüm Dünya'da son yıllarda hızlı bir şekilde büyüme gösteren piyasalardan birisi de gayrimenkul piyasasıdır. Gayrimenkul piyasasında son yıllarda yaşanan Dünyada'daki bu gelişmeler neticesinde Türkiye gayrimenkul piyasası da her geçen gün büyümektedir. Bu bağlamda gayrimenkulün değerinin doğru tespit edilmesi hem mülkiyet sahibi hem de gayrimenkule ilgi duyanlar için önemlidir. Gayrimenkulün piyasadaki rayiç değerinin gerçeğe uygun şekilde tespit edilmesi; mülkiyet sahiplerinin, sektörde faaliyetini sürdüren şirketlerin ve yatırımcıların kararlarını doğrudan etkilemektedir. Verilen bu yatırım kararlarına göre, gayrimenkulün ölçümü ve raporlanması konusu herkes için önemlidir. Bu çalışmanın amacı; gayrimenkullere yönelik VUK/ MSUGT'de yer alan düzenlemeler ile KGK tarafından yayınlanan TMS, TRFS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'de yer alan düzenlemeler karşılaştırılarak gayrimenkullerin ölçümü ve raporlanması konusunda tarafların doğru karar almasına yardımcı olmaktır. Bu çalışmada; değer ve gayrimenkulün değerlemesine yönelik genel bilgiler verilmiş, gayrimenkul değerlemesine ilişkin yapılan düzenlemeler detaylı bir şekilde ele alınmıştır. Çalışmanın devamında ise gayrimenkul değerlemesine ilişkin VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS, KÜMİ FRS'de yer alan düzenlemeler örnek uygulamalar ve tablolarla karşılaştırılarak açıklanmıştır. Son olarak bu karşılaştırmalar neticesinde elde edilen sonuçlar değerlendirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Değerleme, Gayrimenkul, Gayrimenkul Değerlemesi, VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS, KÜMİ FRS

MEASUREMENT AND REPORTING IN REAL ESTATE: A COMPARISON OF TMS/IFRS AND REGULATIONS IN TURKISH ACCOUNTING LAW

ABSTRACT

One of the markets that has grown rapidly in recent years all over the world with globalization is the real estate market. As a result of these developments in the world in the real estate market in recent years, the real estate market in Turkey is growing day by day. In this context, the correct determination of the value of the real estate is important for both the owner and those who are interested in real estate. Determining the fair value of the real estate in the market in a fair manner; It directly affects the decisions of property owners, companies operating in the sector, and investors. According to these investment decisions, the measurement and reporting of real estate is important for everyone. The aim of this study is to help the parties take the right decision on the measurement and reporting of real estates by comparing the regulations in the VUK/MSUGT for real estates with the regulations in TMS/IFRS, BOBİ FRS and KÜMİ FRS published by the KGK. In this study; general information on the value and valuation of real estate is given, and the regulations regarding real estate valuation are discussed in detail. In the continuation of the study, the regulations in VUK/MSUGT, TMS/IFRS, BOBİ FRS, KÜMİ FRS regarding real estate valuation are explained by comparing with sample applications and tables. Finally, the results obtained as a result of these comparisons were evaluated.

Keywords: Valuation, Real Estate, Real Estate Valuation, VUK/MSUGT, TMS/IFRS, BOBİ FRS, KÜMİ FRS

ÖN SÖZ

Doktora tez çalışmamın yürütülmesi esnasında, çalışmalarına yön veren, bilgi ve yardımlarını esirgemeyen ve bana her türlü desteği sağlayan Danışmanım Prof. Dr. Yavuz ÇİFTÇİ'ye, tez izleme komitesi üyeleri Prof. Dr. Fatma TEKTÜFEKÇİ ve Doç. Dr. Alper ERSERİM'e teşekkürü borç bilirim.

Beni büyütüp bu duruma getiren, ömrünü biz çocuklarına adayan, benim çok iyi yerlere gelmem için her şeyini veren, dualarıyla her daim yanımda olan, şu an aramızda olmayan rahmetli annem Hacı Adile ÇALIŞKAN'a ve babam Hacı Ahmet Kazım ÇALIŞKAN'a, bana olan güvenini ve desteğini hiç eksiltmeyen Mustafa ve Sabahat ERTAY hocalarıma ve bu süreçte her şeyime müsamaha gösteren, desteğini her zaman hissettiğim, her daim yanımda olan ve bu hayattaki en büyük şansım olan eşim Hamiyet ÇALIŞKAN'a, oğlum Ali Mustafa ÇALIŞKAN'a ve aileme sonsuz teşekkürler.

Yılmaz ÇALIŞKAN

04/07/2023

MUĞLA

İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ.....	I
İÇİNDEKİLER.....	II
ŞEKİLLER DİZİNİ.....	VI
TABLolar DİZİNİ.....	VII
KISALTMALAR.....	IX
GİRİŞ.....	1

BİRİNCİ BÖLÜM

DEĞER VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. DEĞER VE DEĞERLE İLİŞKİLİ KAVRAMLAR	4
1.2. GAYRİMENKULE AİT TEMEL BİLGİLER.....	10
1.3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	15
1.3.1. Gayrimenkul değerlemesinin tarihsel gelişimi	18
1.3.2. Gayrimenkul değerlendirme ilkeleri	22
1.3.3. Gayrimenkul değerini etkileyen faktörler.....	25
1.3.4. Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri	27
1.3.4.1. Emsal karşılaştırma (piyasa yaklaşımı) yöntemi.....	29
1.3.4.2. Maliyet yöntemi	31
1.3.4.3. Gelir indirgeme (kapitalizasyon) yöntemi	33
1.3.5. Gayrimenkul değerlemede şerefiyenin önemi	38
1.3.6. Gayrimenkul değerlendirme süreci ve aşamaları	40

İKİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN

DÜZENLEMELER

2.1.	GENEL MEVZUATTA YER ALAN HÜKÜMLER AÇISINDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ	43
2.1.1.	1982 Anayasası'nda yer alan düzenlemeler	44
2.1.2.	Kamulaştırma Kanunu	45
2.1.3.	Emlak Vergisi Kanunu.....	46
2.1.4.	Özelleştirme Kanunu.....	48
2.1.5.	Tapu Sicil Tüzüğü.....	48
2.1.6.	Sermaye piyasası mevzuatı.....	49
2.2.	TÜRK VERGİ MEVZUATI AÇISINDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ	51
2.2.1.	Değerleme kavramı.....	51
2.2.2.	Değerleme ölçütleri	52
2.2.3.	Vergi Usul Kanunu açısından değerlendirme	54
2.2.4.	Gelir Vergisi Kanunu açısından değerlendirme.....	58
2.2.5.	Kurumlar Vergisi Kanunu açısından değerlendirme.....	61
2.2.6.	Katma Değer Vergisi Kanunu açısından değerlendirme	64
2.2.7.	Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu açısından değerlendirme.....	65
2.2.8.	Gayrimenkullerde maliyet bedeli artırımını uygulaması	67
2.2.9.	Gayrimenkullerde özel maliyet bedeli uygulaması	68
2.3.	TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI/TÜRKİYE FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (TMS/IFRS) AÇISINDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ	69
2.3.1.	Muhasebe standartları açısından değerlemenin amacı ve önemi.....	71
2.3.2.	Muhasebe standartlarında yer alan değerlendirme yaklaşımları	71
2.3.3.	Muhasebe standartları açısından değerlendirme esasları ve ölçütleri.....	72

2.3.4. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı.....	75
2.3.4.1. Maddi duran varlığın ilk defa kayda alınması ve değerlemesi	76
2.3.4.2. Maddi duran varlığın takip eden dönemlerde değerlemesi	79
2.3.4.3. Maddi duran varlıklara amortisman uygulanması ve yöntemleri	81
2.3.4.4. Maddi duran varlıklarda değer düşüklüğü	83
2.3.4.5. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması.....	84
2.3.5. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı.....	85
2.3.5.1. Yatırım amaçlı gayrimenkulün finansal tablolarda raporlanması	88
2.3.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde kullanılan yöntemler	90
2.3.5.3. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım amacının değiştirilmesi.....	93
2.3.5.4. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardan çıkarılması.....	96
2.3.6. TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı	98
2.3.6.1. Satış amaçlı elde tutulan varlıklar ve durdurulan faaliyetler kapsamında değerlendirilebilme şartları.....	99
2.3.6.2. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların ve durdurulan faaliyetlerin finansal tablolarda sunumu	100
2.3.6.3. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetlerle ilgili değerlendirme yaklaşımı	102
2.3.7. TMS 2 Stoklar Standardı	104
2.4. BÜYÜK VE ORTA BOY İŞLETMELER İÇİN FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI (BOBİ FRS) AÇISINDAN DEĞERLEME VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ.....	107
2.4.1. Bölüm 12 maddi duran varlıklar	108
2.4.2. Bölüm 13 yatırım amaçlı gayrimenkuller.....	110
2.4.3. Bölüm 6 stoklar	111

2.5. KÜÇÜK VE MİKRO İŞLETMELER İÇİN FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI (KÜMİ FRS) AÇISINDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ	112
---	-----

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN TMS/TFRS, BOBİ FRS VE KÜMİ FRS İLE TÜRK MUHASEBE HUKUKU'NDAKİ DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

3.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI, SINIFLANDIRILMASI VE DEĞERLEMESİNDEKİ YAKLAŞIMLARIN KARŞILAŞTIRILMASI.....	118
3.2. GAYRİMENKULLERİN ÇEŞİTLİ DURUMLARDA ÖLÇÜMÜ VE RAPORLANMASINA İLİŞKİN VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS VE KÜMİ FRS HÜKÜMLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI	122
3.2.1. Gayrimenkullerin ilk defa finansal tablolara alınması sırasında uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması	123
3.2.2. Gayrimenkullerin takip eden dönemlerde ölçümünde uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması	136
3.2.3. Gayrimenkullere amortisman ayırmada uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması	148
3.2.4. Gayrimenkullerin bilanço dışı bırakılmasında uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması	162
3.2.5. Gayrimenkullerin nitelik değiştirmesi durumunda uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması	162
3.3. VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS VE KÜMİ FRS'NİN GAYRİMENKULLERDE ÖLÇÜM VE RAPORLAMAYA İLİŞKİN YAKLAŞIMLARININ KARŞILAŞTIRILMASI	173
DEĞERLENDİRME VE SONUÇ.....	184
KAYNAKÇA.....	1

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1.1. Gayrimenkul değerine etki eden faktörler	25
Şekil 1.2. Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri	28
Şekil 1.3. Gelir İndirgeme yöntemiyle değerlendirme süreci.....	35
Şekil 1.4. Öngörülmeven Dönem İçin Devam Eden Değer	37
Şekil 1.5. Gayrimenkul değerlendirme sürecinin aşamaları.....	41
Şekil 3.1: Gayrimenkul Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanmasıyla İlgili Karar Süreci	174

TABLolar DİZİNİ

Tablo 2.1. KÜMİ FRS'ye göre küçük işletme sayılabilme ölçütleri	113
Tablo 2.2.İşletmelerin büyüklüklerine göre tabi olduğu muhasebe uygulamaları	114
Tablo 3.1.Villa Alımına İlişkin Vade Farkı Tutarı Hesaplama Tablosu.....	128
Tablo 3.2.Kira Taksit Ödeme Tablosu	133
Tablo 3.3.Gayrimenkullerin İlk Defa Finansal Tablolara Alınmasında VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Hükümlerinin Karşılaştırılması.....	135
Tablo 3.4.Gayrimenkulün Takip Eden Dönemlerde Ölçümüyle İlgili VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Hükümlerinin Karşılaştırılması.....	147
Tablo 3.5.VUK/MSGUT'ye göre Amortisman Hesaplama Tablosu.....	152
Tablo 3.6.Standartlara göre Amortisman Hesaplama Tablosu	154
Tablo 3.7.VUK/MSUGT'ye göre Amortisman Hesaplama Tablosu.....	156
Tablo 3.8.Standartlara göre Amortisman Hesaplama Tablosu	159
Tablo 3.9. Gayrimenkullere Amortisman Ayırmada Uygulanacak Hükümler Açısından VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'nin Karşılaştırılması	161
Tablo 3.10.Gayrimenkullerin Bilanço Dışı Bırakılmasıyla İlgili VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Hükümlerinin Karşılaştırılması	168
Tablo 3.11.Gayrimenkullerin Nitelik Değiştirmesiyle İlgili VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Hükümlerinin Karşılaştırılması	173

Tablo 3.12. VUK/MSUGT’ye Göre Düzenlenen Bilanço	175
Tablo 3.13. Standartlara Göre Düzenlenen Finansal Durum Tablosu (Bilanço)	176
Tablo 3.14. Standartlara Göre Kapsamlı Gelir Tablosu.....	178
Tablo 3.15. Gayrimenkullere İlişkin Hükümler Açısından VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Düzenlemelerinin Karşılaştırılması	179



KISALTMALAR

Kısaltma	Açıklama
AB	Avrupa Birliği
AICPA	American Certified Public Accountants Institute (Amerikan Sertifikalı Kamu Muhasebeciler Enstitüsü)
B	Bölüm
BDDK	Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu
BOBİ FRS	Büyük ve Orta Boy İşletmeleri İçin Finansal Raporlama Standartı
CV	Continuing Value (Devam Eden Değer)
DCF	Discounted Cash Flow (İskonto Edilmiş Nakit Akışı)
DOP	Düzenleme Ortaklık Payı
EVK	Emlak Vergisi Kanunu
EVS	European Valuation Standards (Avrupa Değerleme Standartı)
FASB	Financial Accounting Standards Boards (Amerikan Muhasebe Standartları Kurulu)
GİB	Gelir İdaresi Başkanlığı
GVK	Gelir Vergisi Kanunu
GYO	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
HKMO	Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası
IAS	International Accounting Standards (Uluslararası Muhasebe Standartları)
IASB	International Accounting Standart Board (Uluslararası Muhasebe Standart Kurulu)
IASC	International Accounting Standards Committee (Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi)
IAVSC	International Assets Valuation Standards Committee (Uluslararası Varlık Değerleme Standartları Komitesi)
IFRS	International Financial Reporting Standards (Uluslararası Finansal Raporlama Standartları)
ISF	International Surveyors Federation (Uluslararası Haritacılar Federasyonu)
IVCS	International Valuation Standards Council (Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi)
IVS	International Valuation Standards (Uluslararası Değerleme Standartları)
KGK	Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu
KAYİK	Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşlar
KHK	Kanun Hükmünde Kararname
KVK	Kurumlar Vergisi Kanunu
KÜMİ FRS	Küçük ve Mikro İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standartı
MSUGT	Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği
NA	Nakit Akımları
ÖUHK	Özelleştirme Uygulamaları Hakkındaki Kanun

Par	Paragraf
REAIEA	Real Estate Appraisal Institute and Real Estate Appraisal Experts Association (Gayrimenkul Değerleme Kurumu ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Derneği)
RICS	Royal Institution of Chartered Surveyors (Lisanslı Ölçmeciler Kraliyet Enstitüsü)
SGK	Sosyal Güvenlik Kurumuna
SPK	Sermaye Piyasası Kurulu
TDK	Türk Dil Kurumu
TDUB	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations (Avrupa Değerleme Uzmanları Dernekleri Grubu)
TFRS	Türkiye Finansal Raporlama Standartları
THP	Tekdüzen Hesap Planı
TMK	Türk Medeni Kanunu
TMS	Türkiye Muhasebe Standartları
TMSK	Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu
TMUDES	Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu
TOKİ	Toplu Konut İdaresi Başkanlığı
TÜRMOB	Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği
TTK	Türk Ticaret Kanunu
VİVK	Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu
VUK	Vergi Usul Kanunu
Vb.	Ve benzeri
Vd.	Ve diğerleri

GİRİŞ

Eski çağlardan günümüze kadar insanoğlu için ekonomik açıdan önemli bir yere sahip olan gayrimenkuller, kişi ve kurumların tasarruflarını değerlendirdikleri en önemli yatırım araçlarından birisidir. Nesiller boyunca servet aktarımı konusunda en güvenilir varlık olan gayrimenkuller, toplumların sahip olduğu servetin en büyük parçasını oluşturmaktadır. Gayrimenkullerle ilgili alım-satım, kiralama, kamulaştırma gibi ekonomik faaliyete konu olacak işlemler ile gayrimenkulden elde edilecek gelirler üzerinden vergi alınabilmesi ancak gayrimenkullerin değerinin bilinmesine bağlıdır.

Gayrimenkul değerlemesi; gayrimenkulün belli bir tarihteki konumu, zemin ve inşaat yapısı, ulaşım imkânı, parselin fiziksel özellikleri gibi bütün unsurlar dikkate alınarak değerinin para cinsinden ifade edilmesidir. Bu kapsamda, gayrimenkul ve piyasasına yönelik bilgiler toplanmalı; değerlemeye yönelik uygun analitik teknikler seçilmeli ve profesyonel bir şekilde gayrimenkul değeri belirlenmelidir. Değerleme süreci ise gayrimenkulün değeri ile ilgili kanaatin oluşturulabilmesi için kullanılan sistematik prosedürdür. Günümüzde her bir ülkede; sahip olduğu kültürel, coğrafi konum ve bölgesel özellikler göz önünde bulundurularak gayrimenkul değerlemesinde farklı yöntemler kullanılmaktadır. Geleneksel değerlendirme yöntemlerinin temel oluşturduğu gayrimenkul değerlemesinde, teknolojik ve iktisadi alanda yaşanan gelişmelere paralel olarak istatistiki ve modern yöntemler kullanılmaya başlanmıştır.

Son yıllarda Türkiye’de çok hızlı bir şekilde büyüyen ve en fazla yatırım alan sektörlerden birisi gayrimenkul sektörüdür. Sektörde yaşanan bu gelişmeler gayrimenkulün değerinin belirlenmesini önemli hale getirmiştir. Bu bağlamda gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarına yönelik olarak kamu kurum ve kuruluşları ile mesleki kuruluşlar tarafından çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Gayrimenkul değerlemesine yönelik yapılan bu düzenlemeler arasında başta 1982 Anayasası olmak üzere Kamulaştırma Kanunu, Emlak Vergisi Kanunu, Özelleştirme Kanunu, Sermaye Piyasası, Tapu Sicil Tüzüğü ve Türk Vergi Mevzuatı yer almaktadır. Gayrimenkulün muhasebeleştirilmesine yönelik yapılan düzenlemelerde ise Türkiye’de Vergi Usul Kanunu (VUK) ve Muhasebe Uygulama Genel Tebliği (MSUGT) esas alınmıştır. Bundan başka Kamu Gözetimi Kurumu (KGK) tarafından Uluslararası Muhasebe

Standartlarının Türkiye’de uygulamasına yönelik olarak Türkiye Muhasebe Standartları (TMS), Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TRFS), Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) ve Küçük ve Mikro İşletmeler için Finansal Raporlama Standartları (KÜMİ FRS) yayınlanmıştır.

Gayrimenkuller finansal tablolarda gösterilirken elde edilme ve kullanım amacına bakılmamakta, VUK/MSUGT esas alınmaktadır. Gerçek ya da tüzel kişiler, gayrimenkullerini elde etme amacına göre sınıflandıramadığından finansal tablolarını da doğru bir şekilde gösterememektedir. Bundan başka gerçek ve tüzel kişiler gayrimenkullerini finansal tablolara maliyet değerini esas alarak kaydetmektedir. Öte yandan sektörde çok fazla firma bulunmakta ve firmalar gayrimenkullerini sınıflandıramamaktadır. Firmaların gayrimenkulleri yatırım, idari veya satış amaçlı elde tutup tutmayacağı konusunda finansal tablolarından açık ve gerçekçi bilgilere ulaşamamaktadır. Gayrimenkulleri satın almak isteyen yatırımcılar sağlıklı kararlar alamamaktadır. Bu çalışmanın amacı, farklı biçimlerde elde tutulan gayrimenkullerin ölçümü ve raporlanmasında yaşanan bu tereddütlerin çözümüne katkı sağlamaktır. Bu kapsamda, gayrimenkullerin muhasebe standartlarına ve muhasebenin genel kabul görmüş ilkelerine uygun biçimde ölçümü ve raporlanmasına yönelik uygulama örnekleri sunulmuştur. Çalışmanın, gayrimenkullerin ölçümü ve raporlanması konusunda muhasebe alanına katkı sunması hedeflenmektedir.

Bu çalışma üç bölüm olarak planlanmıştır. Çalışmanın birinci bölümünde değer kavramı ve türleri, gayrimenkulle ilintili kavramlar, gayrimenkul değerlemesinin tanımı, ilkeleri, değerlemeyi etkileyen faktörler ve yöntemler, değerlendirme süreci, konuyla ilgili Türkiye’de ve Dünya’da yaşanan gelişmeler incelenmiştir.

Çalışmanın ikinci bölümünde; Türkiye’de gayrimenkul değerlendirmeyle ilgili genel mevzuatta yer alan düzenlemeler ile vergi mevzuatında, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartlarında (TMS/TRFS), Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardında (BOBİ FRS) yer alan düzenlemeler sırasıyla ele alınmıştır. Ayrıca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından sunulan Küçük ve Mikro İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (KÜMİ FRS)’ndaki düzenlemelere de yer verilmiştir.

Çalışmanın üçüncü bölümünde; Türkiye’de muhasebe alanında yer alan düzenlemeler ile TMS/TFS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS ile yapılan düzenlemeler karşılaştırılmıştır. Örnek uygulamalar yoluyla, adı geçen düzenlemelerin benzer ve farklı yönleri vurgulanmaya çalışılmıştır. Örneklerde THP’ye göre yapılan muhasebe kayıtları ile birlikte KGK tarafından yayınlanan ve taslak aşamasında olan Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Örnek Hesap Planına göre muhasebe kayıtları da yapılmıştır.



BİRİNCİ BÖLÜM

DEĞER VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Küreselleşmeyle birlikte Dünya’da ve Türkiye’de yaşanan gelişmeler sonucunda gayrimenkul değerleme konusu önem kazanmaya başlamıştır. Uzun vadeli bir yatırım aracı olarak görülen gayrimenkullerin gelir getirici, güven ilişkisi içerisinde karşılıklı olarak kullanılan ve ilişkili tarafların ihtiyaçlarını karşılayan bir araç olması sebebiyle değerlemesine olan ilgi de her geçen gün artmaktadır. Gelişmiş ülkelerde olduğu gibi gayrimenkul değerlemesiyle ilgili çalışmalar son yıllarda Türkiye’de de artmakta olup gelişmeye açık bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye’de gayrimenkul değerlemesiyle ilgili yapılan çalışmalar uluslararası alanda yapılan düzenlemelere, sosyal, ekonomik ve finansal durumlara göre gerçekleştirilmektedir.

Gayrimenkul niteliğindeki varlıkların değerlemesini yapabilmek için değer nasıl tespit edileceği konusunda yeterli bilgiye sahip olunması gerekmektedir. Yaygınlaşan ve gelişen kitle iletişim araçları insanların hayatlarına yön vermekte, bakış açılarını şekillendirmekte ve değer belirleme sürecini hızlandırmaktadır (Alpagu, 2015: 24). Varlığın değerlemesini yapacak olan gerçek ve tüzel kişiler, değer kavramını çok yönlü olarak incelemelidir. Dolayısıyla gayrimenkulün piyasa şartlarına göre gerçek değerinin sağlıklı şekilde bulunabilmesinin ilk adımı değer kavramının iyi anlaşılmasıdır. Çalışmanın bu bölümünde değer kavramı ve türleri, gayrimenkulle ilintili kavramlar, gayrimenkul değerlemesinin tanımı, ilkeleri, değerlemeyi etkileyen faktörler ve yöntemler, değerlendirme süreci, konuyla ilgili Türkiye’de ve Dünya’da yaşanan gelişmeler incelenmeye çalışılacaktır.

1.1. DEĞER VE DEĞERLE İLİŞKİLİ KAVRAMLAR

Değer kavramı, günlük hayatın her alanında yer almaktadır. Toplumun sahip olduğu ekonomik, siyasi ve kültürel özellikler, değer ortaya çıkmasını ve belirlenmesini sağlamaktadır. Bu süreçte yatırımcılar, varlıkları düşük maliyetle üreterek ya da elde ederek yüksek fiyatla satmayı amaç edinmektedir. Yatırımcılar gibi toplumun içerisinde yer alan her bir fert kendi şartlarına, durumlarına ve isteklerine göre varlıklara değer biçmektedir (Alpagu, 2015: 22). Varlığın durumu ve insan için

önemi, o varlığın değerini ifade etmektedir. Örneğin, normal bir insan için hiçbir önemi olmayan bir baston, engelli bir insan açısından oldukça önemlidir (Yılmaz, 2019: 7).

Toplumda yer alan farklı görüşe sahip bireylerin beklentileri ve bakış açıları değerın oluşmasında etkili olmaktadır. Liberal görüşe göre değer, fiyat ve değişimin gücüken; sosyalist görüşe göre emeğin karşılığı üretim, inanç yönünden ise rızık olarak ortaya çıkmaktadır. Burada insanların beklentilerinin ön planda olduğu görülmekte olup, değer farklı manalara göre sınıflandırılmaktadır. Liberal sistemde değer; piyasada ortaya çıkmakta ve ölçülebilmekte, piyasada arz ve talep mekanizması içerisinde bireylerin sınırsız ihtiyaçlarına göre sınırlı sayıda oluşmaktadır. Sosyalist sistemde değer, işçi sınıfı tarafından belirlenmekte ve emek gücüne dayandırılarak iş saatine göre ölçülmektedir (Alpagu, 2015: 24). Sosyal bilimcilere göre değer; öznel bir konuma dâhil edilip, emeğin faydalı bir şekilde kullanılması, tüketilmesi ve harcanması yoluyla iktisadi değer (değiştirme değeri) ile ilişkilendirilmiştir (Yılmaz, 2019: 7).

Değerin, insan çabasından, emeğinden meydana geldiğini ilk önce John Locke sezmiş, ancak değerın insanların çabası yani emeği ile ifade edilemeyeceğini varsaydığı birtakım malları kapsam dışı bırakmıştır. Bu yaklaşıma paralel olarak değerın gerçekliğini sorgulayan Ahmet Mithat Efendi, doğada sıklıkla bulunan hava ve su gibi maddelerin belirli bir emek işleminden sonra değerının olacağını belirterek Türk literatürüne değer kavramını kazandırmıştır (Şan, 2019:80). Adam Smith ise aynı şekilde bu gerçeği görmüş, lakin değerın ilkel medeniyetlerde insan emeği ile takdir edildiği ve gelişmiş medeniyetlerde ana mal ile toprak nesnelerinin de çaba ve emekle birlikte etken olacağını iddia etmiştir (Ertaş, 2007: 145). Ancak A. Smith'in ortaya attığı rasyonel insan (homo economicus) kavramını dikkate alarak Lazzarato'nun yapmış olduğu değerlendirmeye göre, ekonomide değeri belirleyen takdir çevrelerinin olduğu ve bu değer sorunu çözülmediği takdirde devletin değeri belirleyeceği bir denetim mekanizmasını oluşturacağı beklenmektedir (Şan, 2019:81-82). David Ricardo ise değerın tamamıyla insan çabasından, emeğinden oluştuğunu ve insan emeğinin ana mal getirisi ile toprak rantının da kaynağı olduğunu ifade etmiştir (Ertaş, 2007: 145).

Toplum içerisinde çok farklı alanlarda yer edinen ve önemli bir kavram olan değerin karşılığı çok iyi bilinmelidir. Değer, ingilizcede “value”, Almancada “wert”, Fransızca “valeur” kelimelerine karşılık gelmektedir. Değerin sözlük anlamı, bir şeyin önemini belirlemeye yarayan soyut ölçü, bir şeyin değdiği karşılık, bir şeyin parayla ölçülen karşılığı, yararlı ve yüksek nitelik olarak tanımlanmaktadır. Bu noktada değer, takas edilmek üzere verilen ve buna karşılık alınan varlığın miktarı ve bunlardan sağlanan fayda sonucu oluşan kullanım değeri olarak nitelendirilebilir. Başka bir ifadeyle bir malın, fikir veya hizmetin taşıdığı yararlı özelliktir. İktisadi açıdan ise, “tüketicinin son birimin faydasını dikkate alarak bir mala verdiği göreceli önem” olarak ifade edilmektedir.

Türkiye’de yapılan çalışmalara bakıldığında zaman değeriyle ilgili çok farklı tanımlar yapılmıştır. Bunlardan Ertuş (2007:145) değeri, eş değere sahip mallardaki müşterek nitelik ve o malların oluşması sırasında sarf edilen emeğin niceliksel karşılığı olarak tanımlamıştır. Üreten (2007:5) ise; belirli bir zamanda alıcı ve satıcının herhangi bir mal veya hizmet için mutabakata vararak belirlediği tahmini fiyatı değer olarak ifade etmiştir. Yapılan bu tanımlamalardan yola çıkarak değer, objektif olarak belirlenememekte ve herkes tarafından aynı anlamı taşıyan tek bir kavram olarak görülmemektedir. Dolayısıyla değerin, varlığın ve hizmetin niteliğine göre subjektif olarak değerlendirilmesi gerekmektedir. Bu bağlamda ortaya atılan subjektif değer kuramına göre; her varlığın değeri tespit edilebilmekte ve bundan dolayı diğer malların değerleriyle karşılaştırılabilmektedir. Bu A. Smith, David Ricardo ve daha sonra da Karl Marks’ın ortaya attığı fikirlerde de görülmüştür. Diğer taraftan objektif değer kuramı her malın kendi türü ile karşılaştırılmasına izin verirken bir başka tür ile karşılaştırılmasına izin vermemektedir (Uçar, 2009: 32).

Değeri ifade ederken dikkat edilmesi gereken nokta; maliyet ve fiyat kavramlarıyla karıştırılmamasıdır. Gelecekte fayda getireceği düşünülen ürün ve hizmetler için katlanılan nakit vb. fedakârlıkların toplamı maliyet olarak tanımlanırken, belirli şartlar altında alıcı ve satıcının mutabık kaldığı bedele fiyat denilmektedir. Maliyet ve fiyat değerlendirme çalışmaları sırasında ortaya çıkarken, değer kavramı ise değerlendirme faaliyetleri sonucunda ortaya çıkmaktadır. Bu noktada Şarkaya İçellioğlu (2013:7-8) değeri, belirli bir zamanda alıcı ve satıcı için varlığın parasal değeri ve varlıktan gelecekte elde edilecek faydaların bugünkü değeri olarak ifade

etmiştir. Buna göre değer, “toplumun her kesimi tarafından kabul edilen ve uygulanan, varlığın belirli bir zamanda alıcı ve satıcının mutabık kaldığı parasal değeri ile alıcının gelecekte varlıktan elde edeceği faydanın karşılaştırılabilir bugünkü toplam değeri” şeklinde tanımlanabilir.

Gayrimenkul değerlemede değer birden fazla anlamı olduğundan karışıklığa sebep olmamak için değerlendirme uzmanları değer sözcüğünü bu anlamları yansıtacak biçimde kullanmaktadır. Aşağıda gayrimenkul değerlemede sıkça kullanılan değer çeşitleri olan piyasa değeri (pazar değeri), kullanım değeri, yatırım değeri, faal işletme değeri ve vergi değeri kavramları ele alınacaktır (IVCS, 2017:25).

- **Piyasa (pazar veya raviç) değeri:** Bu kavram, gayrimenkul piyasasında en çok bilinen ve yaygın kullanılan bir kavramdır. Bu kavramla ilgili pek çok tanım yapılmış olmasına rağmen herkes tarafından anlaşılabilir ve kullanılabilir bir tanım yapılması gerekmektedir. Amerika Birleşik Devletleri (ABD)’nde faaliyet gösteren Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanları Derneği (Real Estate Appraisal Institute and Real Estate Appraisal Experts Association- REAIEA) piyasa değerini; “Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkulü serbest ve rekabete açık bir piyasaya getirecek olan ve para cinsinden ifade edilen en yüksek fiyat olup, alıcı ve satıcı ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ederken fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farz edilir” şeklinde tanımlamıştır. Amerikan Sertifikalı Kamu Muhasebecileri Enstitüsü (American Certified Public Accountants Institute-AICPA) tarafından geliştirilen piyasa değeri tanımına göre ise, “gayrimenkul haklarının tam olarak değerlendirildiği, açık ve rekabetçi bir piyasada pazarlama faaliyetlerinin yeterli olduğu ve herkese gerekli zamanın verildiği bir ortamda her türlü bilgiye sahip olan ve mantıklı hareket eden alıcı ve satıcıların fiyat dalgalanmalarına maruz kalmadan ve her iki tarafın kendi çıkarlarını koruyarak önceden belirlenen bir tarihte normal satış koşulları içerisinde belirlenen fiyat üzerinden yapılan ödemenin nakit veya finansal olarak nakit benzeri tutarıdır” şeklinde belirtilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları (International Valuation Standards-IVS) Tebliği’nin 5’inci maddesinin 3’üncü bendine göre pazar değeri; “Belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının çok sayıda faaliyet gösteren firmanın bulunduğu piyasada objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir” olarak tanımlanmıştır. Bu tanımlara göre pazar değeri veya piyasa

değeri, gayrimenkul niteliğindeki varlıkların belirli şartlar altında yeterli bilgiye sahip kişilerce değerinin objektif olarak belirlenmesi işlemidir. Dolayısıyla gayrimenkul değerlemesi yapacak uzmanlar konu hakkında yeterli bilgiye sahip olmalı ve yapmış olduğu analizler sonucunda kesin sonuca varmalıdır. Burada değerlendirme uzmanı; sahip olduğu verileri sorgulamalı, benzer durumda olan işlemlerle karşılaştırmalı, piyasada var olan veya ortaya çıkacak bilgileri dikkate almalı, elde ettiği verileri doğru bir şekilde işleyerek ifade etmeye çalışmalıdır (Üreten, 2007: 8).

- **Kullanım değeri:** Değerleme uzmanının dikkate alması gereken diğer bir değer tanımı kullanım değeridir. Kullanım değeri, varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrü sonunda elden çıkarılması sonucu beklenen nakit tutarın bugünkü değeridir (TMS 36:6). Dikkat edilirse kullanım değeri, varlığı belirli bir amaç doğrultusunda kullanımına yönelik sahip olduğu değerdir. Burada kullanım değerinin sadece işletme faaliyetlerinden etkileneceği sonucu çıkmamalıdır. Teknolojide yaşanan gelişmeler gibi dış faktörler de varlığın kullanım değerini etkiler. Kullanım değerini ifade ederken dikkat edilmesi gereken nokta, gayrimenkulün kullanımından veya satılmasından elde edilecek paradan ziyade kuruma yaptığı katkıya odaklanılması gerektiğidir (Sivrikaya, 2014: 6). Bu yüzden kullanım değerinin, varlığın pazar değeriyle aynı tutulması doğru olmayacaktır. Gayrimenkul daha faydalı bir şekilde kullanılırsa; özel üretim haklarına, olağanüstü sözleşmelere, benzersiz patentlere ve lisanslara, belirli bir uzmanlığa, özel bir peştemaliye ve bir başka sahabe devredilemeyecek nitelikteki diğer maddi olmayan varlıklara sahipse varlığın kullanım değeri pazar değerinden daha büyük olacaktır. Ancak gayrimenkul verimli şekilde kullanılmazsa, pazar değeri kullanım değerinden büyük olacaktır (Üreten, 2007: 10). Bu yüzden gayrimenkulün hem kullanım değeri hem de pazar değeri olabilir. Örneğin, İstanbul'da faaliyetini sürdüren bir otelin bulunduğu arsa; şehrin sanayisine, boğaza veya alışveriş merkezlerine yakın yerde kalıyorsa hem kullanım değeri hem de pazar değerine sahiptir.

A. Smith'in ortaya attığı değer paradoksunda varlığın değişim değeriyle kullanım değeri arasında ters yönlü bir ilişki olduğu açıklanmıştır. Kullanım değeri yüksek olan ürünlerin değişim değeri düşük ya da hiç olmamakta, kullanım değeri düşük olan ürünlerin değişim değeri yüksek olmaktadır. A. Smith'in ortaya attığı bu paradoksta bir ürünün ekonomik refaha yaptığı niteliksel katkı kullanım değeri olarak,

satışından elde edilen gelir, nakdi değer veya bir başka mal olarak yaptığı niceliksel katkı değişim değeri olarak adlandırılmıştır. Değişim değeri üzerinde görülen niceliksel durum varlıkların niteliğinden bağımsızdır (Şan, 2019:84-85).

• **Yatırım değeri:** Yatırımcıların gelecekte kazanç sağlama beklentisiyle gayrimenkulleri elde etmek için ödediği bedel olarak tanımlanabilir. Yani gayrimenkulden gelecekte sağlanacak faydanın bugünkü değeri şeklinde de ifade edilebilir (Köktürk ve Köktürk, 2011: 125). Burada gayrimenkulü elde eden yatırımcıların belirli bir yatırım hedefi beklentisi bulunmaktadır. Gayrimenkule ilişkin bu beklentiler, gayrimenkulün piyasadaki durumu, ülkede var olan ekonomik değişkenler, çevresel ve sosyokültürel değişkenler gibi dış faktörlere de bağlıdır. Örneğin, İstanbul'a yapılacak kanal projesinin gerçekleştirileceğini düşünerek kanal güzergâhında bulunan ve gelecekte çok büyük değere sahip olacağı düşünülen gayrimenkullere yapılan yatırımların piyasa değeriyle bir tutulması doğru bir ifade olmayacaktır.

• **Faal işletme değeri:** Sonsuz bir ömre sahip olduğu varsayılan bir işletmenin sahip olduğu tüm somut ve soyut varlıkların toplam değeri şeklinde tanımlanabilir (Töre, 2004: 27). Burada hem işletmenin sahip olduğu gayrimenkuller hem de faaliyetleri sonucunda oluşacak nakit akımların tamamı akla gelmelidir. İşletmenin faal işletme değeri sadece içsel faktörlerden değil topluma, kaynaklara, önemli yerlere yakın olması gibi dış faktörlerden de etkilenmektedir. Örneğin uluslararası ticaret yapan bir firma için, Türkiye'nin en büyük limanlarından birisi olan İzmir Limanı'na yakın olması işletme değerini yükseltir. Faal işletme değerini artıracak bir başka sebep ise işletmenin yönetim kadrosunda bilgili, yetenekli ve tecrübeli insanların yer almasıdır.

• **Vergi değeri:** Vergi kanunlarında yer alan tanımlar esas alınmaktadır. Gayrimenkulle ilgili olarak 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre vergi değeri, emlak vergisi konusuna giren bina ve arazinin rayiç bedelidir. Bu değer türü, hükümetler ve/veya yerel yönetimlerce, istatistik ve ekonomik çalışmalara yönelik politik bir yöntem olarak kullanılır (Erdoğan, 2012: 7).

Buraya kadar değer ve değerle ilgili kavramlar açıklanmaya çalışılmıştır. Değer kavramını daha iyi ifade edebilmek ve anlamsal olarak nasıl bir ifade olduğunu görebilmek için onu oluşturan unsurların açıklanması gerekmektedir.

Değer, varlığın belirli bir zamanda alıcı ve satıcının mutabık kaldığı parasal değeri ile gelecekte varlıktan elde edilecek faydanın karşılaştırılabilir şekilde bugünkü değeri şeklinde ifade edilmiştir. Burada bireyler, rasyonel şekilde hareket ederek varlıktan gelecekte sağlayacağı faydayı düşünmekte ve bundan elde edeceği getirinin kendisinde yaratacağı duyguyla hareket etmektedir. Dolayısıyla değeri oluşturan unsurlar kişiden kişiye farklılık göstermektedir. Bunun sonucu olarak varlığın kişi üzerinde yaratacağı etki, yani varlığın değeri de kişiden kişiye değişiklik gösterecektir. Bu noktada değeri oluşturan unsurlar, değerle ilgili yapılan tanımlardan yola çıkılarak varlığın piyasada sınırlı sayıda olması yani kıt olması, gerçek ve tüzel kişilerin varlığı elde etme isteği, bu isteği gerçekleştirmek için sahip olduğu satın alma gücü ve elde ettikten sonra varlıktan gelecekte beklediği fayda şeklinde sıralanabilir (Üreten, 2007: 15–17).

Değeri oluşturan unsurlardan ilki olan kıtlık, herhangi bir varlığın sonsuz istekler karşısında piyasada sınırlı sayıda bulunmasıdır. Bu durumda bulunan gayrimenkul niteliğindeki varlıkların da piyasada çok değerli varlık olarak görülmesi sağlanır. Değeri oluşturan ikinci unsur ise, o mal veya hizmetin kişilerin istek ve ihtiyaçlarını karşılama düzeyi olan faydadır. Gayrimenkul niteliğindeki varlıklar, bazı insanlara barınma ihtiyacını karşılama, bazı insanlara ise gelir sağlama şeklinde mutlak fayda sağlamaktadır. Değeri oluşturan bir başka unsur ise kendi ihtiyaçlarını karşılamak için insanların o malı veya hizmeti satın alma isteğidir. Değeri yaratan son unsur ise, mal ve hizmetlerin nakit ya da nakit ve benzeri değer ile satın alınmasıdır (Töre, 2004: 30).

Yukarıda bahsedilen değeri oluşturan unsurlar ekonominin temel prensibi olan arz ve talebin oluşmasını sağlamaktadır. Herhangi bir malın yararlılığı, kıtlığı ya da bolluğu, o malı edinmek için insanların istekleri, etkin satın alma gücü o malın arz ve talebinin oluşmasına etki eder. Mala olan arzu ya da isteği oluşturan etkenler, malın faydası ve kıtlığı talebi etkilemektedir. Sınırsız ihtiyaçlara sahip olan insanoğlunun satın alma gücü bu etkenlerden dolayı sınırlıdır.

1.2. GAYRİMENKULE AİT TEMEL BİLGİLER

Günümüzde çeşitli yasalarla toplum içerisinde bir düzen ve düzenli işleyen bir sistem kurulmaya çalışılmaktadır. Bu düzen içerisinde insanların kişilik, sınavi, fikri ve mülkiyet hakları gibi hakları korunmaya çalışılmaktadır. Mülkiyet kelimesi Arapça

kökenli olup mülk kavramından türetilmiştir. Mülk, sahibine varlığın üzerinde egemenlik kurma, kullanma, yararlanma, kiralama, üstünde irtifak kurma gibi her türlü tasarruf gelir ve kazanç sağlama, varlığı bağımsız bir şekilde elde tutma, dilediğinde de elden çıkarma hakkı tanımaktadır (Şimşek, 2011: 2). Mülkiyet kavramı ise, Medeni Kanun'un 683. maddesinde; "bir şeye malik olan kimse, hukuk düzeninin sınırları içinde, o şey üzerinde dilediği gibi kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisine sahiptir" şeklinde belirtilmiştir. Dolayısıyla mülkiyet hakları, gayrimenkul üzerinde bulunan hakların tamamını içermekte olup gayrimenkul değerlemesinin sadece varlığın çıplak haliyle değil üzerindeki hak ve çıkarları da kapsayacak şekilde olması gerekmektedir (Sezgin V., 2010: 6).

Gayrimenkul kelimesi gayr ile menkul kelimesinin birleştirilmesi sonucu oluşturulan bir kavram olup, Türkçe "taşınmaz" olarak ifade edilmektedir (TDK, 1998). Gayrimenkulle ilgili literatürde benzer tanımlar yapılmıştır. Savaşır'a (2013:9-10) göre gayrimenkul genelde taşınmaz mal olarak görülen, toplum yararına getirilmiş sınırlamalar dışında sahiplerine diledikleri gibi kullanma hakkı veren toprak parçası ve bunun üzerinde yapılan yapılar; bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayıp, sabit nitelikli yapılardır. Parasız (2015:11) gayrimenkülü, bireylerin ya da kurumların hem yaşam alanı oluşturmak hem de yatırım sebebiyle sahip olduğu taşınmaz mal olarak tanımlamıştır. Sezgin V. (2010:5) ise gayrimenkülü yerin üstünde, üzerinde veya altındaki tüm ilaveleriyle birlikte, görülebilen, dokunulabilen maddi bir 'şey' olarak belirtmiştir. Bu tanımlar ışığında gayrimenkul, insanların başta temel yaşam alanı oluşturmak, yatırım yapmak vb. amacıyla sahip olduğu toprak parçalarının oluşturduğu tarla, arazi, arsa ve bunların üzerine inşa edilmiş olan bina, villa, apartman gibi yapılar ve bunların eklentilerinin genel adı olarak tanımlanabilir.

Töre (2004:7) gayrimenkülü tanımlarken arazi, ağaçlar gibi toprağın doğal olarak ayrılmaz parçaları ve insanlar tarafından o araziye yapılmış binalar ve çevre düzenlemeleri gibi ekler bulunduğunu belirtmiştir. Sezgin V. (2010:5) ise arazi ve üzerindeki doğal ve insan tarafından yapılan yapıların gayrimenkulün yasal bileşenleri olduğunu ifade etmiştir. Bu konuyla bağlantılı olarak 4721 Sayılı Medeni Kanun'un 704'üncü ve 998'inci maddelerinde yapılan düzenlemede; taşınmaz mülkiyetinin konusuna araziler, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine kayıtlı bağımsız bölümlerin girdiği belirtilmiştir. Bu noktada; Töre

(2004:7)'ye göre gayrimenkul diye nitelendirilen arazi ile üzerinde bulunan yapılar birbirinin ayrılmaz bir parçası olarak değerlendirilmelidir.

Buraya kadar gayrimenkulle ilgili yapılan tanımlara ve yasal düzenlemelere göre gayrimenkulün konusuna giren unsurlar incelendiği zaman arsa ve arazi, tapu sicili ve tapu sicilinde yer alan ada parsel gibi unsurlar, üzerinde kurulan intifa, irtifak gibi sınırlı ve sınırsız aynı haklar gibi kavramların bilinmesi gerekir. Gayrimenkulle bağlantılı bu kavramlar aşağıda kısaca açıklanacaktır.

- **Arsa ve arazi:** Dünyada ve ülkelerin genelinde coğrafi açıdan arazi politikası geliştirilmesi, ülkelerin bütün toprakları sistemli ve sorunsuz bir şekilde paylaştırılarak kırsal ve kentsel alanların oluşumunun hedeflenmesi ve düzgün ve sistemli bir altyapı oluşturularak yerleşim alanlarının daha sağlıklı bir şekilde büyük şehirlere dönüşümünün sağlanması gerekmektedir (Berger, 2002: 68). Hoesli ve Macgregor (2000:30)'a göre bu dönüşümün ilk adımı olarak insanlar için önemli olan toprak parçasının oluşturduğu arazi ve arsaların projeyle geliştirilebilir nitelikte olması gerektiği belirtilmiştir. Bu iki kavram, hukuk literatüründe gayrimenkul olarak nitelendirilmiş ve kadastro işlemiyle bir plana bağlanması sonucu sahibi belirlendikten sonra tapu siciline tescil edilmesi gerektiği belirtilmiştir (Bozan, 2004: 2). Bu noktada arazi ve arsa ayrımının yapılması yerinde olacaktır.

Akipek (1973:90) araziye “yeryüzünün belirli bir surette sınırlandırılan ve özel mülkiyete konu olabilen kısmı” biçiminde tanımlamaktadır. Dolayısıyla arazinin, özel mülkiyete konu edilmesinin sonucu olarak üzerinde kadastral işlem tesis edildikten sonra tapu siciline tescil edilmesi gerekir. Bu noktada Ergin'e (2013:3) göre, arazi kadastral işlemten sonra herhangi bir şahıs tarafından sahiplenilmesi aynı hak kavramını ortaya çıkarmaktadır. Ayrıca, tapuya tescil edilmemiş, imar uygulamasının bulunmadığı, yerleşim alanları ve yapılmış yollar dışında kalan alanlar da “arazi” olarak nitelendirilmiştir.

Arazi niteliğinde alanlar belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde veya köy yerleşik alanı içerisinde kalıyorsa, imar uygulaması yapıldıysa ve üzerinde yapılaşma imkânı varsa arsa niteliği kazanmaktadır. Sezgin V.'ye (2010:7) göre arsa, imar uygulaması sonucunda yol, su, elektrik gibi umumi hizmetlere ayrılmak için uygulama yapılacak arazilerden Düzenleme Ortaklık Payı'nın (DOP) ayrılmasından sonra yapılaşmanın yapılabileceği, en az altyapısı sağlanmış yerlerdir. Yaman'a (2004:2814)

göre ise arsalar, uygun büyüklükte ve şekilde bırakılmış parsellerdir. Arsalar için yapılan bu tanımların ortak noktası imar uygulaması sonucu oluşmalarıdır. Bu doğrultuda Emlak Vergisi Kanunu'nun 12'nci maddesinin ikinci bendinde arsa "belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde parsellenmiş araziler" olarak tanımlanmıştır. Özetle, arazi olarak tanımlanan toprak parçası, çeşitli yöntem ve teknikler uygulanarak yapılaşmaya uygun hale getirilmesi sonucu arsaya dönüşmektedir.

- **Taşınmazın tapu siciline kayıt türleri ve tapu sicili unsurları:** Yukarıda kadastral işleminden sonra arazinin özel mülkiyete konu edildiği, üzerinde aynı hak tesis edileceği ve bunun tapuya tescil edilmesi gerektiği belirtilmişti. Burada dikkat edilmesi gereken nokta gayrimenkul niteliğindeki varlıkların aynı hak kazanımının, tapuya tescil işlemi yapılarak gerçekleştirilmesidir. Tapu Sicil Tüzüğü'nün beşinci maddesinde; "tapu sicili, devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicil" olarak tanımlanmıştır. Gayrimenkul niteliğindeki taşınmaz mallar bulunduğu bölgedeki tapu siciline kaydedilir. Tapu sicili, ana ve yardımcı siciller olmak üzere iki bölümden oluşmaktadır. Ana siciller tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, resmi senetler (resmi senet, mahkeme kararı ve diğerleri) ve plandan oluşurken; yardımcı siciller ise aziller sicili, düzeltmeler sicili kamu orta malları ve tapu envanter defterinden oluşmaktadır. Tapu siciline arazi, bağımsız ve sürekli haklar ve kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler taşınmaz olarak kaydedilir. Özel mülkiyete konu olmayan ve kamu yararına ayrılan taşınmazlar ise, tescili gerekli bir aynı hakkın kurulması söz konusu olmadıkça tapu kütüğüne kaydedilmemektedir.

Gayrimenkul üzerinde bazı kişilere sınırsız haklar tanınırken, bazılarının hakları sınırlandırıldığı için sınırlı ve sınırsız aynı hak ayırımına gidilmiştir. Gayrimenkul türlerinden arazi ve arsalar sahibine geniş haklar tanınırken bazı durumlarda kapsamına ve mahiyetine göre sahibine sınırlı yetkiler sunulmaktadır. Mülkiyet hakkı sahibine kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkisi verirken, sınırlı aynı haklarda bunlardan bir veya ikisini kullanma veya yararlanma yetkisi vermektedir. Sınırlı aynı haklar; irtifak, taşınmaz yükü ve rehin hakları olmak üzere üçe ayrılmaktadır (Emlak Sözlüğü, 2020). Tapuya tescil edilmesi sonucu kurulan

irtifak hakkı, resmi sözleşmeye dayandırılmakta; tescilin terk edilmesi veya yararlanılan taşınmazın yok olmasıyla sona ermektedir (Türk, 2018).

Taşınmazın kadastral konumunu belirlemek için tapu sicilinde ada ve parsel kavramlarının kullanıldığı görülmektedir. Arazi Yönetim Terimleri Sözlüğüne göre kadastro adası veya ada; “dört tarafı sokak, cadde, meydan, demiryolu ve akarsular olan doğal ve yapay sınırlarla çevrelenmiş parseller topluluğu” (HKMO:2013) şeklinde tanımlanmıştır. Bu yerlerin kadastro çalışma alanıyla sınırlandırılmış olması veya devlet demiryolları arazileriyle çevrilmiş parseller olması gerekmektedir. İmar Kanunu’nun 18’inci maddesinde sınırlandırılmış yani sınırları haritada belirlenmiş olan arazi parçalarına parsel denilmiştir.

Gayrimenkullerin tapuya tescil edilmesi veya kullanılmasıyla ilgili ve günümüzde kullanımı yaygın olan bazı kavramlardan kısaca bahsedilecektir. Bu kavramlardan sahip, gayrimenkullerin tapuya tescil edilmesi sonucu onu elde eden kişidir (Sezgin V., 2010:8). Bir başka kavram olan zilyetlik ise, Arapçadan dilimize geçen ve malik sıfatıyla bir eşya üzerinde kurulan fiili hakimiyet şeklinde tanımlanmaktadır (Topal, 2013:417) Akipek (1972: 137)’e göre zilyetlik, bir malı elinde tutma, bulundurma ve onu kullanma şeklidir. Medeni Kanun’un 973. maddesinde ise “bir şeyin üzerinde fiili hâkimiyeti bulunan kimse onun zilyetidir” denilmekte ve “taşınmaz üzerindeki irtifak haklarının ve yükümlülüklerin fiilen kullanılması”nın zilyetlik sayıldığı belirtilmiştir. Tasarruf sahibi ise, gayrimenkul üzerinde fiilen kullanma yetkisine sahip ve zilyet durumunda bulunan kişidir (Sezgin V., 2010:8).

• **İmar planı ve ilgili kavramlar:** Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 2001 yılında yayınlanan İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik’te Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik’in 4. maddesinin 11. bendinde yapılan tanımda imar planı “belde ve belediye vasfındaki yerlerde halkın sosyal ve kültürel ihtiyaçlarını karşılamak, sağlıklı ve güvenli bir çevre ortamı oluşturmak, insanların yaşam kalitesini arttırmak için yerel halkın ekonomik, demografik, sosyal, kültürel, tarihsel, fiziksel özellikleri göz önünde bulundurularak yapılan araştırmalara ve elde edilen verilere dayalı olarak hazırlanan, kentsel yerleşme ve gelişme eğilimlerine alternatif çözümler oluşturmak amacıyla belirlenen, örgütlenen ve uygulama ilkelerini içeren pafta, rapor ve notlardan oluşan belgelerdir”.

İmar planları, seçilmiş organlarca belirlenerek organların kendi bünyesinde bulunan meclisler tarafından karara bağlanmaktadır. Karara bağlanan bu planlar şehrin gelecekteki mekânsal kullanımına yön vermektedir (Güneş ve Uzunay, 2017: 164). İmar planların oluşturulmasında etkin rol oynayan kurumlar İmar Kanunu'nun 8'inci maddesine göre illerde valilikler, belediyeler ve büyükşehir olan illerde büyükşehir belediyeleridir. Bu kurumlardan ayrı olarak Türkiye'de birçok kanun ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Kültür ve Turizm Bakanlığı, Özelleştirme Yüksek Kurulu gibi kurum ve kuruluşlara da imar planı oluşturma ve onama yetkisi verilmiştir.

Günümüzde yapılan fiziksel planlama çalışmaları imar mevzuatına göre yapılmaktadır. İmar mevzuatı kapsamında; 1982 T.C. Anayasası, 4721 Sayılı Medeni Kanun, 3192 Sayılı İmar Kanunu, İmar Planı, İmar Yönetmeliği ve bu yönde çıkarılan genelgeleri sayabiliriz. Bu mevzuata göre kapsamlı planlama anlayışı içinde, planları niteliğine göre “Sosyo-Ekonomik Planlar” ve “Fiziki Planlar” olmak üzere iki gruba ayırabiliriz. Sosyo- Ekonomik Planlar, ülke kalkınma planları ve bölge planlarından oluşmaktayken fiziki planlar ise yerel ölçekte çevre düzeni planları ve imar planlarından oluşmaktadır (Üstündağ ve Şengün, 2011, 3–4).

1.3. GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Paranın icat edildiği tarihten günümüze kadar medeniyetin gelişimine eşlik etmiş temel unsurlar arasında değerlendirme bilimi sayılmaktadır. Modern bilimin temellerinin ortaya atıldığı bu dönemde değer tespiti, değerlemeyi oluşturan ekonomi, hukuk, teknoloji gibi teorik bilgi dağarcığından ayrı olarak müşteri taleplerini ve piyasa tecrübesini en doğru şekilde analiz etme becerisine dayanmaktadır. Bundan dolayı gayrimenkul değerlemesinin, ekonomi bilimleri arasında kendisine ayrı bir disiplin olarak yer bulması mümkün olmamıştır (Ryska ve Valder, 2006: 123). Bu sebepten gayrimenkul değerlemesi, bilim ve sanatı bir araya getiren ekonomik bir faaliyet olarak algılanmıştır. Küreselleşmenin getirmiş olduğu gelişmeler ve bu gelişmelere uyum sağlayabilmek adına yaratıcılık unsurunun da göz önünde bulundurulması gayrimenkul değerlendirme kavramının yeniden belirlenmesi ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Gayrimenkul değerlendirme bilimsel bir disiplin olma özelliklerinin

tamamını taşıdığından ekonomi, hukuk ve finans bilimlerinin gayrimenkul alanındaki uygulamalarının doğal bir sonucu olarak bir bilim dalı olarak benimsenmektedir.

Varlık olarak her bir gayrimenkulün kendine özgü olması, sübjektif olması, belirli bir yere bağlanan kaynakların taşınamaması, yeni yer arama ve bulma sürecinin pahalı ve zaman alıcı olması, kolay alınıp satılan mal olmaması gibi etkinliği az olan piyasalardan birisi gayrimenkul piyasasıdır. Bu yüzden gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkulün piyasa değeri için görüş oluşturma ve geliştirme sürecidir. Bu bağlamda gayrimenkul değerlemesiyle ilgili yapılan işlemlerin sürekli yapılması gerekmektedir. Değerleme sonucu oluşturulan raporlar vergilendirme, mülklerin iskânı ve ayrılmaları gibi durumlar için temel oluşturmakta ve gayrimenkul satışı için esas oluşturacak fiyatı belirlemektedir. Dolayısıyla gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkulün kendisi ve çevre faktörleri göz önüne alınarak rayiç bedelinin belirlenmesine yönelik yapılmış olan çalışmaların tamamını kapsamaktadır. Bu değerlendirme işlemi sırasında yapılacak ayrıntılı bir araştırmada, faydalı bilgilerin biriktirilmesine, doğru analitik yöntemler uygulayarak ve olabilecek tüm olumsuz ihtimalleri de göz önünde bulundurarak çözüm üretebilecek seviyede bilgi ve deneyime ihtiyaç duyulmaktadır (Ayan, 2019: 383). Dolayısıyla değerlendirme kavramı iyi anlaşılmalıdır. Vergi Usul Kanunu'nun 58. maddesinde değerlendirme, “vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili varlıkların takdir ve tespit edilmesi” şeklinde tanımlanmıştır. Ticaret hukukunda değerlendirme, ticari bilanço olarak adlandırılan bilançolardaki değerlendirme olarak ifade edilmektedir. Muhasebe açısından değerlendirme, envanter sırasında sayılan, ölçülen ve tartılan iktisadi varlıkların miktar olarak belirlendikten sonra belli bir parayla ifade edilmesidir. İşletmenin bilançosunda bulunan varlık, alacak ve borçların belirli bir tarihte değerlerinin belirlenmesidir. Bu bağlamda değerlendirme işlemleri yapılırken uluslararası alanda genel kabul görmüş teknik ve analizlerin kullanılması; nitelik, kullanım, fayda, gelir ve pazar koşullarının dikkate alınması; deneyim ve bilgi birikim düzeyi ile bunların bir araya getirilmesi; en az hata ile raporlamanın yapılması ve belirli bir tarihe dayandırılması gerekmektedir (Karaca, 2008: 4-5). Dolayısıyla değerlendirme, bir gayrimenkulle ilgili kararın verilmesi konusunda temel oluşturacağından, verilen kararın doğası, görevin ve değerlendirme raporunun karakterini etkileyecektir (Töre, 2004: 52). Bu bağlamda değerlendirme çalışmaları, özellikle gayrimenkul değerinin belirlenmesinde ve gayrimenkulle ilgili

kredi, kiralama, alım-satım ve değerleme işlemleri gibi faaliyetlerde önem kazanmaktadır.

Gayrimenkulün rayiç değeri belirlenirken taşınmazla ilgili tüm bilgi ve belgelerin toplanması ve doğru değerlendirmeler yapabilmek için tüm verilerin dikkatli bir şekilde incelenmesi ve değerlendirilmesi gerekmektedir (Yılmaz, 2019: 30). Dolayısıyla kullanıldığı amaca, değerlemede kullanılan araçlara, değerlendirilmeye çalışılan içinde bulunduğu şartlara göre farklı sonuçlar ortaya çıktığından ortak bir gayrimenkul değerlendirme tanımı yapmak zordur (Erdoğan, 2012:9). Gayrimenkul değerlemesiyle ilgili olarak ortak bir tanıma ulaşabilmek için bu alanda yetkili ulusal ve uluslararası kurum ve kuruluşların, çalışmalar yapan araştırmacıların yaptığı tanımları dikkate almak gerekir. Bu bağlamda; 31.08.2019 tarihinde yürürlüğe giren Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)'in birinci maddesinde gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; “gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır. Gayrimenkul değerlendirmeyle ilgili söz konusu tanımlardan yola çıkılarak gayrimenkul değerlemesinin tanımı şu şekilde yapılabilir: “Gerçek ya da tüzel kişi veyahut kamu kurum ve kuruluşlarına ait gayrimenkullerin mevzuatta yer alan hükümler çerçevesinde etik kurallara gözetilerek içinde bulunulan şartlara göre uluslararası alanda uygulanan yöntem ve metotlar aracılığıyla belirli bir tarihte kıymet takdirinin yapılması işlemidir.”

Şehir planlarının hazırlanması ve uygulanmasında, kamu yatırımları yapıldıktan sonra ortaya çıkan değer artışlarının kamuya geri kazandırılmasında, kentleşmenin yoğun olduğu yerleşim yerlerinde küçük parsellerin toplulaştırılmasında, gayrimenkul piyasasının açık ve güvenilir bir hale getirilmesinde, gayrimenkullerin değerinin istatistiksel olarak izlenilmesinde, alıcı ve satıcıya yol gösterilmesinde, gayrimenkullerin vergilendirilmesinde, kamulaştırılmasında veya özelleştirilmesinde gayrimenkul değerlendirme büyük öneme sahiptir (Karaca,2008: 6). Gayrimenkul değerlendirme yapılırken; ikamet yeri, çalışma yeri, ulaşım olanakları, boş zamanları değerlendirme yerleri, kentin alt yapısı, imar durumu ve yapılaşma oranları, vatandaşların tercihleri, yönetsel ve sosyoekonomik durumlar, gayrimenkulün

konumu ve özellikleri gibi kentsel alan fonksiyonları temel alınmaktadır (Karakuş, 2011: 69). Gayrimenkulün değeri, zaman içinde karşılaşılan şartlara, konjonktürel tercih ve zorunluluklara göre değiştiğinden, değerlemeyi gerçekleştiren gerçek ve tüzel kişi işletmeler açısından devamlı kontrol altında tutulmalı ve ihtiyatlılık bilinciyle hareket edilmelidir (Köktürk ve Köktürk, 2011: 3-4). Planlı şehirleşmenin yürütülmesi, yerleşim bölgelerin seçimi, bu bölgeler arasında iç ve dış bağlantı giderlerinin karşılaştırılması, imar planlarının ekonomik olarak değerlendirilmesi, kentsel yerleşimlerdeki çok küçük parsellerin toplulaştırılması, gayrimenkul piyasalarının açık ve güven içinde çalışmasının sağlanması, piyasalarda fiyat değişiminin izlenmesi, gayrimenkuller üzerinde hak tesis edilmesinde taraflara yol gösterilmesi açısından taşınmaz mal değerlemesi büyük önem taşımaktadır (Karapınar vd., 2010: 3).

Gayrimenkul değerlemesi sonucu elde edilen sonuçlar, gayrimenkule ait alınacak kararın temelini oluşturacaktır (Yalçiner, 2006:76-77). Gayrimenkulün değerlemesi sonucu elde edilen veriler ışığında, gerçek ve tüzel kişi yatırımcılar kendileri için uygun ve rasyonel yatırım kararları alırlar. Bu noktada gayrimenkul değerlemesi yatırımcıların karar alma sürecine doğrudan etki etmektedir.

1.3.1. Gayrimenkul değerlemesinin tarihsel gelişimi

Taşınmaz değerlemesi önceki zamanlarda değerlemeyi yapan kişilerin sezgi ve deneyimlerine göre yapılırken, günümüzde bilimsel, objektif, nicel, nesnel ve duyarlı yöntemlerin kullanılması gerekli hale gelmiştir (Tanaka ve Shibasaki, 2001). Son zamanlarda yaşanan teknolojik gelişmeler, teknik açıdan taşınmazların değerlemesine büyük katkı sağlamakta, kullanıcıların isteklerini karşılamak için uygun yer analizi, alım-satım bölgelerinin tespiti ve gayrimenkullerin konumsal analizleri kolayca yapılmakta (Zeng ve Zhou, 2001) ve gayrimenkulü satın alacak insanların doğru kararlar almasına yardımcı olmaktadır.

Dünya genelinde gayrimenkul değerlendirme işlemleri ilk olarak tarım arazilerinin vergilendirilmesi sürecinde başlamış, devamında gayrimenkul alım-satım, sigortalama, kredilendirme, devletleştirme, özelleştirme gibi alanlara yayılarak uygulama alanı genişletilmiştir. Böylelikle artan değerlendirme ihtiyacına karşılık olarak ulusal taşınmaz değerlendirme sistemleri oluşturulmuş, küreselleşmeyle birlikte uluslararası örgütler kurulmuş ve düzenlemeler yapılmıştır (Yomralıoğlu vd., 2012:

1). 1929 yılında ekonomik alanda yaşanan büyük buhranın getirmiş olduğu kriz ortamında değerleme uzmanlığı kurumsallaşma yoluna gitmiş, değerleme üzerine standartlar oluşturulmuş, kamu ve özel sektörde değerleme hizmetlerinin örgütlenmesinde hızlı bir gelişim gözlenmiştir. Kamu gelirleri arasında yer alan emlak vergisi, tapu harçları, taşınmazın değer artışından kaynaklı kazanç gibi matrah tespitleri de değerleme biliminin uygulama alanının genişlemesine yol açmıştır (Tanrıvermiş ve Aliefendioğlu, 2019: 86). Değerleme faaliyetlerinin güvenilirliğini ve şeffaflığını sağlamak adına çok sayıda mesleki değerleme kuruluşları oluşturulmuştur (Güngör, 2009). Bu kuruluşların başında Uluslararası Değerleme Standartları Kurulu (International Valuation Standards Council-IVSC) ile Avrupa Değerleme Uzmanları Dernekleri Grubu (The European Group of Valuers' Associations- TEGoVA) gelmektedir (Çete, 2008). Amerikan ve İngiliz değerleme uzmanları tarafından 1981 yılında “Uluslararası Varlıkları Değerleme Standartları Komitesi” (International Assets Valuation Standards Committee- IAVSC) kurulmuştur. IVSC, farklı ülkelerdeki mesleki birliklerin bir araya gelmesi sonucu oluşan ve tüzel kişiliğe sahip bir organizasyon olarak faaliyetlerini sürdürürken, 2003 yılından sonra kâr amacı gütmeyen bir organizasyon haline dönüşmüştür. Komite, değerleme alanında uluslararası standartların oluşturulmasında, sürdürülmesinde ve yorumlanmasında en etkin kurum haline ve zamanla hizmet verdiği topluluğun genişlemesiyle bugünkü duruma gelmiştir. Günümüzde konseye hizmet sağlayıcıların, mesleki kuruluşların, eğitimcilerin veya düzenleyicilerin üye olması sağlanmıştır. Bugün itibariyle Dünya çapında yüz seksenden fazla ülkede faaliyet gösteren IVSC'nin yüz otuz yediden fazla üye kuruluşu bulunmaktadır. IVSC'nin temel hedefleri (IVSC, 2022) şöyledir:

- Dünya çapında değerlemelerde tutarlılık, şeffaflık ve güven sağlayan yüksek kaliteli IVS'yi geliştirmek
- Değerleme Meslek Örgütleri tarafından Dünya genelinde sağlanan değerleme alanında profesyonelleşmenin yanı sıra IVS'nin benimsenmesini teşvik etmek

Ayrıca Komite Dünya Bankası, Birleşmiş Milletler, büyük uluslararası muhasebe firmaları ve dünya çapındaki profesyonel değerleme kuruluşları dâhil olmak üzere üyeler ve sponsorlar tarafından desteklenmektedir (IAVSC, 2019).

IAVSC'nin yukarıda sayılan hedefleri doğrultusunda 1985 yılında oluşturmuş olduğu IVS'nin son hali 2022 yılında yayınlanmıştır. Standartlar, değerlendirme uzmanları için rehber niteliğinde olup yatırım kararları, finansal raporlamalar ve fiyat istikrarının anahtarı olacak şekilde değerlemelerde tutarlılığı, şeffaflığı ve güveni desteklemektedir (IAVSC, 2022: 1). Değerleme standartları, bazı ülkelerde yasalara veya ilgili mevzuata dâhil edilmişken, bazılarında da ulusal değerlendirme kurumları ve toplulukları tarafından mevzuata dâhil edilmeden benimsenmekte ve uygulanmaktadır (Prada, 2009: 4).

Uluslararası alanda faaliyet gösteren bir diğer önemli kuruluş olan TEGoVA ise, 1997 yılında Belçika'da kurulmuş, kâr amacı gütmeyen bir örgüttür. Kurulmasındaki temel amaç, değerlendirme uzmanı kişilerin, kurumsal yönetimin ve değerlendirmeyle ilgili etik ilkelerin belirlenmesini, Avrupa Birliği (AB) ülkelerinde nitelikli ve birbiriyle uyumlu değerlemelerin yapılmasını, ortak standartların oluşturulmasını ve yaygınlaşmasını sağlamaktır. AB ülkeleri arasında değerlemede standartlaşmayı sağlayarak yatırımcıların ülkelerde yapacağı yatırımlar konusunda beklentilerini karşılamaktadır. TEGoVA günümüzde 70 ülkeden 38 meslek kuruluşunun nitelikli değerlendiricilerinin çıkarlarını temsil etmektedir. TEGoVA, AB ülkeleri içerisinde kurulmasına karşın AB üyesi olmayan ülkeleri temsil eden değerlendirme kuruluşlarına da açıktır. Kurumun oluşturmuş olduğu Avrupa Değerleme Standartları (European Valuation Standards-EVS) 2020 yılında dokuzuncu baskısını yayınlamıştır. Standartlar; piyasa değeri, piyasa değerlendirme dışındaki değerlendirme standartları, nitelikli değerlendirme uzmanı, değerlendirme süreci ve değerlemenin raporlanması şeklinde beş bölümden oluşmakla birlikte iki yeni konu olan ticari kredi şartnamesi ve değerlemelerin EVS ile uyumunu da kapsamaktadır (TEGoVA, 2020).

Yukarıda belirtilmiş olan kurumlardan ayrı olarak konuyla ilgili aktif faaliyet gösteren diğer bir kurum ise Uluslararası Haritacılar Federasyonu (International Surveyors Federation-ISF)'dur. ISF, değerlendirmeyle ilgili hükümleri içeren raporunu bildiri olarak zaman zaman yayınlamakta olup değerlendirme sisteminin düzenlenmesine veya sistemin karakteristik özelliklerine yönelik öneriler sunmaktadır.

Buraya kadar uluslararası değerlendirme alanında yer alan önemli kuruluşlar tanıtılmaya çalışılmıştır. Bunun yanında bazı ülkelerin değerlemeye yönelik yaptığı düzenlemeleri de kısaca incelemek yerinde olacaktır. Gayrimenkul değerlemesiyle

ilgili Almanya’da yapılan düzenleme İmar Kanunu ve Değerleme Tüzüğü olmuştur (Kertscher, 2007: 3). Hollanda da ise gayrimenkul değerlemesine yönelik “Taşınmaz Değerleme Yasası” yayınlanmıştır (Kathmann, 2003:6). İngiltere’de taşınmaz değerlemeyle ilgili tüm işlemler Lisanslı Ölçmeciler Kraliyet Enstitüsü (Royal Institution of Chartered Surveyors- RICS) tarafından yapılmakta olup Enstitü değerlemeyle ilgili yapılan düzenlemeler, standartlar ve bu alanda faaliyetlerini sürdüren uzmanların uymaları istenen kuralları içeren “Kırmızı Kitap”ı yayınlamıştır. RICS, İngiltere merkezli olmasına rağmen küresel bir organizasyondur (Yılmaz, 2019: 70).

Türkiye’de ise Cumhuriyet dönemine kadar gayrimenkul değerlemesine yönelik herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Avrupa’da 1930’lardan sonra önem kazanmaya başlayan gayrimenkul değerlemesinin Türkiye’de de son yıllarda önemi artmaya başlamıştır. 1981 yılında çıkarılan ve şu an yürürlükte bulunmayan 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile gayrimenkul değerlemesi ile ilgili ilk düzenleme yapılmıştır (Büyükaracıgan vd., 2017: 83-84). 2007 yılında yürürlüğe giren 5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunların 10’ncu maddesine eklenen (r) bendinde, sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunabilme şartları ve bu şartları taşıyan değerlendirme firmalarının listesinin yayınlanması kararı ele alınmıştır. Aynı Kanunun 38/A maddesinin dördüncü fıkrasında, değerlendirme yapacak kişiler veya kurumlara ilişkin şartları belirleme ve bu şartları gerçekleştiren kişileri veya kurumları ilan etme görevi Sermaye Piyasası Kurulu (SPK)’na verilmiştir. SPK’ya verilen bu görevlerden ayrı olarak değerlendirme meslekle ve standartlarla ilgili kuralları ve etik ilkeleri dikkate almayarak hareket edenlere karşı yaptırımları uygulamaktadır. Bu mesleğe girecek kişilerde aranacak şartların belirlenmesinde; eğitim ve sınav konularına ilişkin düzenlemelerde SPK görevlendirilmiştir. 2012 yılında yayınlanan 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’yla birlikte değerlendirme uzmanlığı bir meslek olarak belirlenmiş olup değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip herkesin, tüzel kişiliğe sahip ve kamu kurumu niteliğinde meslek kuruluşu olan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği’ne (TDUB) üye olması zorunluluğu getirilmiştir (Büyükaracıgan vd., 2017: 84). Diğer taraftan Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK), SPK tarafından yetki verilmiş değerlendirme şirketlerinin bankaların değerlendirme hizmetlerini yapabileceğine karar vermiştir (BDDK, 2017). 2014 yılında

TDUB kurulmuştur. Birliğin görev ve yetkileri; gayrimenkul piyasasının ve gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin gelişmesini sağlamak üzere araştırmalar yapmak, eğitim ve sertifika vermek, üyelerinin dayanışma ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içerisinde çalışmalarına yönelik meslek kurallarını ve değerlendirme standartlarını oluşturmak, haksız rekabeti önlemek amacıyla gerekli tedbirleri almak, kendisine mevzuatla verilen veya SPK tarafından belirlenen konularda düzenlemeler yapmak, yürütmek, denetlemek, statüsünde öngörülen disiplin cezalarını vermek, ilgili konularda üyeleri temsilen ilgili kuruluşlarla işbirliği yapmak, mesleki gelişmeleri, idari ve yasal düzenlemeleri izleyerek bu konuda üyelerini aydınlatmaktır.

Türkiye’de gayrimenkul değerlemesi yapan şirket sayısı 1995 yılında 1 iken, 2012 yılında bu rakam 116’ya (Saraç, 2012: 14), SPK’nın resmi web sayfasında kamuoyuna sunulan bilgiye göre 2023 yılında 156 şirkete ulaşmıştır. BDDK’nın web sayfasından alınan verilere göre bu değerlendirme şirketlerinden 152 adedi BDDK denetimine tabidir.

Yukarıda yapılan değerlendirmeler ışığında Türkiye’de gayrimenkul değerlendirme sektörünün tam olarak gelişme göstermediğini görmekteyiz. Bundan başka Türkiye’de yaşanan ekonomik istikrarsızlıklardan dolayı konut sahibi olmayan pek çok vatandaş bulunmaktadır ve bu yüzden gayrimenkul sektörü gündemdeki yerini korumaya devam edecektir.

1.3.2. Gayrimenkul değerlendirme ilkeleri

Gayrimenkul sektöründe değerlendirme faaliyetinde bulunan ve lisans sahibi olan gerçek ve tüzel kişilerin uyması gereken bir takım ilkeler bulunmaktadır. Bu ilkeler uluslararası değerlendirme standartlarına bağlıdır (Üngüt, 2017: 4). Töre’ye (2004:34-43) göre gayrimenkul değerlemesi yapılırken temel ekonomik ilkelerin göz önünde tutulması gerekir. Bu ilkeleri dikkate alan ve uygulayan gerçek ve tüzel kişiler gayrimenkulün değerini doğru tahmin etmeye çalışmaktadır. Bu ilkelerin neler olduğu ve gelecekte değeri nasıl etkileyeceği bilinmelidir. Değerleme sürecinde-beklenti, değişim, rekabet, uyum ve prim kazancı veya kaybı, katkı, dışsallık, artan veya azalan hasılat veya gelir gibi ilkelerin iyi anlaşılması gerekmektedir (Tanrıvermiş, 2015).

- **Beklenti ve değişim ilkesi:** Gayrimenkul yatırımcılarının amacı, gelecekte gayrimenkulden beklediği getirinin bugünkü değerini bulmaktır. Çünkü yatırımcılar

gayrimenkulden elde edeceği getiriye göre yatırım yapmaktadırlar. Kimi yatırımcılar satın aldığı gayrimenkulün türüne göre farklı beklentilere girmektedir. Örneğin; konut alan insanlardan bazıları barınma gibi temel ihtiyaçlarını karşılamayı hedeflerken, bazılarının ise yatırım amaçlı konut elde etme isteği vardır. Gerçek ve tüzel kişilerden bazıları, gayrimenkulü kullandığı süre boyunca ondan fayda sağlamayı istemekte, varlığın satılması sonucu ekstra fayda beklentisine girmektedir. Bazı gerçek ve tüzel kişi yatırımcılar, arazi kullanım planı veya imar uygulamaları sonucu gayrimenkulün konut veya ticari alanlara ayrılacağına yönelik beklenti içerisindeyler. Bazen de insandan kaynaklanmayan deprem gibi doğal afet olaylarının yaşanması sonucu gayrimenkulün fiziksel yapısı değişmekte, değeri azalabilmektedir. Bu ilke doğrultusunda düşünülebilecek bir başka durum ise, toplum içerisinde yaşanan sosyal ve ekonomik değişimlerin gayrimenkulün değerini kısa vadede artırmasıdır (Pirgaip, 2019: 3). Örneğin, pandemi döneminde büyükşehirlerin kalabalık ortamından kaçmak isteyen insanlar, daha sessiz sakin yerlerdeki gayrimenkulleri talep etmektedir.

- **Arz ve talep ilkesi:** Ekonomi teorisi; bir malın, ürünün veya hizmetin fiyatının talep ile aynı yönde ve arz ile ters yönlü (ama mutlaka aynı oranda olması şart değil) ilişkisi olduğunu belirtir. Bu düşünceyle hareket edildiği takdirde arz ve talep ilkesi ile gayrimenkul fiyatı arasında bağlantı kurulabilir. Gayrimenkulün fiyatında oluşan artış veya azalışlarla gayrimenkule olan talebin artış ve azalışı aynı olmayabilir (Töre, 2004: 36). Örneğin, Fethiye Ölüdeniz Mahallesi inşaatı devam eden, teleferik tesisinin tamamlanma aşamasına gelmesinden dolayı buradaki taşınmazların değerlerinde artış yaşanmış olmasına rağmen taşınmazlara olan talep miktarında azalış yaşanmıştır.

- **Rekabet ilkesi:** Her sektörde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de rekabet ilkesi geçerlidir. Bir bölgede talep sayısının çok fazla olmasına karşılık az sayıda gayrimenkulün bulunması durumunda fiyatı olması gerekenden daha fazla olacak ve bu durum sahibine yüksek getiri sağlayacaktır (Deveci, 2012: 207). Örneğin, Muğla İli Ortaca İlçesi Dalyan Mahallesi inmar uygulaması, belli bir bölgede yapıldığı için sınırlı sayıda binanın inşaatı tamamlanarak satışa çıkarılmıştır. Bilindiği üzere Dalyan, Türkiye'nin sayılı tatil beldelerinden birisi olduğu için hem yurt içinde hem de yurt dışında yaşayan insanların yaşamak istediği yerlerden olmasından dolayı gayrimenkullere olan talep çok yüksektir. Beldede gayrimenkul sayısı az olmasına

rağmen gayrimenkule olan talep fazlalığından dolayı gayrimenkul fiyatlarında artış yaşanmış ve gayrimenkullerin satışından sahipleri çok fazla getiri elde etmiştir. Diğer taraftan tam rekabet ortamında bulunan gayrimenkullerden yatırımcılar maksimum getiri elde etmeye çalışmaktadır (Töre, 2004: 37-38).

- **Denge ilkesi:** Arazi, işçilik, sermaye ve girişimciden oluşan üretim faktörleri denge halinde olduğunda arazi değeri en yüksek düzeye çıkma eğiliminde olacaktır. Böyle olduğu zaman aynı bölgede bulunan konut, ticari nitelikteki gayrimenkullere olan ilgi artacak ve sahip olunan gayrimenkuller muhafaza edilmeye çalışılacaktır. Örneğin, Türkiye’de ekonominin yükselişte olduğu dönemlerde ulusal paranın değer kazanması sonucu, inşaat maliyetlerinin düşmesinden ve işçilik maliyetlerinin makul seviyede tutulmasından dolayı müteahhitler gayrimenkulleri en yüksek fiyattan satmaya çalışırlar.

- **İkame ilkesi:** Gayrimenkul değerlendirme çalışmalarının temelinde ve gayrimenkulün fiyatının oluşmasında bu ilke esas alınmaktadır. Gayrimenkul değerlemesi yapılırken aynı bölgede bulunan taşınmazlar için belirlenen bedele göre hareket edildiğinden alıcı ve satıcının bu bedelin altında veya üstünde bedel ödemeyeceği varsayılmaktadır (Tanrıvermiş, 2016: 105). Ancak Türkiye’de emsal bedel üzerinden her gayrimenkulün satışının gerçekleştiği söylenemez. Örneğin, açık teklif usulü yapılan ihalelerde ihaleye katılan katılımcılardan, en yüksek teklifi veren kişiye gayrimenkullerin satışı gerçekleştirilmektedir.

- **Katkı ilkesi:** Gayrimenkulün üzerine yapılan her türlü tadilat veya ilavenin gayrimenkulün değerine yaptığı katkıdır. Örneğin; konuta ikinci banyonun veya asansörün yapılması gibi.

- **Artık verimlilik:** Artık verimlilikte sadece girdi-çıktı ilişkisine bakılmaz. Kaynakların etkin ve verimli kullanılma derecesine de bakılır (Yakar, 1994: 4). Bu ilke çerçevesinde, artık verimlilik muhtelif üretim faktörlerinin maliyeti düştükten sonra geriye kalan net gelirdir (Pirgaip, 2019: 4).

- **Uygunluk ilkesi:** Gayrimenkullerin bulunduğu bölgedeki diğer gayrimenkullere uyum sağlaması, birbirine benzer ve yakın olması gerekir. Uygunluk ilkesine uyum sağlanamaması durumu gayrimenkule bazen avantaj bazen de dezavantaj getirebilir. Örneğin, eski ve bakımsız bir evin lüks bir semtte olması onun

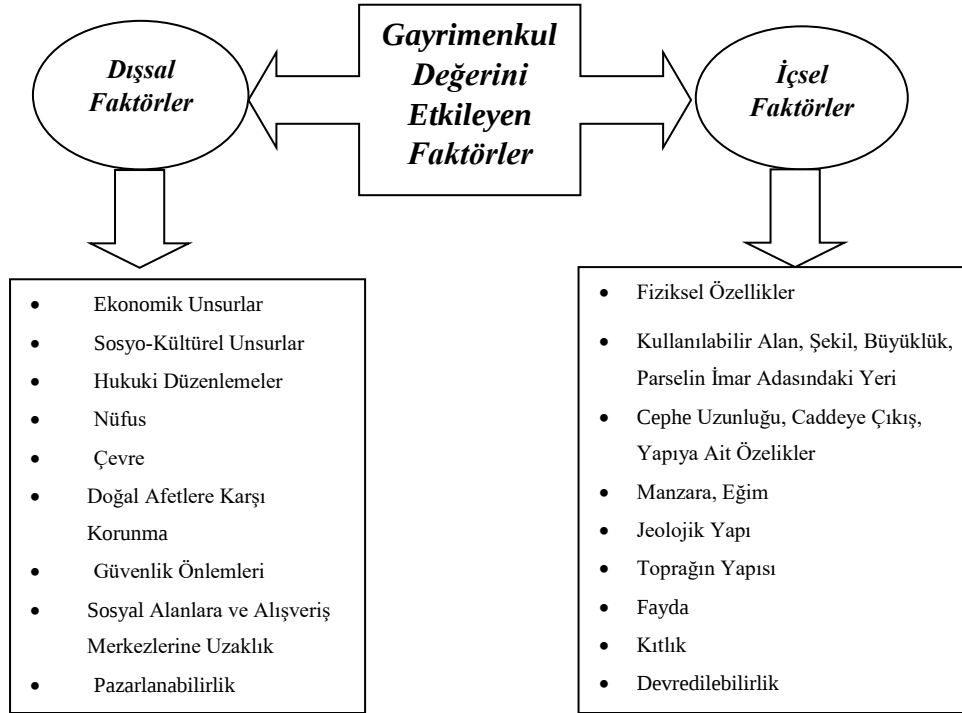
değerini arttırırken, lüks bir villanın sürekli olumsuz olayların yaşandığı bir bölgede bulunması değerini azaltacaktır.

• **Dışsalılık İlkesi:** Dışsallığın bulunduğu ortamda tam rekabet ortamının gerçekleşmesinin muhtemel olmamasından dolayı gayrimenkullerin piyasa fiyatı gerçeği yansıtmayacaktır. Dışsallık gayrimenkulün değerini arttırıcı veya azaltıcı yönde etki etmektedir. Bir bölgede yaşanan suç oranı, nüfus yoğunluğu, vatandaşların gelir düzeyleri gibi durumlar o bölgedeki gayrimenkulün değerini doğrudan etkilemektedir.

1.3.3. Gayrimenkul değerini etkileyen faktörler

Gayrimenkulün değerinin konumu ve kullanımı itibariyle özelliklerinin kişiden kişiye farklı algılanmasından dolayı kesin olarak belirlenmesi mümkün değildir (Yomralıoğlu, 1997: 154). Taşınmazın değerini etkileyebilecek objektif ve sübjektif birçok faktör bulunmaktadır (Eren vd., 1999: 237-238). Toplumsal, ekonomik ve politik faktörler de taşınmazın değeri üzerinde önemli etkiye sahiptir. Bu faktörler insanlar tarafından etkilenir ya da yönetilir. Gayrimenkulün değerini etkileyen içsel ve dışsal faktörler Şekil 1.1.'deki gibi gösterilebilir:

Şekil 1.1. Gayrimenkul değerine etki eden faktörler



Kaynak: Kasımoğlu, 2012: 50

Şekil 1.1.'de görüldüğü üzere içsel faktörler; gayrimenkulün kullanılabilir alanı, şekli, büyüklüğü, cephe uzunluğu, manzarası, jeolojik yapı gibi fiziksel özellikler, toprağın yapısı, fayda, kıtlık ve devredebilirlik faktörlerinden oluşmuştur. Kasımoğlu (2012:50-53), taşınmazın bulunduğu coğrafi konuma göre sahip olduğu manzarasının iyi ya da kötü, eğimli yapıya sahip olması, bulunduğu bölgedeki jeolojik ve toprak yapısı gibi fiziksel faktörlerin de değeri arttırıcı ya da azaltıcı yönde etkilendiğini düşünmektedir. İçsel faktör olarak gösterilen fayda ise; fiziken, mali yönden ve yasal olarak uygulanabilir alternatiflerden en yüksek değere sahip olan kullanımın belirlenmesidir (Güngör, 1999). Daha önce bahsedildiği üzere piyasa şartlarında gayrimenkule olan talep fazla olmasına rağmen gayrimenkulün az ve sınırlı sayıda olması değerinin yüksek olmasına yola açmaktadır (Tanrıvermiş, 2011). Yine gayrimenkul doğal sit, orman gibi özel bir konumda bulunuyorsa belirli bir bedel karşılığında başka birisine devredilmesi mümkün değildir (Kasımoğlu, 2012: 53).

Dışsal faktörler; ekonomik, sosyo-kültürel, hukuki, nüfus, çevre, doğal afetlere karşı koruma, güvenlik önlemleri sosyal alanlara ve alışveriş merkezlerine olan mesafe ve pazarlanabilirlik faktörleridir. İçsel faktörler gayrimenkulle doğrudan bağlantı kurulan özelliklerden oluşmasına rağmen dışsal faktörler gayrimenkulün bulunduğu çevresel faktörlerden oluşmaktadır. Ulusal ve uluslararası alanda yaşanan büyüme, enflasyon gibi ekonomik gelişmelerin taşınmazlar ve taşınmazlardan elde edilecek getiri üzerinde etkisi bulunmaktadır (Tanrıvermiş, 2016: 120). Yaşanan ekonomik gelişmeler insanların satın alma gücünü olumlu veya olumsuz yönde etkilemektedir (Savaşır, 2013: 41-42). Ülkede yaşanan ekonomik olaylardan ayrı olarak gayrimenkulün bulunduğu bölgenin demografik özellikleri, bölgede yaşayan insanların eğitim durumları gibi sosyo-kültürel unsurlar da gayrimenkule olan talep üzerinde etkisi vardır (Tanrıvermiş, 2017: 210). Yine ulusal ve uluslararası alanda yapılan hukuki düzenlemeler, gayrimenkulle ilgili veri toplama, gözlem ve analiz aşamalarında incelenmelidir (Utkucu, 2007). Özellikle gayrimenkulün değerini etkileyen düzenlemelerden biri olan imar uygulamalarıyla ilgili yapılan düzenlemelerin iyi bilinmesi gerekmektedir (Tanrıvermiş, 2016: 118). Bundan başka hükümetin siyasi ve yasal olarak aldığı ve alacağı kararlar gayrimenkulün değerini etkilemektedir. Gayrimenkulün kullanımını olumlu ve olumsuz yönde etkileyebilecek pek çok imkân ve hizmeti, hükümet belirli bir dönemde belli bir bölgedeki halka

sunabilir. Bu durum söz konusu gayrimenkullerin değerinin artmasına yol açabilir (Savaşır, 2013: 42). Örneğin, Çanakkale Boğazı'nda yapımı tamamlanan 1915 Çanakkale Köprüsü, hem Çanakkale hem de Tekirdağ ilinde bulunan gayrimenkullerin değerini arttırmıştır. Dış faktörlerden ayrı olarak gayrimenkulün bulunduğu bölgede nüfus hareketleri gayrimenkulün değerini etkilemektedir (Tanrıvermiş, 2016: 120). Örneğin, trafik yoğunluğu, kalabalık, gürültü gibi nedenlerden dolayı huzur, dinlenme ve sessizlik isteyen ve büyük şehirlerdeki hayattan sıkılanların Dalaman, Ortaca, Datça gibi sessiz ilçelere göç etmek istemesi sonucu bu yerleşim yerlerindeki gayrimenkullerin taleplerinde ve değerlerinde artış yaşandığı görülmüştür. Bulunduğu konum gayrimenkulün seçiminde önemli bir faktör olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca gayrimenkulün değerlemesi yapıldıktan sonra pazarlanabilmesi için potansiyel alıcılar ve bunların satın alma güçleri bilinmelidir. Ülkenin jeopolitik konumu, deprem bölgesinde kalması, demiryolları ve karayollarına yakın olması gibi çevresel hususlar göz önüne alınarak gayrimenkulün değerini belirlemeye yönelik değerlendirilmelidir (Üreten, 2007: 19-20). Yukarıda sayılan dışsal faktörlerden ayrı olarak gayrimenkulün değerini etkileyen bir başka faktör ise güvenlik önlemleridir. Her alıcı, satın aldığı gayrimenkulün bulunduğu bölgenin huzurlu ve güvenli olmasını, hırsızlık gibi olumsuz olayların yaşanmamasını isteyerek gayrimenkulü satın alır. Eğer gayrimenkul olumsuz olayların yaşandığı bölgede kalıyorsa, gayrimenkulün talebi ve değeri azalmaktadır (Kardeş, 1999).

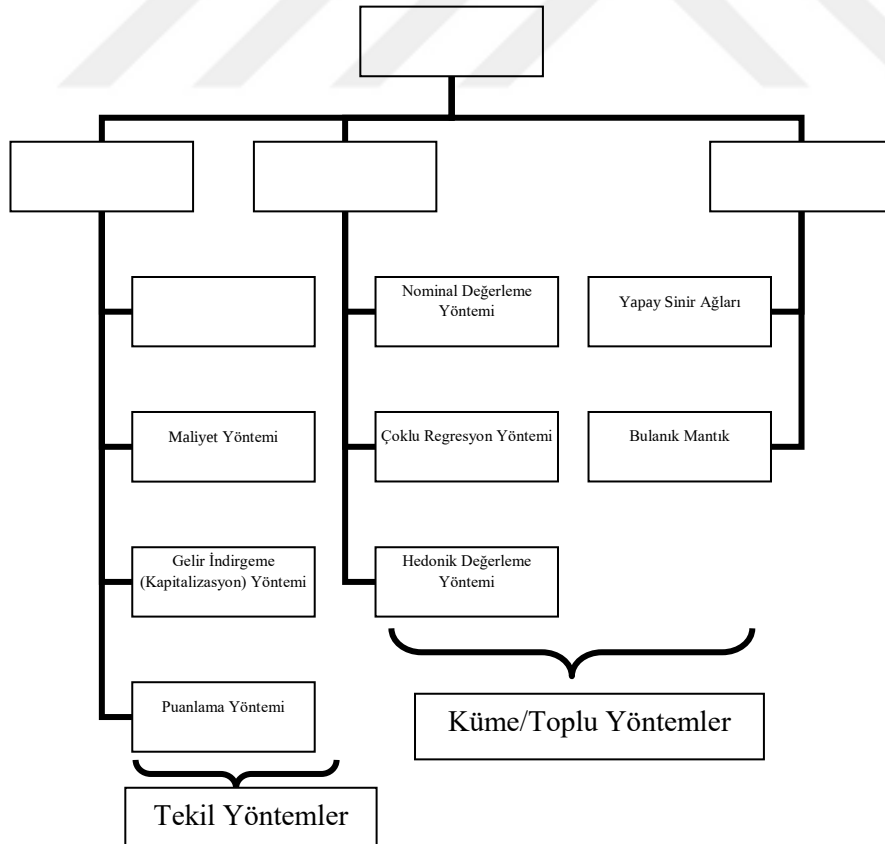
1.3.4. Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri

Gayrimenkullere yapılan yatırım kararları stratejik kararlar olup uzun vadeli ve yüksek miktarda yatırımlar yapılırken rasyonel davranılarak değerlerinin doğru tahmin edilmesine çalışılmalıdır (Bakır, 2009: 21). Değerleme yapılırken değerlendirme yapan kişilerce; gayrimenkulün cinsine, değer biçmenin amacına ve pazar durumuna en uygun yöntemin seçilmesi gerekmektedir (Sezgin V., 2010: 100).

Alıcı-satıcının hiçbir baskıya maruz kalmadan makul bir süre içerisinde hareket ettiği rekabete açık bir piyasada varlığın değeri adil bir şekilde belirlenmektedir (Jacobus, 2010: 296). Değerleme taşınmazın ve piyasanın özellikleri gibi birçok faktörün birbiriyle etkileşimi değerlendirilerek gerçekleştirilmektedir. Kullanılacak yöntemler yapılacak değerlendirme işine belirli bir standart getirmekte ve sürecin nasıl yürütüleceği hususunda yol göstermektedir (Alpaslan, 2015: 19).

Kendine has kültürel, coğrafi konum ve bölgesel özelliklere sahip olmasından dolayı her bir ülke içerisinde kullanılan gayrimenkul değerlemesi yönteminde farklılıklar görülmektedir. Temelde geleneksel yöntemler üzerine oturtulmaya çalışılan ancak son zamanlarda teknolojik, iktisadi alanlarda yaşanan gelişmeler sonucunda gayrimenkul değerlemesini daha etkin kılabilmek için istatistiki ve modern yöntemler kullanılmaya başlanmıştır. Klasik gayrimenkul değerlendirme yöntemleri; emsal karşılaştırma, maliyet, gelir indirgeme ve puanlama yöntemlerinden oluşurken; istatistiki gayrimenkul değerlendirme yöntemleri çoklu regresyon, hedonik ve nominal değerlendirme yöntemlerinden oluşmaktadır. Son zamanlarda gelişen teknolojiyle birlikte ilgili taraflara daha sağlıklı bilgiler sunulmaya çalışılmaktadır. Bu bağlamda geliştirilmeye çalışılan modern değerlendirme yöntemleri, yapay sinir ağları ve bulanık yöntemlerdir. Erdem (2017a: 23-24) geleneksel yöntemleri tekil yöntemler; modern ve istatistiki yöntemleri ise küme veya toplu yöntemler olarak gruplandırmıştır. Değerleme yöntemleri Şekil 1.2.'de gösterilmeye çalışılmıştır.

Şekil 1.2. Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri



Kaynak: Erdem, 2017a, 2017b

Gayrimenkul değerlemesi, gayrimenkule has özelliklerin tespiti ve içinde bulunduğu çevreye göre analizi gerektiren standartlaştırılmış tekil yöntemler ile istatistiki testler ve modern yöntemlerden oluşan küme değerleme yöntemleri olmak üzere iki ana başlık halinde değerlendirilebilir. şekil 1.2’de gösterildiği gibi bu iki ana başlığın altında gayrimenkulün değerini belirlemede kullanılan geleneksel, istatistiki ve modern yöntemler bulunmaktadır.

SPK tarafından yetki verilen, piyasada gayrimenkul ekspertiz ve danışmanlık hizmeti sunan şirketlerce; imar durumu, evre, ulaşım durumu gibi gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmaktadır (Sezgin V., 2010: 101). Gayrimenkulün değerini belirlemek için pek çok yöntem kullanılsa da emsal karşılaştırma (piyasa yaklaşımı), maliyet ve gelir indirgeme (kapitalizasyon) yöntemleri en çok bilinenlerdir (zer, 2010: 36). Pek çok ülkede bu üç değerleme yaklaşımı daha çok kullanılmaktadır. Benzer veya yeterli miktarda bulunan gayrimenkullerden en düşük fiyata sahip olanın en fazla talebe sahip olacağı düşünüldüğünden değerleme yöntemlerinde ikame ilkesi esas alınmaktadır (Yılmaz, 2019: 88-89). Bu değerleme yöntemleri birbiriyle bağlantılı olup her bir değerleme yönteminde, gayrimenkul hakkında veriler toplanmalı ve değeri etkileyen faktörlerin ayrıntılı analizi yapılmalıdır. Gayrimenkulün bugünkü ve gelecekteki durumu, pazar koşulları gibi unsurlar göz önünde bulundurulularak en uygun değerleme yönteminin belirlenmesi ve bu unsurların tamamının etkin bir biçimde birleştirilmesi gerekmektedir (Sezgin V., 2010: 101-102). Yukarıdaki açıklamalardan hareketle, gayrimenkule özgü özelliklerin tespitinin ve analizinin yapılmasını sağlayan ve değerlemede en yaygın kullanılan yöntemler olan piyasa yaklaşımı, maliyet, gelir indirgeme yöntemleri ele alınacaktır.

1.3.4.1. Emsal karşılaştırma (piyasa yaklaşımı) yöntemi

Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde en çok kullanılan bu yöntemde (Karaca, 2008: 34); tapu ve kadastrodan alınan veriler, o bölgede gerçekleşen gayrimenkul satış bedelleri, imar plan bilgileri gibi temel veriler dikkate alınır (Alp ve Yılmaz, 2000: 101). Bu değerleme yönteminin uygulanabilmesi için ön koşul, taşınmazların karşılaştırılabilir yani plan şekli, yapılanma koşulları, parselin boyutları, derinliği gibi nitelikleri ile diğer taşınmazlardan farklı belirgin özelliklerinin diğer bir ifadeyle özniteliklerinin aynı olması zorunluluğudur (Deveci ve Yılmaz, 2019: 38). Bu

yönteme göre benzer gayrimenkuller incelenir; yakın zamanda satış listesine konulmuş, satılmış, teklif verilmiş, depozitosu ödenmiş gayrimenkuller emsal alınarak, uygun kriterler belirlenir ve uygun kriterlere göre karşılaştırma yapılarak gayrimenkulün değeri bulunur (Yazıcı vd., 2006: 84). Günümüzde konut ve yapılaşmanın olmadığı ve boş araziler için en güvenilir yöntem olarak emsal karşılaştırma yöntemi tercih edilmesine karşın otel, akaryakıt istasyonu gibi sınırlı sayıda gerçekleşen satışların karşılaştırılmasında bu yöntem tercih edilmemektedir (Karaca, 2008: 34). Diğer yöntemlere nazaran bu yöntemin tercih edilmesinin en önemli sebebi, taşınmazların satılmış veya üzerinde işlem görmüş olan değerleri emsal alınarak analizinin yapılmasıdır (Ergin, 2013: 20).

Emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmaya başlanırken piyasada var olan veriler toplanır ve toplanan emsal verilerin doğruluğunu teyit etmek için araştırma yapılır. Araştırma sonucunda elde edilen verilere göre belirlenen emsal gayrimenkuller ile değerlendirilecek gayrimenkulün belirlenen uygun kriterlere göre karşılaştırmalı analizi yapılır. Burada, emsal alınan gayrimenkuller ile değerlendirilecek gayrimenkulün konum farklılıkları, imar durumları ve izin kullanımları, piyasa koşullarıyla işlemin gerçekleştiği koşullar arasındaki farklılıklar karşılaştırılır (IVSC, 2016: IVS400:50.4). Yapılan karşılaştırmalı analiz işlemi sonucunda değerlemeye konu gayrimenkulün rayiç bedeli belirlenir (Dale ve Maclaughlin, 1988: 100).

Karşılaştırmalı analiz işlemi yapılırken belli başlı bazı kriterler göz önünde bulundurulur. Burada benzer özelliklere sahip varlıklara ait ve en yakın zamanda gerçekleşmiş birden fazla işleme ait kanıtlar tercih edilmelidir. Güncel veriler ve en yakın zamanda gerçekleşmiş, benzer özelliklere sahip gayrimenkullerin satış bedelleri dikkate alınır. Şayet emsal alınacak gayrimenkuller farklı özelliklere sahipse artma veya eksilme payları yardımıyla farklılıklar giderilmeye çalışılır (Yıldız, 1987: 25). Değerleme yapılacak işlemden, tarafların ilişkisi bulunmamalı ve işlem muvazaasız olarak gerçekleştirilmelidir. Ayrıca değerlendirilecek gayrimenkulle ilgili olarak geçmişten günümüze piyasada meydana gelen değişiklikler yakından incelenmelidir (Ergin, 2013: 23). Bu değerlendirme işlemi sırasında ihtiyaç duyulursa, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarından destek alınabilir (Yıldırım, 2005: 55). Değerleme uzmanı, değerlendirilecek gayrimenkulü tanımalı ve elde edilen kanıtları karşılaştırarak değerlendirebilme bilgisine sahip olmalıdır. Karşılaştırma işlemi yapılırken kullanılan

bilgilerin güvenilir ve sağlam kaynaklardan elde edilmiş olması gerekir. Bu yüzden daha iyi değerlendirme kanıtı elde etmek için gerçekleştirilmiş işlemler tercih edilmelidir (IVSC, 2017: 30.7). Tüm bu çalışmalara karşın, öznel yargılara göre hareket edildiği için değerlendirme işlemi sonucunda gayrimenkulün pazar değeri yaklaşık olarak tahmin edilir (Ergin, 2013: 23).

Emsal karşılaştırma yönteminde karşılaştırmalar ve değerlendirilmelerde düzeltmeler yapılırken sayısal yorum ve genelleme olan nicel yöntemler, nicel yöntemlerin kullanılmadığı durumlarda ise nitel yöntemler kullanılmaktadır. Nicel yöntemlerden ilki, piyasada gayrimenkullerin bütün özelliklerinin aynı veya birbirine yakın olduğu yeterli emsalin bulunduğu durumda geçerli olan eşleştirilmiş veri analizidir. Bir başka nicel yöntem ise, taşınmazın kullanım alanının taşınmazların değerine toplanmasıyla bulunan gruplandırılmış veri analizi ve gayrimenkulle doğrudan bağlantı kurulamayan ikincil verilerin analizidir. Son nicel yöntem analizi, emsal taşınmazların satış bedelleri karşılaştırılırken kullanılan, elde edilen verilerin grafik ortamında aktarılması sonucu yapılan grafik analiz yöntemidir (Savaşır, 2013: 67–70).

1.3.4.2. Maliyet yöntemi

Emsal karşılaştırma yönteminin yetersiz kaldığı ve gelir kapitalizasyonu yönteminin güven vermediği durumlarda emsal karşılaştırma yönteminin ne ölçüde destekleneceği hususunda ve yapılan bazı parasal düzeltmelerin güvenilirliğinin kontrol edilmesinde kullanılan bir yöntem olup, genellikle piyasada sık sık el değiştirmeyen, alışılmışın dışında ve pazarı bulunmayan, gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılır (Nuhoğlu, 2007). Dolayısıyla bu değerlendirme yönteminin, eski ve en iyi ve en verimli kullanımdan uzak, piyasa verileri ile desteklenmediği ve kira amortisman sürelerinin bilinmediği gayrimenkullerde kullanılması uygun değildir (Ergin, 2013: 40).

Bu yöntemde gayrimenkulün yeniden üretilmesi sırasında katlanılan maliyet ile yerine başka bir gayrimenkul alındığı zaman katlanılacak maliyetin karşılaştırılması yapılarak biri seçilir. Karşılaştırma işlemi yapılırken gayrimenkulün sahip olduğu özellikler gibi bazı değişkenler göz önünde tutulur. Bu durum, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında yer almış ve ikame maliyeti ile yeniden üretim maliyeti yaklaşımı olmak üzere iki maliyet yöntemi belirlenmiştir

(IVSC, 2017, IVS105 70.1). İkame maliyeti yöntemi, gayrimenkulden elde edilen faydanın hemen hemen aynısının sağlanmasına dayanması ve yatırımcının ödeyeceği bedelin belirlenmesidir (IVSC, 2017, IVS105 70.2). Yeniden üretim maliyeti ise; yatırımcının aynı faydayı sağlayabilmek için gayrimenkule eş değer mülkün oluşturulması durumudur, yani değerlendirme konusu gayrimenkulün yeniden inşa edilmesidir (IVSC, 2017, IVS400 70.5). Bu yöntemlerde genellikle söz konusu gayrimenkulün aynısının veya aynı hakları sağlayacak benzer bir yapının inşa edilebileceği olasılığı göz önünde bulundurulur (Üreten, 2007: 83). Yapının yeniden inşa edilmesi sırasında katlanılan maliyet gayrimenkulün değerlemesinde esas alınır. Gayrimenkul değerlemesinde genellikle ikame maliyeti yöntemi kullanılır (IVSC, 2017, IVS400 70.2).

Maliyet yöntemi seçildikten sonra belirlenen bedele elde edilen kâr ve teşvik gibi gelirler eklenerek ve amortisman gibi giderler düşülerek gayrimenkulün değeri bulunur (Üreten, 2007: 83). Konuyla ilgili McKinley (2001: 352) tarafından aşağıdaki formül önerilmiştir:

$$\text{Piyasa değeri} = \text{Arsa değeri} + \text{Yeniden İnşa maliyeti} + \text{Girişimci Kârı} - \text{Amortisman} + \text{Diğer Değerler (Demirbaş ...)}$$

Gayrimenkul değerlemesinde bu yöntemin kullanılması için birtakım şartların var olması gerekmektedir. Karapınar vd. (2010:153)'ne göre karşılaştırma işlemi yapılması için emsal alınacak gayrimenkul bulunmamalı, alınan emsal gayrimenkul ile değerlendirme yapılacak gayrimenkul aynı nitelikte olmamalı ve gayrimenkul üzerinden herhangi bir gelir elde edilmemelidir.

İkame maliyeti yöntemi seçilirse arsa değerini, altyapı maliyetini, tasarım ücretlerini, finansman giderlerini ve geliştirici kârını uygun bir biçimde yansıtabilecek şekilde katlanılacak maliyet hesaplanır. Değerleme yapılan gayrimenkulün fiziksel, fonksiyonel, teknolojik ve ekonomik yıpranma yaşayıp yaşamadığına bakılarak amortismanı tespit edilerek katlanılacak maliyetten itfa edilir (IVSC, 2017, IVS105 70.4). İkame maliyeti yöntemindeki aşamalar aşağıdaki şekilde formüle edilebilir:

$$\text{Gayrimenkul değeri} = \text{İkame/İnşa maliyeti} + \text{Girişimci kârı} - \text{Amortisman} + \text{Arsa değeri}$$

Değerleme işlemi sırasında gayrimenkulün ikamesi veya yeniden oluşturulurken doğrudan ve dolaylı maliyetleri içermesi gerekmektedir. Doğrudan maliyetlere; inşaatla kullanılan işçilik maliyeti, güvenlik önlemleri için yapılan

harcamalar, malzemeler, ürünler ve ekipmanlar ve bunları muhafaza etmek için yapılan depolama harcamaları örnek verilebilir. Mimarlık, mühendislik, proje, kadastro giderleri, çevre etütleri, finansman giderleri, sigorta ve emlak vergisi gibi giderler ise dolaylı maliyetlerdir.

Maliyet yöntemi, alım-satımı sıklıkla yapılmayan özel gayrimenkullerin, alışılmışın dışında ve pazarı hareketli olmayan, gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde, karşılaştırmalı satış bilgilerinin yetersiz kaldığı durumlarda, teklif aşamasında yarım kalmış inşaat projelerinin değerlemesinde, arsa ve yapıların ayrıştırılarak değerlendirme yapıldığı durumlarda, emsal karşılaştırma yönteminde kullanılan parasal kalemlerin düzeltilmesinde, gelirlerin kapitalizasyon yaklaşımının yetersiz kaldığı durumlarda ve fizibilite çalışmalarında kullanılmaktadır (Yazıcı vd., 2006: 117). Bu yöntemin kullanımı sırasında, inşaat sözleşmelerinden, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın belirlediği yıllık yeniden maliyet listelerinden, varsa endekslerden, yüklenici firma bilgilerinden, diğer tamamlanmamış projelerin inşaat maliyet bilgilerinden, değerlemecinin kendi kayıtlarından, diğer kaynaklar ve yayınlardan yararlanılmaktadır (Yazıcı vd, 2006: 136).

Kişiden kişiye göre farklılaşmadan yaklaşık olarak aynı sonucun bulunması yani yoruma açık olmaması maliyet yönteminin olumlu özelliği olarak gözükmeye karşın, piyasa şartlarının çok hızlı değiştiği durumda değişimin takip edilememesi olumsuz özellik olarak görülmektedir (Savaşır, 2013: 86).

1.3.4.3. Gelir indirgeme (kapitalizasyon) yöntemi

Gelir indirgeme yöntemi, varlığın değerini gelecekte elde edilmesi beklenen faydaya göre belirleyen beklentiler ilkesine dayanmaktadır. Dolayısıyla Friedman'a (1978: 41) göre, bu yöntemle elde edilecek değer, gelecekte beklenen gelirlerin bugünkü değerlerinin tahmin edilmesiyle elde edilir. Varlığın gelecekte beklenen gelirlerinin bugünkü değerlere indirgenerek toplanmasına "kapitalizasyon" denir (Gümüş vd., 2017: 139). Aliefendioğlu (2011: 43) kapitalizasyonla beklenen gelir ile taşınmazların değerleri arasındaki ilişkinin analizi yapılarak gayrimenkulün değerinin tahmin edilebileceğini belirtir.

Varlığın net geliri, gelir getiren gayrimenkulün yıllık işletme brüt gelirinden boş durumda kalmasının sonucu olarak yaşanan gelir kaybı ve sigorta, emlak vergisi, yönetim gibi işletme giderlerinin düşülmesiyle bulunmaktadır. Gelir indirgeme

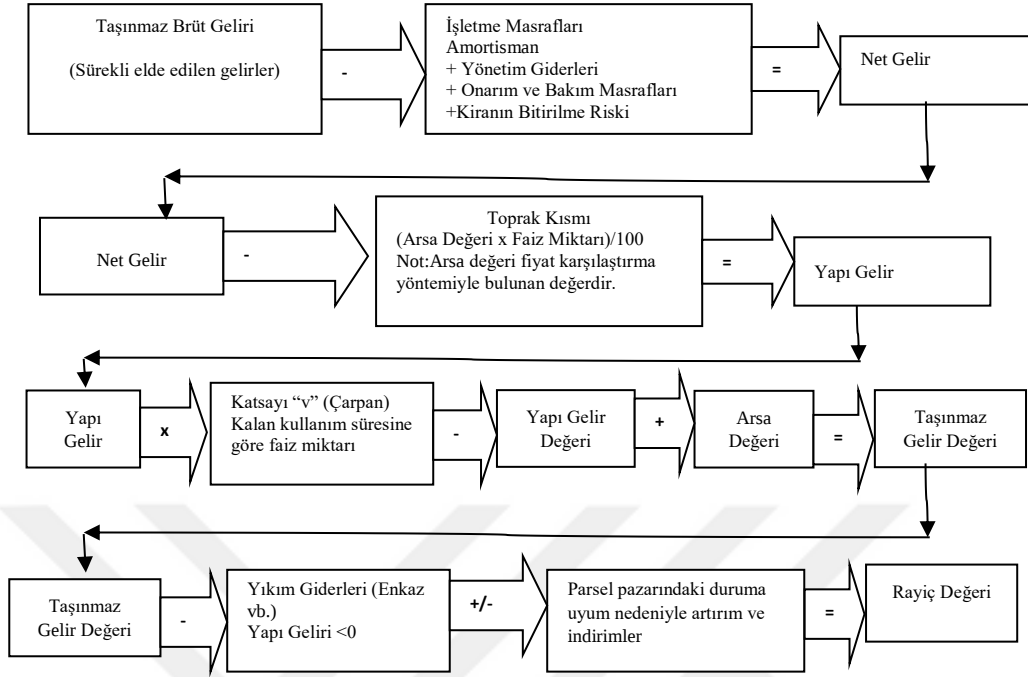
yöntemi net gelir esasına göre yapılmakta olup, bu yöntemde net gelir en önemli değişkendir ve yoruma açık olmadan ayrıntılı bir şekilde belirlenmesi gerekmektedir (Karakuş vd., 2011: 6). Net gelir metoduna göre gayrimenkulün gelecekteki geliri şimdiki gelire denktir. Buna göre gayrimenkul değeri şu şekilde formüle edilebilir (Ergin, 2013: 24):

$$\text{Değer} = \text{Yıllık Net Gelir} / \text{Faiz Oranı}$$

Diğer değerlendirme yöntemlerinde olduğu gibi bu yaklaşımda da karşılaştırılabilir verilere göre genel analiz yapılırken gelir indirgeme yöntemi kullanılır. Piyasada alınıp satılabilen gayrimenkul bulunabiliyorsa ve bu gayrimenkullerden kazanç sağlanabiliyorsa, piyasada bunu destekleyen kanıt varsa bu yöntem önemlidir. Bu yöntemde; matematiksel yöntemlerin kullanılması gayrimenkulün değerinin kesin olarak belirlendiği anlamına gelmemelidir (Değirmenciler, 2008).

Gelir indirgeme yöntemi, yapısı bulunan ve bulunmayan tüm gayrimenkuller için uygulanabilmektedir. Ancak bu yöntem konut, işyeri gibi gelir getiren yapılaşmanın olduğu gayrimenkuller için daha uygundur. Matematiksel hesaba dayanan ve kestirimi az bir yöntem olmasından dolayı gelir indirgeme yöntemi subjektif etkilere daha kapalı bir yöntemdir (Açlar ve Çağdaş, 2008). Gelir indirgeme yöntemi ile değer tespiti Şekil 1.3'te gösterilmiştir:

Şekil 1.3. Gelir İndirgeme yöntemiyle değerlendirme süreci



Kaynak: Kaya, 2011: 58.

Şekle bakıldığı zaman arsa değeri, emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmektedir. Arsa geliri, arsa değerinin bölgedeki taşınmaz piyasasında geçerli olan kapitalizasyon oranınca getireceği geliri ifade etmektedir. Net gelir ise arsa geliri ve yapı gelirinden oluşmaktadır. Yapı geliri, gayrimenkulün kullanımı devam ettiği sürece geçerli olan reel faiz oranının getirdiği gelir ile yapının kalan kullanım süresi temel alınarak ayrılacak yıllık amortisman tutarının toplamından oluşmaktadır. Yapı geliri değeriyle arsa değeri toplandığı zaman gayrimenkulün gelir değeri bulunmaktadır. Yapı gelir değeri, yapı geliri ile kalan kullanım süresi göz önüne alınarak bulunan faiz miktarı olan “V” katsayısıyla çarpılır (Kaya, 2011: 59). Gayrimenkul gelir değeri piyasa koşullarına uygun hale getirilirken değerinde yaşanan artış ve azalışlar dikkate alınır. Tüm bu aşamalar neticesinde gayrimenkulün rayiç değerine ulaşılır (Açlar ve Çağdaş, 2008: 119).

Gelir indirgeme yönteminde, paranın değeri dikkate alınır. Gelir indirgeme yönteminin örneği olarak indirgenmiş nakit akışı analizi verilebilir. Getiri ve indirgeme oranları uygun bir şekilde desteklenirse, gayrimenkulün değeri hem doğrudan hem de gelir indirgeme yöntemine göre tahmin edilir ve hatta bu iki yöntem doğru bir şekilde uygulanırsa aynı değer tahminine ulaşılır (Değirmenciler, 2008).

Gayrimenkul değerlemesinde kullanılan gelir yaklaşımında direkt (doğrudan) kapitalizasyon ve getiri kapitalizasyonu yöntemi olmak üzere iki farklı yöntem uygulanmaktadır (Yener, 2017: 18).

• **Direkt (doğrudan) kapitalizasyon:** Bu yöntem bir yıllık net işletme gelirinin, piyasadaki emsallerine ve ekonomik koşullara uygun olarak belirlenmiş bir getiri oranına (kapitalizasyon oranı) bölünmesi suretiyle gayrimenkul değerinin tespit edilmesi ilkesine dayanmaktadır. Burada bahsedilen direkt kapitalizasyon oranı, gayrimenkulden bir yıl içerisinde elde edilen gelirin, gayrimenkulün değerinin ne kadarını karşıladığını gösteren getiri oranıdır. Bu açıklamaya göre getiri oranı, gelir çarpanının matematiksel olarak tersidir (Yener, 2017: 19). Örneğin, satış tutarı 400.000 TL, yıllık net işletme geliri 20.000 TL olan emsal bir gayrimenkul için direkt kapitalizasyon oranı 0,05 (20.000/400.000) iken gelir çarpanı 20 (Yıl) (400.000/20.000) olmaktadır. Bu yöntemde kira geliri ve kira gelirinin dışında birçok yöntemle gelir elde edilen gayrimenkullerin bir yıl içerisinde elde edilen tüm gelirlerinin toplamı dikkate alınarak değerlendirme yapılmaktadır (Bakır, 2009: 48).

• **Getiri kapitalizasyonu yöntemi:** Firma değerlemesi literatüründe sürekli kullanılan İskonto Edilmiş Nakit Akışı (Discounted Cash Flow-DCF) yöntemine getiri kapitalizasyonu yöntemi denilmektedir (Halal ve Wang, 2010: 15). Gayrimenkul değerlemesi dışında firma değerlemesinde de kullanılan bu yöntem, 1930 yılında Irving Fisher tarafından ortaya atılmıştır. Yöntemde, paranın zaman değeri dikkate alınır ve nakit akımları günümüze karşılık gelen değere indirgenerek bugünkü değeri bulunur (Brown, 2005: 80). İnceleme dönemi içerisinde gerçekleşecek nakit akımlarının tespit edilmesinden ve işlemin niteliğine göre uygun getiri oranının seçilmesinden sonra nakit akımları bugünkü değere dönüştürülerek gayrimenkulün bugünkü değeri bulunur. Eğer gelecekte beklenen nakit akımları belirli bir oranda artış gösteriyorsa, aşağıdaki formülle nakit akımlarının bugünkü değeri tespit edilir (Pratt, 2008: 142).

$$= \frac{NA_{(1+g)}}{(1+i)^0} + \frac{NA_{(1+g)1}}{(1+i)^2} + \frac{NA_{(1+g)3}}{(1+i)^3} + \dots + \frac{NA_{(1+g)n}}{(1+i)^n}$$

G:Nakit akışları büyüme oranı

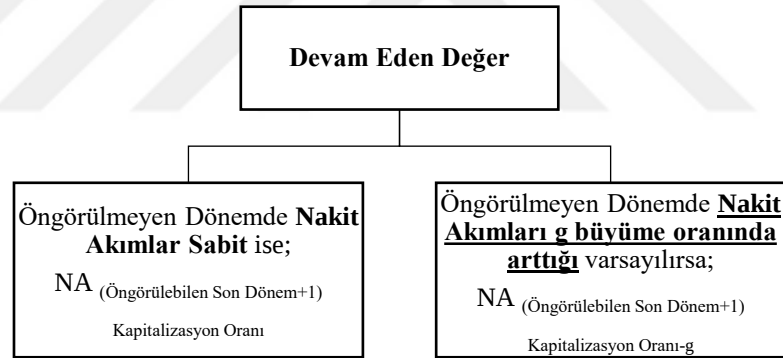
Gayrimenkul kapsamında yapılan değerlemelerde, gelecekte beklenen nakit akımlarıyla ilgili tahminler en fazla 10 yıllık bir dönemi kapsamaktadır. Tahmin edilen dönemle ilgili faiz ve enflasyon beklentisi ve bu beklentiler doğrultusunda

oluşabilecek nakit giriş ve çıkışlarıyla ilgili karşılaşılabilecek finansal risklerin tahmini literatürce kabul edilmektedir (Lo, 2011: 170). Bu dönemi aşan ve öngörülme- yen dönemle ilgili gayrimenkulden gelir sağlanacağı düşünüldüğü zaman gayrimenkul için belirlenen değere yani bu dönemde gerçekleşebilecek nakit akımlarının değerini temsil eden değere Devam Eden Değer (Continuing Value-CV) denilmektedir (Önal vd., 2005: 372). Yukarıdaki bilgiler çerçevesinde taşınmazın değeri aşağıdaki şekilde formüle edilebilir:

$$\text{Taşınmazın Değeri} = (\text{Öngörülen Dönemdeki Nakit Akışı Bugünkü Değeri}) + (\text{Öngörülme- yen Dönemdeki Nakit Akışlarının Bugünkü Değeri})$$

Öngörülme- yen dönemdeki nakit akımlarının sabit kalıp kalmamasına göre devam eden değer değişmektedir. Bu iki durum için devam eden değerın hesaplanması aşağıdaki gibi olacaktır:

Şekil 1.4. Öngörülme- yen Dönem İçin Devam Eden Değer



Kaynak: Akkaynak, 2014: 106.

Yukarıdaki açıklamalar ışığında gelir indirgeme yaklaşımın olumlu özelliği; gayrimenkule yakın bölgede satışı gerçekleşmiş veya satışa çıkarılmış herhangi bir taşınmaz yoksa değerlendirme yapan uzmanın doğru sonuca ulaşmasına yardımcı olmasıdır. Ancak gelir getirmeyen gayrimenkullerin değerlemesinde bu yöntem kullanılmamaktadır. Türkiye’de kira bedellerinin belirsiz olmasından dolayı bu yöntemle doğru sonuca ulaşmak zorlaşacaktır. Dolayısıyla gayrimenkulden elde edilecek gelir, gider ve indirgeme oranları tahmin edilememekte, gelecekte beklenen nakit akımların gerçekleşmesi belirsiz hale gelmektedir (Savaşır, 2013: 77).

1.3.5. Gayrimenkul değerlemede şerefiyenin önemi

Şerefiye, farklı alanlarda farklı anlamlara gelmekte olup işletmenin sahip olduğu itibar olarak görülmektedir. Larson ve Miller (1993) teorik açıdan şerefiyeyi, gelecekte varlıktan beklenen getiri oranının olağanüstü durumların yaşanması neticesinde normal akışında devam eden sektörden beklenen getiri oranından yüksek olan kısmı olarak tanımlamıştır. Şerefiye, net tanımlanabilir varlıklar üzerinden elde edilen normal getiriyi aşan gelecekteki kazançların bugünkü değeri olarak da tanımlanmaktadır (Meigs vd., 1996). Kamu kurumu ve tüzel kişilerin özellikle belediyelerin gerçekleştirdikleri bayındırlık, yol, park gibi altyapı ve imar uygulamaları sonucunda şahısların malvarlıklarında meydana gelen artışlara da şerefiye denilmektedir.

Yapılan tanımlara göre şerefiye, varlıkların gerçeğe uygun değerinin satın alma maliyetini aşması durumunda ortaya çıkmaktadır. Piyasada sadık müşterilerinin olması, tercih edilen coğrafi konumda varlığın bulunması, üretim sürecinde verimlilik oranının yüksek çıkması, monopol piyasanın getirdiği avantajlar gibi durumlar şerefiyenin ortaya çıkmasını sağlamaktadır (Üç ve Mancellari, 2016: 3). Gayrimenkullerde yaşanan bu değer artışlarından dolayı yine kamu kurum ve kuruluşlarınca şerefiye alınmaktadır. Balaban'a (2006: 52) göre; bu durum, hem gayrimenkul sahiplerine hem de belediyelerin menfaatlerine göre gerçekleşmektedir.

Yukarıda bahsedilen durumların gerçekleşmesi sonucu alınan şerefiye ile ilgili İmar Kanunu'nda herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Yine gayrimenkullerin değerinde yaşanan bu artıştan dolayı düzenlemeler yapılmış ancak yapılan düzenlemeler şerefiye adı altında yapılmamıştır. Köktürk ve Köktürk (2019: 1195-1196) göre, yapılan düzenlemelere göre yerel yönetimlerin yapmış olduğu idari işlemlerin şerefiyeyle bağlantısı bulunmamaktadır.

Önceki dönemlerde kooperatifçilik adı altında yapılan toplu konutlarda kura sonucu farklı değere sahip konutlar arasındaki farktan, Kooperatifler Kanunu'nun 23. maddesinde belirtilen hususlara göre şerefiye oluşturulmuştu. (Kooperatifler Kanunu: 23). Böyle durumlarda uzman kişiler tarafından, kura sonucu hak sahibi olunan dairenin fiziksel, yapısal ve konum özelliklerini dikkate alarak üyelerin tamamının güvenebileceği ve inanabileceği bir yöntemle şerefiye çalışması yapılmıştı. Şerefiye çalışmaları sonucunda dairesi değerli olan hak sahipleri ilave ödeme yaparken değeri

düşük olan daire sahipleri de bu ödemeyi almaktadır. Burada bahsedilen durum aynı projede, aynı parselde veya aynı binada yer alan bağımsız bölümlerin iç mekânları aynı olsa bile değerlerinin eşit olmamasıdır. Bu durumda gerçekleştirilen şerefiye çalışmalarındaki amaç, eşit koşullarda maliyete katlanarak elde edilen varlıkların çeşitli nedenlerle ortaya çıkan değer farklılıklarını ortadan kaldırmaktır (Büyükbaş Umut, 2010: 26-27). Kooperatifçilik gibi tamamlanmış konut sitelerinde şerefiyelendirme yapılırken konutların konum, manzara, kat, cephe sayısı ve yön kriterlerine göre değerlerinde farklılıklar görülmektedir. Aynı durum apartman tarzı çok katlı yapılarda söz konusu olup, her bir bağımsız bölümün arsa payı aynı olmasına rağmen bağımsız bölümlerde sonradan yaşanacak değer artış ve azalışlarının arsa payı üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2019: 1196).

Toplu konut, kooperatifler ve apartman tarzı yapılarda her bir bağımsız bölümün vereceği aidatın eşit olması için şerefiyesi yapılmalıdır. Bağımsız bölümlerin bulunduğu kat sayısı, coğrafi olarak hangi yönde olduğu, görüş açıları ve doğal çevreye egemen olma durumu, sosyal tesislere erişim olanakları, şehir merkezine uzaklığı vb. gibi olabildiğince nesnel ölçütlere göre değerlendirme yapılmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2019: 1198). Şerefiye uygulaması inşaat sektöründe her bir bağımsız bölümün satış bedelinin hesaplanmasına da yardımcı olur. Kamu kurum ve kuruluşlarının yapacağı arazi toplulaştırması ve kamulaştırma işlemleri gibi toplu uygulamalarda arazilerin değeri hesaplanırken şerefiyeye ihtiyaç duyulmaktadır (Büyükbaş Umut, 2010: 26-27).

Dükkan, mağaza gibi ticari nitelikteki gayrimenkullerin şerefiyelerinin belirlenmesinde; konum, görünürlük, reklam kabiliyeti, erişilebilirlik, fiziki özellikleri, depoya veya otoparka sahip olup olmaması, büyüklüğü gibi özellikler dikkate alınmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2019: 1209-1210). Bu özelliklere göre değerlendirme yapıldığı zaman gayrimenkullerin değerlerinde önemli farklılıklar görülmektedir. Gayrimenkulün cinsi, özellikleri, özel kullanım olanakları, bulunduğu coğrafi özellikler gibi çeşitli faktörlere bağlı olarak değeri değişmektedir. Gayrimenkulün değerinde yaşanan bu farklılıklar ve sonradan yaşanan gelişmeler şerefiyesini etkilemektedir. Gayrimenkulle ilgili şerefiyenin bulunup bulunmadığını daha iyi görebilmek için değerlendirme süreci ve aşamalarının iyi bilinmesi gerekmektedir.

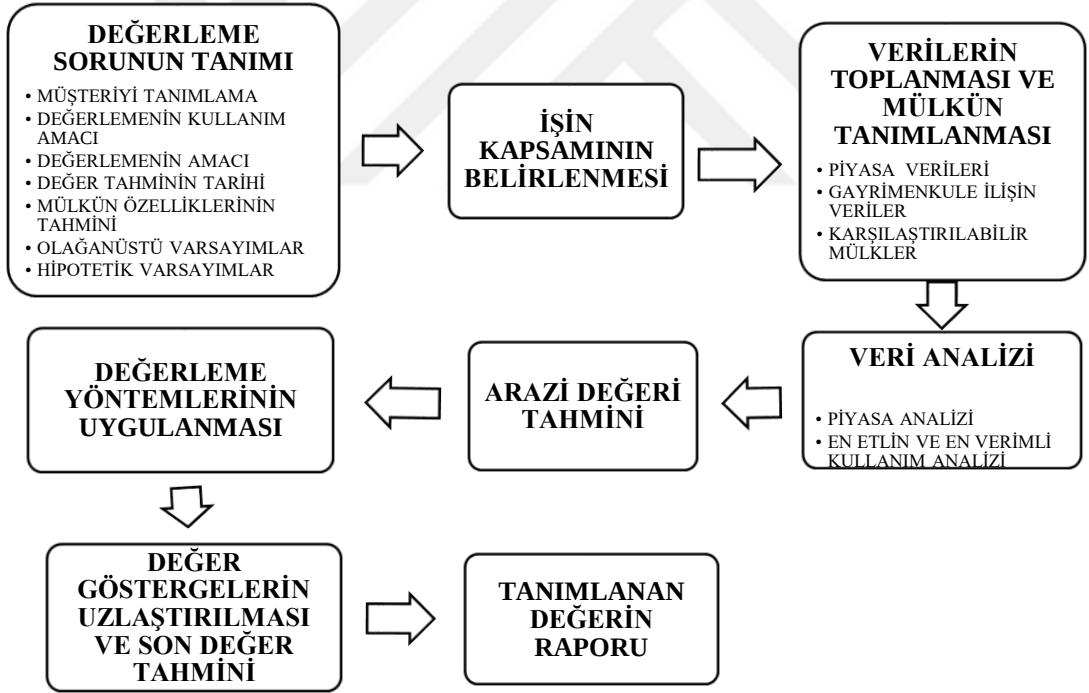
1.3.6. Gayrimenkul değerleme süreci ve aşamaları

Değerleme süreci, değerleme uzmanının gayrimenkul değeriyle ilgili sorulara cevap vermek için izlediği sistematik süreç olup, farklı şekillerde uygulanabilmektedir. Değerleme uzmanının görevi kabul etmesiyle başlayan, değerleme sonuçlarının rapor oluşturularak müşteriye sunulmasıyla sona eren bir süreç olup, her gayrimenkule özgü aşamalar oluşturularak gerçekleştirilmeye çalışılmaktadır (Töre, 2004: 49). Dolayısıyla değerleme uzmanının değerleme sürecinde tutarlı ve sistematik bir yol izlemesi gerekmektedir (Bakır, 2009: 15). Değerleme sürecinde uygulanan modeller, değerleme uzmanlarının yapmış olduğu işlere, piyasanın tanınmasına ve değerleme sonuçlarının kolay bir şekilde anlamlandırılmasına yardımcı olmaktadır. Değerleme görevi tanımlandıktan ve yapılacak çalışmaların kapsamı belirlendikten sonra piyasaya özgü gayrimenkul değerini etkileyebilecek hususlar arasındaki ilişkiyi anlamlandırmak, piyasadān elde ettiği verileri rakamsallaştırmak adına değerleme uzmanı araştırma faaliyetleri yürütür (Töre, 2004: 49).

Gayrimenkul değerlemesine başlarken, değerleme sorununun tanımlanması gerekmektedir. Değerleme sorunu tanımlanırken, değerlemeye taraf olan kurum ve kuruluşlar, değerlemenin ve kullanımın amacı, değerlemenin yapılacağı tarih, gayrimenkulün özellikleri, değerlemeyi olumlu ve olumsuz etkileyebilecek olağanüstü varsayımlar belirlenmeli ve gerçekleşmesi muhtemel senaryonun tam tersi bir durum olduğu zaman değerlemenin nasıl yapılacağına dair varsayımlar ortaya konulmalıdır. Gayrimenkul değerleme sorunu tanımlandıktan sonra değerleme raporuna dahil edilecek ve edilmeyecek unsurlar belirlenerek değerleme yapılacak işin kapsamı belirlenir. Değerlemenin sonraki aşamasında sosyal, ekonomik, çevresel ve devlet politikalarından oluşan genel veriler ile değerlemeye konu olacak gayrimenkulün niteliği, kalitesi ve içinde bulunduğu pazarın özelliklerini içeren veriler toplamalı ve gelecekte karşılaşılabilecek rekabet koşullarının belirlenmesine yönelik verilerin değerlemesi yapılmalıdır. Buraya kadar gayrimenkulün değerlemesinin kapsamı ve gayrimenkulle ilintili çevrelerden ve gayrimenkulden elde edilen veriler belirlenmelidir. Ayrıca değerleme uzmanı gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasadān verileri toplamalı, verilerin doğruluğunu gözden geçirerek piyasa analizi yapmalı ve bunları raporunda ayrıntılı bir şekilde ele almalıdır. Gayrimenkul değerleme uzmanı

piyasa analizi yaparken, ya genel olarak piyasa değerlendirmesi yapar ya da gayrimenkulün rekabet içerisinde olduğu piyasalar perspektifinden bakarak değerlendirme yapar. Burada değerlendirme uzmanı, değerleyeceği gayrimenkulün farklı kullanım şekillerini, satış verilerini ve diğer karşılaştırılabilir verileri elde etmeye yönelik en etkin ve en verimli kullanımı tespit eder. Buraya kadar yapılan tüm işlemlerin sonucundan yola çıkarak değerlendirme uzmanı gayrimenkulün değerini belirlemeye yönelik en etkin değerlendirme yöntemini seçmelidir. Seçilen değerlendirme yönteminin sonucunda değerlendirme uzmanı gayrimenkulün değerine ulaşır. Gayrimenkulün değerlemesine yönelik buraya kadar yapılan tüm faaliyetler ve sonuçlar değerlendirme uzmanının raporunda doğru, açık ve ilgililer tarafından anlaşılabilir şekilde sunulmalıdır. Gayrimenkul değerlemesiyle ilgili sürecin aşamaları Şekil 1.5'te gösterilmiştir:

Şekil 1.5. Gayrimenkul değerlendirme sürecinin aşamaları



Kaynak: Bakır, 2009: 16.

İzlenilen bu değerlendirme süreci sonunda değerlendirme uzmanının elde ettiği sonuçlar, doğru, açık ve yanıltıcı beyan içermeyecek şekilde olmalıdır. Değerleme uzmanı, kullanıcılar tarafından anlaşılacak şekilde bu sonuçları raporunda belirtir.

Eğer değerlemeyi doğrudan etkileyen herhangi bir olağandışı kısıtlayıcı durum varsa; değerleme uzmanı bunu, raporunda açık, doğru ve net bir şekilde belirtmek zorundadır (Bakır, 2009: 21). Değerleme uzmanı gayrimenkulle ilgili düşüncesini, toplanan verilere uygulanan deneyimini somut bir şekilde sözlü ve yazılı bir şekilde rapora yansıtmalıdır (Töre, 2004: 65). Değerleme uzmanı tarafından hazırlanan raporda değerlemeye ilişkin önemli noktalar ilgililer tarafından kolay anlaşılır bir şekilde bulunmalıdır. Hazırlanan raporlarda gereksiz ve değerleme yapılacak gayrimenkulle ilgisi bulunmayan veya daha az önem arz eden bilgilere yer verilmemelidir.

Çalışmanın birinci bölümünde; değer, değerleme ve gayrimenkul değerlemesi ve bunlarla ilgili kavramlar açıklanmış, gayrimenkulün temel ilkeleri, değerini etkileyen faktörler ele alınmıştır. Çalışmanın devamında ise gayrimenkul değerleme yöntemleri ve gayrimenkul değerlemenin aşamaları irdelenmeye çalışılmıştır. Bu alanda ulusal ve uluslararası alanda yapılan düzenlemelere, organizasyonlara değinilmiştir. Türkiye’de gayrimenkul değerlemesiyle ilgili olarak Vergi Hukukunda, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğlerinde, Türkiye Muhasebe Standartlarında (TMS), Türkiye Finansal Raporlama Standartlarında (TFRS), Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardında (BOBİ FRS) ve Küçük ve Mikro İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardında(KÜMİ FRS) yapılan düzenlemeler çalışmanın ikinci bölümünde ele alınacaktır.

İKİNCİ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN

DÜZENLEMELER

Küreselleşmeyle birlikte ülke sınırları ortadan kalkmış, dünyada emek ve paranın dolaşımı kolaylaşmıştır. Yaşanan bu gelişmeler sonucunda Dünya genelinde uluslararası alanda gerçek ve tüzel kişi yatırımcıların sayısı ve yaptığı yatırımlar her geçen gün artmaktadır. Uluslararası gerçek ve tüzel kişilerin yatırımlarını gerçekleştirdiği ülkeler arasında Türkiye de yer almaktadır. Türkiye; Asya ve Avrupa'nın geçiş noktasında yer alması, üç tarafının denizlerle çevrili olması, Orta Doğu'ya yakın mesafede bulunması gibi özelliklerden dolayı çok önemli jeopolitik konuma sahiptir. Ayrıca Türkiye çok fazla nitelikli işgücüne ve hızla artan genç nüfusa sahiptir. Tüm bu özelliklerden dolayı Türkiye, yatırımcılar tarafından tercih edilen bir ülke konumundadır.

Türkiye'de inşaat, turizm, ulaşım vb. alanlarda devlet eliyle birçok yatırımın yapıldığı görülmektedir. Son yıllarda çok hızlı bir şekilde büyüyen ve hem yurt içindeki hem de yurt dışındaki yatırımcıların en fazla yatırım yaptığı alanlardan birisi de gayrimenkul sektörüdür. Türkiye'de kamu, yasal düzenlemelerle gayrimenkul sektörüne yön vermektedir.

Bu bölümde; Türkiye'de gayrimenkul değerlemesiyle ilgili genel mevzuatta yer alan düzenlemeler ile vergi mevzuatında, Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartlarında (TMS/TFRS), Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardında (BOBİ FRS) yer alan düzenlemeler sırasıyla ele alınacaktır. Ayrıca Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KKGK) tarafından sunulan Küçük ve Mikro İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (KÜMİ FRS)'ndaki düzenlemelere de yer verilecektir.

2.1. GENEL MEVZUATTA YER ALAN HÜKÜMLER AÇISINDAN

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Türk hukuk sisteminde farklı amaçlar gözetilerek değerlemeyle ilgili çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Değerlemenin tanımı, amacı ve kullanılan yöntemlerde bu farklı düzenlemelerin yapılmasındaki temel neden, uygulamada standartlaşmanın sağlanamamış olmasıdır. Uygulamada standartlaşmayı sağlamaya yönelik dünyada ve

ülkemizde yapılan çalışmaların sayısı giderek artmaktadır (Köktürk ve Köktürk, 2019: 110).

Türkiye’de başta vergi toplama, kamulaştırma ve devletleştirme faaliyetleri olmak üzere taşınmazın üzerinde kurulan intifa, irtifak gibi sınırlı ve sınırsız ayni hak tesis edilmesi işlemlerinde, gayrimenkullerin satış fiyatının ve kira bedellerinin belirlenmesinde ve yönetilmesinde farklı değerlendirme yöntemleri uygulanarak doğrudan veya dolaylı olarak gayrimenkul değerlemesi yapılmaktadır (Yomralıoğlu, vd., 2012:7). Gayrimenkul değerlendirme konusunda Türkiye’de çok fazla düzenleme bulunmaktadır. Çalışmanın bu bölümünde gayrimenkul değerlendirmeyle ilgili olarak başta 1982 Anayasası olmak üzere emlak, tapu sicil tüzüğü ve sermaye piyasası mevzuatı gibi genel mevzuatta yer alan düzenlemeler sırasıyla ele alınacaktır.

2.1.1. 1982 Anayasası’nda yer alan düzenlemeler

Türkiye’de 1982 yılında kabul edilen ve halen yürürlükte bulunan Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın birinci bölümünde her bir vatandaşın kişiliğine bağlı, dokunulmaz, devredilmez, vazgeçilmez temel hak ve hürriyetler belirlenmiş, bu haklar sosyal, ekonomik ve siyasi olmak üzere üç kısım halinde ele alınmıştır. Anayasa’nın 21 ve 57’inci maddesinde konut dokunulmazlığı ve 46 ve 47’inci maddelerinde kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirme kavramlarına yer verildiği görülmektedir. Kişinin temel hak özgümlüklerinden biri olan konut dokunulmazlığı kapsamında; millî güvenlik, kamu düzeni, suç işlenmesinin önlenmesi, genel sağlık ve genel ahlâkın korunması gibi sebeplerle ilgili hâkim kararı veya yetkili idarenin verdiği yazılı bir emir bulunmadıkça kimsenin konutuna girilemeyeceği, arama yapılamayacağı ve buradaki eşyaya el konulamayacağı belirtilmiştir. Anayasa’ya göre devlet; şehirlerin fiziki ve demografik özellikleri ile çevre şartlarını gözeterek konut ihtiyacını karşılamaya yönelik tedbirler alacak, bununla ilgili planlamalar yapacak ve toplu konut yapımına yönelik teşebbüsleri destekleyecektir.

Devlet ve kamu tüzel kişileri, kamu yararının gerektirdiği durumlarda kanunlarda ve Anayasa’nın 46’ncı ve 47’nci maddesinde belirtilen usul ve esaslara göre taşınmazların tamamının veya bir kısmının gerçek karşılığını belirleyerek peşin ve nakden kamulaştırma işlemi yaparlar. Yine devlet ve kamu niteliğindeki özel teşebbüsler, kamu yararı gözeterek kamulaştırma işlemi yapar. Kamu iktisadi teşebbüsü ve diğer kamu tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan işletme ve varlıklar,

rayiç bedelleri üzerinden devlet tarafından özelleştirilmektedir. Kamulaştırma, devletleştirme ve özelleştirme işlemlerini gerçekleştirmek için gayrimenkullerin, varlıkların ve şirketlerin piyasadaki gerçek değerlerini bulmaya yönelik değerlendirme işlemi yapılmaktadır.

2.1.2. Kamulaştırma Kanunu

Anayasa'nın 46'ncı maddesine göre kamulaştırma işleminde devlet ve kamu tüzel kişilerin özel mülkiyette bulunan taşınmazın tamamına veya bir kısmına kanunda belirtilen usul ve esaslara göre zorla el konulmaktadır. Kamulaştırılan taşınmazın gerçek karşılığının kamulaştırma yapan idare tarafından belirlenmesi gerekmektedir (Özel, 2013: 97–98). Kamulaştırma yapacak idare, taşınmazı hangi usulle satın alacağını belirler ve yasaya göre konuya hâkim uzman kişi ve kurumlarca taşınmazla ilgili rapor hazırlar.

Kamulaştırma yapılacak taşınmazın bedeli anlaşma yoluyla satın alma usulüne göre yapılmadığı takdirde taşınmazın bulunduğu yerdeki asliye hukuk mahkemesine başvurularak taşınmazın bedeli belirlenmeye çalışılır. Mahkeme tarafından oluşturulan bilirkişi heyeti taşınmaz malın ve kaynağın cinsini, yüzölçümünü, değerini etkileyebilecek her bir unsuru, varsa vergi beyanını, kamulaştırma tarihinde resmi kurumlarca yapılan kıymet takdir kararlarını, mevki ve şartlarına göre ve olduğu gibi kullanılması halinde getireceği net gelirini, kamulaştırılma gününden önce arsa niteliğindeki taşınmazlar için özel amacı olmayan emsal satışlara göre satış değerini, yapılarca resmi birim fiyatları ve yapı maliyet hesaplarını ve yıpranma paylarını dikkate alır. Ayrıca bilirkişi heyeti SPK tarafından belirlenen değerlendirme standartlarını dikkate alarak gerekçeli değerlendirme raporuna göre taşınmazın değerini belirler (Köktürk ve Köktürk, 2019: 124). Bilirkişi heyeti, taşınmazın kent merkezine yakınlığı, yola cephe durumu, arsa niteliğindeyse altyapı hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, arazi ise verimi, kıraç veya sulak olup olmadığı, ticari, konut ve diğer alanlarla ilişkisi, bulunduğu yerdeki kira ve gelir getirisi gibi kamulaştırma yapılacak taşınmazın değerini etkileyebilecek unsurları dikkate almak zorundadır. Heyetin dikkate alması gereken bir başka husus ise taşınmazın sit alanında kalıp kalmadığı, şayet sit alanında kalıyorsa derecesinin belirlenmesidir. Bundan başka heyet, taşınmaz heyelan bölgesinde kalıyorsa sağlık ve güvenlik yönünden kısıtlamaya maruz kalıp

kalmadığını, kıyı kenar çizgisi içerisinde yer alıp almadığını dikkat etmelidir. Çünkü böyle durumların ortaya çıkması taşınmazın değerini ciddi derecede etkilemektedir.

Arsa niteliğindeki taşınmazların kamulaştırması yapılırken taşınmazla aynı bölgede yer alan, aynı imar uygulamasına ve benzer özelliklere sahip emsal olabilecek taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak karşılaştırma yapılabilir. Bu tür kamulaştırmalarda emsal karşılaştırma yöntemi uygulanmalıdır (Köktürk ve Köktürk, 2019: 142–143).

2.1.3. Emlak Vergisi Kanunu

Egemenliklerini devam ettirebilmek ve toplumlarının ihtiyaçlarını karşılamak adına devletlerin, kamu finansman ihtiyacını karşılamak için hükümler haklarını kullanarak gerçek ve tüzel kişilerden elde ettiği başlıca gelir kaynağı vergilerdir. Vergilerden elde ettiği gelirle devletler kamu harcamalarını karşılamakta, ekonomik faaliyetlerini gerçekleştirmekte ve toplum içerisinde etkin kaynak ve gelir dağılımının sağlanmasına yardımcı olmaktadır. Vergiler konuları itibariyle harcama, servet ve gelir üzerinden alınmaktadır. Emlak vergisi ise konusu itibariyle mülkiyet üzerinden alındığından dolayı bir servet vergisi olarak karşımıza çıkmaktadır. Emlak vergisi, mülkiyet üzerinden doğrudan alınan, objektif ve özel nitelikli servet vergisi olup Türkiye’de geniş uygulama alanına sahip bir vergi türüdür (Çiftçi ve Organ, 2015, 128) .

Vergi hukukunda taşınmaz değerlemesi, emlak vergisi olarak ifade edilmektedir. Yasalara göre Türkiye’de bina niteliğindeki bütün yapılar bina vergisine, arazi ve arsalar ise arazi vergisine tabidir. Toprak ve su üzerinde bulunan bütün yapılar ve bunlara sıkı sıkıya bağlı olan mütemmim cüzleri bina olarak değerlendirilmektedir. Türk Medeni Kanunu’na göre arazi üzerine inşa edilen binalar arsaların bütünüleyici parçası olarak kabul edilmesine rağmen bu Kanuna göre bina arsadan ayrı olarak değerlendirilerek vergi kapsamına dâhil edilmiştir. Belediye mücavir ve mücavir sınırları içerisinde belediye tarafından imar uygulaması sonucu arsa niteliği kazanmış taşınmazlar ile belediye mücavir sınırları dışında yer alan Cumhurbaşkanlığı Kararıyla belirlenen araziler Kanun kapsamında arazi vergisine tabidir.

2000’li yıllarda Kanunun ilgili maddelerinde yapılan düzenlemeyle arazi ve arsaların birim metrekare değerlerinin dört yılda bir belirlenmesi ilkesi getirilmiştir.

Arazi ve arsaların birim metrekareleri belirlenirken, VUK'a göre oluşturulan komisyonlarca dört yılda belirlenen asgari birim değerler esas alınır. Arsa niteliğinde olup uygulama yapılmamış araziler, her mahalle ve köyün cadde, sokak veya değer bakımından farklı bölgeler (turistik bölgelerdeki cadde, sokak veya farklı değerde olanlar ilgili valilerce tespit edilecek pafta, ada veya parseller) itibariyle takdir edilmektedir. Arazi niteliğindeki taşınmazların cinsine göre kıraç, taban ve sulak arazi şekli açısından belirlenen birim değerler her il veya ilçe için takdir edilir. Yapılan düzenlemeyle arsa ve arazilerin vergi değerlerin belirlenmesinde işyerlerine ve yerleşim yerine olan uzaklığı ile ulaşımın bulunup bulunmadığı; meydan, kıyı, cadde ve sokak bakımından konumu; su, elektrik vb. belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı, yapılaşma oranları, imar planlarındaki durumu ve üzerinde yapılacak inşaat alanı, topografik durumu gibi özellikler göz önünde bulundurulmaktadır. Arazi vergi değeri belirlenirken cinsi, sınıfı, kullanım durumu, üzerinde bulunan bina dışındaki tarımsal tesisler, dikili şeyler, kaynaklar ve gölcükler dikkate alınır.

Binaların metrekare birim bedelleri, Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından her yıl ortaklaşa belirlenerek Emlak Vergisi Genel Tebliği ekinde yayımlanan Binaların Metrekare Normal İnşaat Maliyet Bedellerini Gösterir Cetvel'e göre belirlenir. Cetvelde belirtilen hususların dışında binaların değerlemesi yapılırken bulunduğu il ya da ilçedeki konumu; denize olan mesafe, cadde veya sokak yönünden konumu; su, elektrik ve diğer belediye hizmetlerinden yararlanıp yararlanmadığı; büyüklüğü, oda, banyo vb. iç bölümlerin sayısı ve kullanışlılığı; asansör, klima vb. tesisatlara sahip olup olmaması; eklentiler ve binanın manzara durumu gibi özellikleri de dikkate alınmaktadır. Ancak Tüzüğe göre apartman gibi yapıların her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı vergiye tabi tutulur. Şayet binalar paylı mülkiyet şeklindeyse, binanın tamamı takdir edilerek her bir hissedara isabet eden emlak vergi değeri hesaplanır. Vergi değeri belirlenen binalarda elbirliği mülkiyet söz konusuysa, paylı mülkiyet gibi binanın tamamı takdir edilmesine karşın, mükellefler ayrı ayrı beyanda bulunmuşlarsa her hissedarların sayısına göre vergi değeri hesaplanır. Bundan başka eski binalar için vergi değeri hesaplanırken binaların yıpranma payları dikkate alınır.

EVK'ya göre değerlendirme faaliyetinin zor ve maliyetli olmasından dolayı değerlendirme ölçütlerinin uygulanmasında ülke düzeyinde bütünlük sağlanamamıştır. Bu

durumun adalet ilkesiyle bağdaşmamasından dolayı mükelleflerce bildirim sistemi kabul edilmiş ve literatürde bildirge değeri kavramı oluşmuştur (Sezgin V., 2010: 129).

2.1.4. Özelleştirme Kanunu

Yirminci yüzyılın üçüncü çeyreğinde Dünya’da kamu politikalarının uygulanmasında, müdahaleci devlet politikasını ön plana çıkaran Keynesyen politikadan piyasanın egemen olduğu piyasa ekonomisine dayalı yaklaşımlara doğru bir kaymanın yaşandığı görülmektedir. Pek çok ülke kamu kesiminde küçülmeye piyasa ekonomisinde ise güçlenmeye yönelik tedbirler almıştır (Sezgin Ş., 2010: 155). Bu bağlamda Türkiye’de özelleştirme uygulamalarının başladığı dönemin 1980’li yıllara denk geldiği görülmekte (Aşıkoğlu, 1992: 271) olup, yapılan ilk düzenleme ise 24.11.1994 tarihinde yürürlüğe giren 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkındaki Kanun (ÖUHK)’dur.

Kanuna göre değer tespiti yapılırken özelleştirme yapılacak kurumun niteliği, faaliyette bulunduğu sektör ve özellikleri, gördüğü hizmetin özelliği göz önüne alınır. Özelleştirme yapılacak kurumun sınai, ticari ve sosyal tesisler, makine araç ve gereçler, teçhizat, malzeme ve hammadde ile yarı mamul ve mamul madde stokları, her türlü taşınır ve taşınmaz malları, senetli ve senetsiz bütün alacak ve borçları, bilumum hak ve yükümlülükleri dikkate alınır. Söz konusu kurumun gelecekte ortaya çıkaracağı nakit akışların miktarı da özelleştirme işlemi için önemlidir. Özelleştirme işlemi yapılırken indirgenmiş nakit akımları (net bugünkü değer), fiyat/kazanç oranı, piyasa kapitalizasyon değeri, piyasa değeri/defter değeri ve fiyat/nakit akım oranı gibi uluslararası kabul görmüş metotlardan en az ikisi uygulanır.

Kanuna göre özelleştirme işlemlerinin yürütülmesi için alanında uzman olan kişilerce değer tespit komisyonu oluşturulur. Şayet kurum içerisinde değer tespit komisyonu oluşturulmazsa, özel bağımsız bir ihtisas kuruluşu tarafından değer tespiti yaptırılır. Yapılan bu değerlendirme çalışmalarının açıklık ve şeffaflık ilkesi gereği kamuoyuna açıklanması gerekmektedir (Yomralıoğlu vd., 2012: 8).

2.1.5. Tapu Sicil Tüzüğü

Türk Medeni Kanunu’nun (TMK) 997’nci maddesinde yer alan düzenlemede tapu sicili taşınmazın üzerindeki hakları göstermek üzere tutulur. Kanunun 5’inci maddesinde, “devletin sorumluluğu altında, tescil ve açıklık ilkelerine göre

taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere tutulan sicile tapu sicili” denilmiştir. Kanuna göre her bir taşınmaz, hukuki durumu ve nitelikleri gösterilerek ayrı bir sayfada kaydedilmektedir. Taşınmaz üzerinde aynı hak kurulması, mevcut haklarda değişiklikler yapılması veya hakların devredilmesi işlemleri resmi sicilde tescil işlemiyle gerçekleştirilmektedir. Taşınmazlar üzerindeki tasarruf yetkisindeki sınırlamalar ile ilgili hukuki ve fiili ilişkiler de tapu siciline yazılmaktadır. Kanunun 1020’nci maddesine göre tapu siciline kaydedilen bu bilgiler herkes tarafından görülebilmektedir. Başka bir ifadeyle herkes tapu kütüğündeki ilgili sayfanın ve belgelerin tapu memuru önünde kendisine gösterilmesini veya bunların örneklerinin verilmesini isteyebilir; ancak hiç kimse tapu kütüğündeki bir kaydı bilmediğini ileri süremez.

Taşınmaz üzerinde ipotekli borç senedi veya irat senedi yoluyla rehin hakkı kurulması sırasında rehin konulacak taşınmazın değerinin tespiti Kanunun 37’inci maddesine göre oluşturulan komisyonca yapılır. Tapu Sicil Tüzüğü’nün 38’inci maddesine göre ipotekli borç senedi için değerlendirme yapılırken taşınmazın cinsi, yüzölçümü, emlak vergisi beyan değeri, varsa resmî makamlarca yapılmış değer takdiri, getireceği gelir, arsa ve arazilerde emsal satış değerleri, binalarda resmî maliyet değeri ve yıpranma payı, değerini etkileyecek diğer nitelikler esas alınarak bir rapor hazırlanır.

2.1.6. Sermaye piyasası mevzuatı

SPK’da gayrimenkul değerlemesiyle ilgili bir takım düzenlemeler yer almaktadır. SPK’nın 2’nci maddesine göre TDUB’nin SPK’ya tabi olduğu belirtilmiştir. Kanunun 35’inci maddesinde belirtildiği üzere sermaye piyasasında faaliyette bulunacak değerlendirme kuruluşları da sermaye piyasası kurumları arasında yer almaktadır. Kanunun 62’nci maddesinin ikinci fıkrasına göre değerlendirme faaliyetleri, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından bağımsız ve güvenli bir şekilde yürütülmelidir. Bunu gerçekleştirmek için Kurul tarafından kalite güvence sistemleri oluşturulmalıdır. Kurul, kamu yararını da gözeterek uluslararası standartlara uyumlu olarak sistemi düzenler, gözetler ve sistemin denetimini yapar. Ayrıca Kurul; değerlendirme şirketlerini yetkilendirir, yöneticiler ile çalışanlara lisans verilmesine yönelik esasları düzenler. Değerleme şirketlerinin sicil bilgilerinin kamuya açıklanmasına ilişkin esaslar Kurul tarafından belirlenir.

Türkiye’de gayrimenkuller, şirketlerin bilançolarında şirketin değerini arttıran bir varlık olarak görülmektedir. Gayrimenkullerin ekonomiye kazandırılarak bir değere dönüştürülmesi amacıyla, son yıllarda çok sayıda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (GYO) kurulmaya başlanmıştır. GYO’lar ile birlikte gayrimenkullerin, yatırımların gerçekleştirilmesinde bir finansman aracı olarak kullanımına yönelik uygulamalar her geçen gün artmaktadır. Gayrimenkullerin borsada hisse senetleri gibi alım-satıma konu olması GYO’lar vasıtasıyla gerçekleştirilmektedir. GYO’ların halka arz edilmesi sırasında hisse değerlerin belirlenmesinde temel alınacak değerlendirme faaliyetlerinin dayanağı Sermaye Piyasası Kanunu’dur. Gayrimenkul değerlemesini yapabilecek kişi ve kurumların sermaye piyasasında faaliyette bulunması için gerekli olan şartlar ve bu şartlara uyan değerlendirme uzmanlarını ve firmalarını SPK’nın listeler halinde ilan etmesi, Kanunun 22’inci maddesinde düzenlenmiştir. Sermaye piyasasında faaliyette bulunacak kişi ve kurumlar ile sermaye piyasasında faaliyette bulunan firmaların yönetici ve diğer çalışanlarının mesleki eğitimleri, yeterlilikleri ve faaliyetlerini yapabileceğine dair sertifika verilmesine ilişkin esasları düzenleme, bu amaçlar doğrultusunda merkez kurma ve faaliyet esaslarını belirleme görevi SPK’ya verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklıkları; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen kurumlardır. Ortaklıklar belirli projeleri gerçekleştirmek ya da gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulur ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunur. Ortaklıkların gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22’nci maddesinin 1’inci fıkrasının (d) bendine göre, ortakların veya ortaklıkların gerçekleştirecekleri veya yatırım yapacakları projeler için mevzuata uygun olarak tüm izinler alınmış ve onaylanmış olmalıdır. Ayrıca bağımsız gayrimenkul değerlendirme kuruluşları, yatırımın başlaması için yasal tüm belgelerin tam ve doğru olduğunu tespit etmelidir. Türkiye’de SPK’da kayıtlı olan 39 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketi ve faaliyet için lisans ve yetki alan toplam 156 değerlendirme kuruluşu bulunmaktadır (SPK, 2023).

2005 yılında yayımlanan 5411 Sayılı Bankacılık Kanunu’nun ilgili maddeleri esas alınarak 2017 yılında yürürlüğe giren Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve

Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik uyarınca değerleme kuruluşlarının hem SPK'dan lisans almış olması hem de BDDK'dan yetki belgesi almış olması zorunluluğu getirilmiştir. Bu yönetmelik ile bankalara değerleme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesine, faaliyetlerine ve yetkilerinin kaldırılmasına ilişkin usul ve esaslar belirlenmiştir.

2.2. TÜRK VERGİ MEVZUATI AÇISINDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Anayasa'nın 73'üncü maddesinde "Herkes mali gücüne göre vergi ödemekle yükümlüdür" hükmü yer almaktadır. Bu maddeye göre gerçek ve tüzel kişilerden ihtiyarına bırakmadan mali gücüne göre vergi alınacağı belirtilmiş olup; VUK ile tüm mükelleflere yönelik eşit, objektif, emredici ve bağlayıcı düzenlemeler yapılmıştır. Vergi matrahının tespiti amacıyla iktisadi varlıklara parasal bir değer biçme işlemi olarak tanımlanan değerleme (Altınok, 1991: 7), gerçek ve tüzel kişilerin gelir ve servetleri üzerinden verginin alınması açısından çok önemlidir. Şirketin dönem kârı veya zararı tespit edilirken, bilançoda yer alan varlık, alacak ve borç kalemlerinin değerlemesinin yapılması gerekmektedir. Değerlemesi yapılan kalemler arasında gayrimenkuller de bulunmaktadır. Zaman içerisinde gayrimenkullerin değerinde azalış ve artış yaşanabildiğinden gayrimenkullerin değerlemesi vergi mevzuatı açısından önemli bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. İktisadi açıdan ele alınan gayrimenkuller gelir ve kurumlar vergisi açısından önem taşırken, diğer gayrimenkuller ise veraset ve intikal vergisi ile emlak vergisi uygulamalarında önem kazanmaktadır. Dolayısıyla işletmeye iktisadi açıdan dâhil olup olmamasına göre Türk Vergi Hukukunda gayrimenkullere ilişkin birtakım düzenlemeler yer almaktadır (Sivrikaya, 2014: 34).

VUK'da 258 ile 330'uncu maddeler arasında değerleme konusu ele alınmıştır. Söz konusu maddelerde değerlemenin tanımı, genel ilkeler ve şirket bilançosunda yer alan kalemlerin değerlemesinde uygulanacak ölçütler açıklanmıştır.

2.2.1. Değerleme kavramı

Değerleme konusuyla ilgili vergi mevzuatında yer alan düzenlemeler temel olarak VUK'ta yer almaktadır. Diğer vergi kanunlarında her kanunun getirdiği vergiye ilişkin özel değerleme hükümleri bulunmaktadır.

VUK'un 258'inci maddesine göre değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespiti. Bu değerleme tanımında öne çıkan hususlar; vergi matrahı, iktisadi kıymetler ve iktisadi kıymetlerin takdir ve tespit işlemidir. Tanımda yer alan vergi matrahı, işletmelere ait kurumlar ve gelir vergisi matrahlarıdır. Burada bahsedilen iktisadi kıymet, VUK'un 286'ncı maddesinin 3'üncü bendinde belirtildiği üzere bilanço gününde envanteri çıkarılan, para ile ifade edilen ve belli bir değeri olan işletmenin varlık, alacak ve borçlarıdır.

Para ile ifade edilen tüm varlıkların zaman içerisinde fiyatlarında farklılaşma meydana geldiğinden değerlerinde de farklılaşma yaşanmaktadır (Arıca, 1989: 310). Bu nedenle varlıkların belirli bir gün esas alınarak değerinin belirlenmesi zorunluluğu ortaya çıkmaktadır. Vergi hukukunda bu durum değerleme günü şeklinde ifade edilmiştir. Kanuna göre; iktisadi varlıkların vergi kanunlarında gösterilen zamanlarda haiz olduğu değerler değerlemede esas alınmaktadır. Her bir vergi mevzuatına göre varlığın tespitinin ve takdirinin yapılacağı değerleme günü belirlenmiştir. Genel itibariyle değerleme günü, vergiyi doğuran olayla ilişki kurularak tespit edilmektedir (Altınok, 1991: 7).

VUK'da her bir iktisadi varlık ayrı bir değerleme birimi olarak kabul edilmiş olup türlerine göre ayrılmış iktisadi kıymet grupları ayrı ayrı değerlendirilmektedir. Ancak değeri düşük, tek başına kullanılamayan ve yangın, deprem gibi afetler nedeniyle değerini yitirmiş olan mallar topluca değerlemeye tabi tutulmaktadır (Yaylalı, 2016: 8 - 9).

2.2.2. Değerleme ölçütleri

Vergi matrahının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi varlıkların değerlemesinde uygulanacak temel değerleme ölçütleri VUK'un 261'nci maddesinde belirtilmiştir. Bu maddede belirtilen ölçütlerin dışında bazı değerleme ölçütleri VUK'un diğer maddeleri ile ilgili vergi kanunlarında yer almaktadır.

Bu bölümde ilk olarak VUK'un 261'nci maddesinde belirtilen ölçütlerden gayrimenkulle ilişkilendirebilecek ölçütler ele alınacaktır. Ele alınacak bu ölçütler; maliyet bedeli, tasarruf değeri, mukayyet değer, vergi değeri, rayiç bedel ve emsal bedel ve ücreti açıklanacaktır.

- **Maliyet bedeli:** VUK'un 259'uncu maddesinde "iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veya değerin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle

bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder.” şeklinde tanımlanmıştır. Hükme göre maliyet bedeli, varlığın alış bedeli ile kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar yapılan harcamaların toplamıdır.

- **Borsa rayici:** VUK’un 263’üncü maddesine göre borsa rayici, “Hem menkul kıymetler ve kambiyo borsasına, hem de ticaret borsalarına kayıtlı olan iktisadi kıymetlerin değerlemeden evvelki son muamele gününde borsadaki muamelelerinin ortalama değerlerini ifade eder.” İşletmelere dâhil olan yabancı para ve yabancı para niteliğindeki alacak ve borçların, veraset ve intikal uygulamasında hisse senetleriyle ve tahvillerle ilgili değerlendirme ölçütü borsa rayicidir (Altınok, 1991: 14).

- **Tasarruf değeri:** VUK’un 264’üncü maddesinde belirtilen tanımdan yola çıkarak tasarruf değeri; iktisadi varlığın, değerlendirme gününde sahibi için ifade ettiği, şahsın subjektif görüşünden ziyade kanunların belirttiği objektif esaslara göre tespit edilen gerçek değeridir.

- **Mukayyet değer (kayıtlı değer):** VUK’un 265’inci maddesinde, iktisadi kıymetin muhasebe kayıtlarında gösterilen hesap değeri şeklinde tanımlanmıştır. İktisadi varlığın muhasebe kayıtlarına alındığı ilk bedel olan ve değerlendirme gününde dikkate alınan tutara mukayyet değer denir.

- **Vergi değeri:** VUK’un 268’nci maddesinde belirtildiği üzere EVK’nın 29’uncu maddesine göre vergi değeri tespit edilir. Vergi değeri bina ve arazilerin rayiç bedeli yani günün alım - satım bedeli olarak tanımlanmıştır. VUK ve EVK’daki bu hükümlere göre bina ve arazilerin vergi değeri emlak beyan değerlerinin altına düşmemelidir.

- **Rayiç bedel:** VUK’un mükerrer 266’ncı maddesine göre rayiç bedel; “Bir iktisadi kıymetin değerlendirme günündeki normal alım satım değeridir”. Kanunun bu maddesinde yer alan tanımda belirtilen “alım satım değeri” ibaresi piyasadaki arz ve talebe göre oluşan fiyattır (Güngör, 2013: 20).

Gayrimenkuller için vergi hukukunda öngörülen değerlendirme ölçütü rayiç bedeldir. Rayiç bedel, Emlak Vergisi ve Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu’nun uygulanmasında önem kazanan bir değerlendirme ölçütüdür. Maliyet bedeli belirlenmeyen bina ve arazilerin değerlemesinde rayiç bedel kullanılabilir.

- **Emsal bedel ve ücreti:** VUK'un 267'nci maddesine göre, emsal bedel, gerçek değeri olmayan veya belirlenemeyen ya da doğru olarak tespit edilemeyen bir varlığın değerlendirme gününde satılması halinde emsaline nazaran haiz olacağı değer olarak ifade edilmiştir. Bu ölçütün uygulanabilmesi için varlığın gerçek değerinin bilinmemesi ya da doğru bir şekilde tespit edilememesi gerekir.

Yukarıda sayılan değerlendirme ölçülerinin dışında gerek VUK'ta gerekse diğer vergi kanunlarda özel durumlara ilişkin değerlendirme ölçütleri bulunmaktadır. Bu değerlendirme ölçütlerinden bazıları; tapuya kayıtlı değer, alış emsal bedeli, takdir komisyonunca belli edilen maliyet bedeli, ortalama perakende satış bedelidir.

2.2.3. Vergi Usul Kanunu açısından değerlendirme

Değerleme konusu VUK'ta çeşitli hükümler başlıklı üçüncü bölümde yer almaktadır. İktisadi varlıkların vergi matrahının parasal bir değer biçme işlemiyle belirlenmesi vergi hukukunda değerlendirme olarak tanımlanmaktadır. Bu Kanuna göre değerlemenin amacı; işletme performansını ve verimliliğini, temel hedef ve politikaları, finansal tablolarının işletme hakkında gerçek, anlaşılır bilgi vermesini sağlamaya yönelik olarak işletme varlıkları, alacak ve borçlarının gerçek değerlerinin tespit edilmesi ve buna göre muhasebe kayıtlarına kaydedilmesidir.

Kanuna göre iktisadi işletmelere dâhil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilmektedir. Gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı, tesisat ve makinalar, gemiler ve diğer taşıtlar ve gayrimaddi haklar gayrimenkul olarak değerlendirilecek olan varlıklar olarak belirtilmiştir. Farklı olaylara göre gayrimenkul değerlemesi VUK'ta yer alan düzenlemeler çerçevesinde ele alınacaktır:

- İktisadi işletme, gayrimenkulleri satın alma, imal etme veya inşa etme yollarından biriyle elde etmektedir. Bu şekilde elde edilen gayrimenkullerin değerlendirme ölçütü maliyet bedelidir. Satın alma yoluyla elde edilen gayrimenkullerin maliyet bedeli, alış bedelidir.

VUK 262'inci maddesinin c bendine ve VUK 530 Seri Numaralı Genel Tebliğe göre gayrimenkullerin alımında kullanılan kredilerle ilgili faiz ve kur farklarından, gayrimenkulün aktifleştirildiği hesap dönemine kadar olanları maliyete eklenmektedir. Gayrimenkulün aktifleştirildiği dönemden sonra gerçekleşen faiz ve kur farkı giderleri gerçekleştirildiği dönemde doğrudan gider yazılmakta ya da mükellefin isteğine bağlı olarak gayrimenkulün maliyetine eklenmektedir.

İmal etme yoluyla elde edilen bina, gayrimenkul, makine gibi gayrimenkullerin hammadde, işçilik, yardımcı malzemeler ve diğer giderler vb. gibi inşa ve üretim giderleri VUK'un 271'inci maddesine göre satın alma bedeli yerine geçmektedir. Diğer taraftan mükellefler, hammadde bedeli, mamule isabet eden işçilik giderleri gibi unsurları VUK'un 275'inci maddesine istinaden mamul ve yarı mamul maliyetine eklemektedir.

- İşletme, yeni almış olduğu arsa üzerine bina inşa ederek değerlendirme yapacağı zaman arsanın maliyet bedeline binanın inşaat maliyetini ekler (Eroğlu, 1989: 418). VUK'un 289'uncu maddesine göre arsalar maliyet bedeliyle değerlendirilir.

Arsanın üzerine birden fazla kata sahip bina yapılırsa yukarıda belirtilen yöntemle belirlenen toplam inşaat maliyeti üzerinden binanın yüzölçümünden ortak kullanım alanları düşüldükten sonra her bir bağımsız bölüm için bulunan yüzölçümüne göre ayrı ayrı birim maliyet hesaplanır (Eroğlu, 1989: 418). İnşa edilen gayrimenkulün satılan bağımsız bölümlerinden sonra kalan bağımsız bölümlerin oluşturduğu toplam kullanım alanından ortak kullanım alanları düşüldükten sonra bulunan alanın toplam inşaat alanına oranlanması suretiyle her bir bağımsız bölümün birim maliyeti bulunur ve bu maliyet üzerinden elde kalan bağımsız bölümlerin değerlemesi yapılır (Meriç, 1982: 178). Örneğin, 500 m²'lik alan üzerine inşa edilen 3 katlı ve 8 daireli bir binada her bir dairenin maliyet bedeli hesaplanırken, binanın arsa bedeli dahil edilerek toplam maliyet hesaplanır. Daha sonra ortak kullanım dışında kalan bağımsız bölümlerin toplam metrekaresi üzerinden her bir bağımsız bölümün metrekaresi bulunur. Bulunan bu bedel toplam metrekareye oranlanarak maliyet bedeli hesaplanır. Binada satılmamış bir bağımsız bölüm varsa bu hesaplanan maliyet bedeline göre değerlendirilir.

- Binanın başkasına ait arsa üzerine inşa edilmesi durumunda inşaat maliyeti, inşaatı gerçekleştiren kişinin kendisine kalan kısımlar için yapılan harcamalar ile yapının başkasının arsasına taşan kısmı için arsa sahibine vermiş olduğu harcamaların toplamına eşittir. Başkasının arsası üzerine inşaat yapıldığı zaman arsa sahibine kat, daire veya dükkân verildiğinden dolayı yüklenici şirketin toplam inşaat maliyeti, kendisine ve arsa sahibine verilen kısımlar için yapmış olduğu harcamaların toplam maliyetidir (Sivrikaya, 2014: 48). Bağımsız bölümlerin birim maliyeti; yüklenici firmanın yapmış olduğu toplam harcamalardan, yapının başkasının arsasına taşan kısmına karşılık arsa sahibine verdiği alanlar ile ortak kullanım alanlar için yapmış

olduğu harcamalar çıkarıldıktan sonra yükleniciye ait bağımsız bölümlerin toplam yüzölçümüne oranlaması suretiyle bulunmaktadır. Her bir bağımsız bölümün toplam maliyeti, birim maliyetin bağımsız bölümün yüzölçümüyle çarpılması sonucu bulunur.

- Satın aldığı binayı yıkarak yerine yeni bina yapacak olması durumunda zaman yüklenicinin maliyeti, binanın yıkılması sırasında yapılan giderler ve itfa edilmeyen kısımlar ile yeni inşa edilen binanın maliyet bedelinin toplamından oluşmaktadır. Ancak yüklenici, eski binanın itfa edilmeyen kısmını olağanüstü amortisman yöntemiyle sıfırlayabilir (Kızılot, 1991: 2159).

- Gelir vergisi mükellefine ait olan gayrimenkullerin işletmeye dahil edilmesi halinde maliyet bedeli, gayrimenkullerin elde edildiği tarihten itibaren şirkete devredildiği tarihe kadar geçen yılların amortismanlarının düşülmesinden sonra kalan değerdir. Şayet gayrimenkulün maliyet bedeli bilinmiyorsa VUK'un 289'uncu maddesinde belirtilen bina ve arazi değeriyle değerlendirir, belirlenen bu bedelden geçmiş yıl amortismanları düşülmemektedir (Özbalcı, 2006: 624).

- Şirkete sermaye olarak konulan iktisadi varlıklar Türk Ticaret Kanunu'na (TTK) göre değerlendirilmekte olup, söz konusu iktisadi varlığın belirlenen değeri, gayrimenkulün satın alınan bedeli, yani deftere kayıtlı olan değeridir.

- Daha öncesinden ticari, zirai veya mesleki kazançları nedeniyle ilk defa mükellef olanlar diğer bir ifadeyle basit usulden gerçek usule geçecek mükelleflerin amortismanına tabi tutulmuş iktisadi varlıklarının maliyet bedeli, VUK'un geçici 5'inci maddesinde belirtildiği üzere varlığın maliyet bedeli bilinmiyorsa alış tarihindeki rayice göre tahmin olunacak bedel ile değerlendirir. Bu varlıkların alış tarihleri ile mükellefiyete giriş veya gerçek usule geçiş tarihi arasındaki yıllara ait amortisman tutarı alış bedelinden düşülür ve bakiyesinin amortismanına devam edilir.

- Hesapları ayrı tutulan iki farklı şirketin sahibi aynı mükellef olduğu zaman şirketin birinden alınıp diğerine aktarılan gayrimenkulün ilk şirkette kayıtlı olan maliyet bedeli diğer şirkete aktarılabilir (Öngen, 2000: 193).

- Şirketlerin devir, dönüşüm ve nev'i değiştirmeleri yoluyla sahip oldukları gayrimenkullerin değerlemesinde farklılıklar bulunmaktadır. Bununla ilgili olarak Kurumlar Vergisi Kanunu'nda (KVK) düzenleme yapılmıştır. Kanunda yer alan düzenlemeye göre; bir şirketin diğer bir şirket tarafından devralınması durumunda şirketin aktif ve pasifi devir alan şirkete geçer. Böyle durumda devir alan işletmeye

dahil olan kıymetler kayıtlı olan değerleri üzerinden kaydedilerek ayrıca değerlemeye tabi tutulmaz.

Gelir Vergisi Kanunu (GVK)'na göre; bilanço esasına göre defter tutan şahıs şirketi bir sermaye şirketi tarafından satın alındığı veya TTK'nın 180'inci maddesine göre sermaye şirketine dönüştüğü zaman, şahıs şirketinin aktif ve pasifi bütün olarak sermaye şirketine geçer. Bu gibi durumlar gerçekleştiği zaman şahıs şirketinin gayrimenkulleri kayıtlı değerleri üzerinden sermaye şirketin bilançosuna kaydedilir. Devredilen şahıs şirketinin sahipleri, sermaye şirketinin özsermayesinden pay alır ve bu paylar nama yazılı olur. Şayet bu durum gerçekleşmezse şahıs şirketlerinden devredilen gayrimenkuller varlık gibi kabul edilir ve emsal bedelle değerlendirilir. Bu değerlendirme sonucunda ortaya çıkan olumlu farklar şahıs şirketin kazancı olarak gelir kaydedilir (Kızılot, 1991: 2182). Diğer taraftan şahıs şirketinden sermaye şirketine dönüşen şirketlerin bilançosuna göre kolektif ve adi komandit şirket ortaklarına hesaplanan özsermaye üzerinden pay verilmeli ve sermaye payı nama yazılı olmalıdır.

- Şirket sahibi vefat ettikten sonra şirketin veraset ve intikal yoluyla mirasçılara geçmesi durumunda, şirketin aktif ve pasifi bir bütün olarak devredilir. Böyle bir durum gerçekleştiği zaman şirketin gayrimenkulleri ve iktisadi varlıkları değerlemeye tabi tutulmaz. Ancak veraset ve intikale konu olan gayrimenkullerin vergiye tabi tutulması gerekmektedir. Bu gayrimenkullerin değerlendirme günündeki değeri dikkate alınır. Aynı Kanuna göre düzenlemeye tabi tutulan iktisadi varlıkların idare tarafından yeniden değerlemesi yapılır. Ancak gayrimenkuller emlak beyan değerinden az olmamak şartıyla mükellefçe değerlemesi yapılarak beyan edilirse idare değerlendirme işlemi yapmaz.

- Şirket sahibi ile birinci derece akrabaları tarafından aynı olarak şirketten çekilen gayrimenkullerin GVK'nın 41'inci maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hüküm gereğince gider olarak indirim konusu yapılmasına izin verilmemektedir. Söz konusu gayrimenkullerin, VUK'ta yer alan düzenlemeye göre emsal bedel ile değerlendirilerek vergiye tabi kazanca eklenmesi gerekmektedir. Ancak işletmeden çekilen gayrimenkullerin veya gayrimenkul gibi değerlendirilen iktisadi varlıkların işletmenin ana faaliyet konusuyla doğrudan bağlantılı olması durumunda emsal bedel ölçütüyle değerlendirilmesi yapılmaktadır.

- Trampa yoluyla işletmeye dâhil edilen gayrimenkulün değeri, karşılığında işletmeden çıkan gayrimenkulün değeriyle eşdeğer tutulmaktadır (Sivrikaya, 2014: 54).

- Tam mükelleflerle aynı hükümlere sahip dar mükellefler, kendi şirketlerinde kullanmak için yurt dışında getirdiği makine ve teçhizat ile işletmenin aktifinde yer alan gayrimenkulleri değerlerken VUK'taki hükümlere göre hareket etmektedir (Arıca, 1989:964). Ancak dar mükelleflerin bazı durumlarda geçici olarak yurt dışından getirdikleri makine ve teçhizat genelde gümrükte beyan edilen değer üzerinden değerlendirilmektedir. Fakat VUK'un 289'uncu maddesi gereği 267'nci maddenin üçüncü sırasına göre takdir komisyonunca belirlenecek bedel üzerinden dar mükellefin yurt dışından getirmiş olduğu varlığı değerlemesi gerekmektedir. Takdir komisyonu uygun görürse gümrüğe beyan edilen değer ölçü olarak kullanılabilir. Takdir komisyonuna başvurmadan beyan edilen değer, VUK ile kabul edilmiş bir değer olmadığından ölçü olarak kullanılamaz. Gümrükte beyan edilen çok yüksek bir değerse gümrük idaresi bakımından bir teminat olarak kabul edilecek, gümrük vergisi ödemeyeceğinden dolayı mükellef için bir kayıp ortaya çıkmayacaktır.

Türkiye'de yaptığı faaliyetlerden sorumlu olan dar mükellefin merkez kayıtlarının esas alınması mümkün değildir. Örneğin, merkez tarafından daha önce amortisman ayrılmış olan varlık, Türkiye'deki şubeye tahsis edildiğinde merkez şirketin yapmış olduğu amortismanlar dikkate alınmayarak yeniden amortismanına tabi tutulurlar. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi ise takdir komisyonunca takdir edilecek emsal bedelle yapılmaktadır (Kızılot, 1991: 2186).

2.2.4. Gelir Vergisi Kanunu açısından değerlendirme

1950 yılına kadar Türkiye'de gerçek ve tüzel kişilerin kazançları için Kazanç Vergisi Kanunu hükümlerine göre tek bir vergi uygulanmıştır. 1950 yılında yapılan vergi reformu sonucunda gerçek ve tüzel kişiler ayrı ayrı vergilendirilmeye başlamıştır. Bu doğrultuda gerçek kişiler için düzenlenen GVK'nın, 1961 yılından günümüze kadar uygulaması devam etmektedir.

Kanuna göre gerçek kişilerin bir takvim yılı içerisinde elde ettiği kazanç ve iratların safi tutarı gelir vergisine tabidir. Kanunun 2'nci maddesine göre ticari ve zirai kazanç, ücretler, serbest meslek kazancı, gayrimenkul sermaye iradı, menkul sermaye iradı ve diğer kazanç ve iratlar gelir vergisi kapsamına girmektedir.

Bu bölümde gayrimenkul varlıklara ilişkin GVK'da yer alan düzenlemeler açıklanmaya çalışılacaktır. Yapılan faaliyetler sonucunda bir gayrimenkul varlığın oluşması ve bunun birden fazla yıla yayıldığı işlemlere ilişkin GVK'da hükümler yer almaktadır. Gayrimenkullerin kiraya verilmesi suretiyle elde edilen gayrimenkul sermaye iratları da Kanun'un kapsamına girmektedir. GVK'da ele alınacak bir diğer konu ise gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu elde edilen, değer artış kazançlarıdır. Gayrimenkulün tahliye edilmesi veya kiracılık döneminin sona ermesi sonucu oluşan arızı kazançlar ele alınılacak son konudur. GVK kapsamında gayrimenkullere ilişkin ele alınacak hususlar şunlardır:

- İnşaat ve onarım işleri bir yıldan fazla süre içerisinde gerçekleşebilir. Böyle uzun süreli işlerden elde edilecek kâr ya da zarar, GVK'nın 42'nci maddesinde belirtildiği gibi işin tamamlandığı yıl esas alınarak belirlenir ve kâr veya zararın tamamı tamamlandığı yılın beyannamesinde gösterilir. Aynı maddenin ikinci bendine göre mükellefler, bu madde kapsamında kalan hallerde her inşaat ve onarım işinden elde ettiği hasılat ve giderlerini ayrı bir defterde tutmalı veya tutmakta olduğu defterlerin ayrı sayfalarında göstermelidir. Ayrıca mükellefler, buna göre düzenledikleri beyannameleri faaliyet dönemini takip eden yılın Mart ayının başından yirmibeşinci günü akşamına kadar vermek zorundadır.

Birden fazla yıla yayılan inşaat ve onarım işlerinde veya bu işlerin diğer işlerle birlikte yapılması halinde müşterek genel giderler ve amortismanların dağıtılması bir takım esaslara göre yapılmaktadır. Yıl içerisinde birden fazla inşaat ve onarım işinin birlikte yapılması veya GVK 43'üncü maddesi kapsamına girmeyen işlerle birlikte yapılması durumunda, her yıla ait müşterek genel giderler bu işlere ait harcamaların enflasyon düzeltilmesi yapılmış tutarlarının birbirine olan nispeti dahilinde yapılır. Birden fazla inşaat ve onarım işlerinde veya bu işlerle sair işlerde müştereken kullanılan tesisat, makine ve ulaştırma vasıtalarının amortismanları, bunların her işte kullandıkları gün sayısına göre dağıtılır.

GVK'nun 44'ncü maddesinde belirtildiği üzere; inşaat ve onarım işlerinde geçici ve kesin kabul usulüne tabi olan hallerde geçici kabulün yapıldığını gösteren tutanağın idarece onaylandığı tarih, diğer hallerde işin fiilen tamamlandığı veya bırakıldığı tarih bitiş tarihi olarak kabul edilmektedir. Bitiş tarihinden sonra bu işlerle

ilgili olarak yapılan giderler ve elde edilen hasılat, gerçekleştikleri yılın kâr veya zararının tespitinde dikkate alınır.

- Gayrimenkul sermaye iratlarında safi irat, gayrisafi hasılatıran iradın sağlanması ve idamesi için yapılan giderler düşüldükten sonra kalan farka eşittir. İşletmelerin, ticaret, tarım ve serbest meslek çalışmaları kapsamında taşınmaz mallarını gerçek kişilere kiraya verdiğinde elde ettikleri gelir, gayrimenkul sermaye iradı olarak tanımlanmakta olup GVK'ya göre vergiye tabi tutulmuştur (Doğan, 2017: 135 - 136). Gayrimenkullerden ayrı olarak kiraya verilen mütemmim cüzleri ve teferruatı ile bilumum tesisatı, demirbaş eşyası ve döşemeleri, gayrimenkul olarak tescil edilen haklar, her türlü motorlu araç, makine ve tesisat ile bunların eklentileri vb. mallar ticari veya zirai kazanca tabi tutulmalıdır. GVK'nın 70'nci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiraya verilmesinden bir yıl içerisinde veya geçmiş yıllara ait olarak nakden veya aynen tahsil edilen kira bedellerinin tutarı, GVK'nın 72'nci maddesinde belirtildiği üzere gayrisafi hasılat olarak tanımlanmaktadır. Aynı olarak tahsil edilen kira bedelleri VUK'a göre emsal bedelle paraya çevrilmektedir. Aynı maddenin üçüncü bendine göre; kiracı tarafından gayrimenkulü genişletecek veya gayrimenkulün iktisadi değerini devamlı surette artıracak şekilde yapılan ilaveler, kiralama işleminden sonra bedelsiz olarak malikine geçerse söz konusu kıymetlerin kiracı açısından aynen tahsil edilmiş olacağı varsayılmaktadır.

Gayrimenkul sahibi tarafından gelecek döneme ait tahsil edilen kira bedelleri, ilgili oldukları döneme kaydedilir. Tahsil edilen bu bedeller, kiracının ölmesi veya kiraladığı yeri terk etmesi durumunda mükellefiyetin kalktığı dönemin hasılatına kaydedilir.

GVK'nın 73'üncü maddesine göre kiraya verilen mal ve hakların kira bedelleri emsal kira bedellerinden düşük olmamalıdır. Emsal kira bedeli bulunmadığı takdirde bina ve arazide emsal kira bedeli VUK'ta belirlenen vergi değerinin %5'i olarak belirlenmektedir. Ancak bu uygulama, boş olan gayrimenkullerin muhafaza edilmesi amacıyla bedelsiz olarak başkasının kullanımına bırakılmasında, mal sahiplerinin ikinci derece akrabalarına tahsis edilmesinde ve mal sahibinin akrabalarıyla birlikte yaşadığı durumlarda uygulanmamaktadır.

- GVK'nın mükerrer 80'inci maddesine göre, gayrimenkul varlıklarının elden çıkarılması sonucu elde edilen gelirler değer artış kazancı olarak dikkate alınır.

Maddenin devamında ihtira beratları hariç hakların elden çıkarılmasından; faaliyeti durdurulan bir işletmenin kısmen veya tamamen elden çıkarılmasından ve iktisap şekli ne olursa olsun (ivazsız olarak iktisap edilenler hariç) arazi, bina ve gayrimenkul olarak tescil edilen haklar gibi varlıkların (gerçek usulde vergiye tâbi çiftçilerin ziraî istihsalde kullandıkları gayrimenkuller dâhil) ve hakların elde edildiği tarihten başlayarak beş yıl içinde elden çıkarılmasından doğan kazançların değer artış kazancı hükmünde olduğu belirtilmiştir.

Faaliyetine devam eden ticari bir işletmenin kısmen veya tamamen satılmasından veya ticari işletmeye dâhil amortismanına tabi iktisadi varlıklarla GVK'nın 80'inci maddesinin birinci fıkrasında yazılı hakların elden çıkarılmasından doğan kazançlar ticari kazanç sayılmakta ve bunlara ticari kazanç hükümleri uygulanmaktadır. Diğer bir ifadeyle mal ve hakların elden çıkarılmasında iktisap bedeli, elden çıkarılan mal ve hakların elden çıkarıldığı ay hariç olmak üzere Türkiye İstatistik Kurumu'na belirlenen toptan eşya fiyat endeksindeki artış oranının %10 veya üzerinde olması durumunda tespit edilecektir (Sivrikaya, 2014: 61).

- Gayrimenkullerin tahliye edilmesi veya kiracılık hakkının devredilmesi sonucunda alınan tazminatlar ile kiracıya ait tesisat ve malların tahliye ve devri sırasında kiralayan veya yeni kiracıya devrinde doğan kazançlar dâhil peştamallıklar arızı kazanç olarak görülmektedir. Henüz başlamamış olan ticarî, ziraî veya meslekî bir faaliyete hiç girişilmemesi ile ihale, artırma ve eksiltmelere iştirak edilmemesi karşılığında elde edilen kazançlar hariç bir takvim yılında elde edilen arızı kazançların 129.000 TL'si 2023 yılı için gelir vergisinden muaf tutulmaktadır (GİB, 2023). Öte yandan mükellefler arızı kazancın safi tutarını tespit ederken elde edilen hâsılatı yapmış oldukları giderleri belgelemek kaydıyla indirebilirler.

2.2.5. Kurumlar Vergisi Kanunu açısından değerlendirme

Kurumlar Vergisi Kanunu (KVK)'nın 6'ncı maddesine göre kurumlar vergisi, tüzel kişi mükelleflerin bir hesap dönemi içerisinde elde ettikleri safi kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergidir. KVK'ya göre kurumlar vergisi, GVK'da belirtilen ticari kazançla ilgili hükümlere benzer şekilde uygulanmaktadır. GVK'da gayrimenkullerin ele alınış şekliyle ilgili yukarıdaki açıklamalar kurumlar vergisi mükellefleri açısından da geçerlilik taşımaktadır. Bunun dışında KVK'nın 5'inci

maddesinde gayrimenkulleri ve bu türden varlıkları konu alan faaliyetlere ilişkin istisnalar düzenlenmiştir:

- **Taşınmaz satış kazancı istisnası:** Kanuna göre; kurumların aktiflerinde en az iki yıl yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %50'si vergiden istisna tutulur. Bu istisna kapsamında tutulan kısmın satışı gerçekleşirse, satıştan elde edilen kazanç kurumun bilançosunun pasif tarafında özel bir fon hesabında beş yıl süreyle tutulur. Ancak kurum, yapmış olduğu bu satıştan elde ettiği geliri satışın yapıldığı yılı izleyen iki yıl içerisinde tahsil etmelidir. Eğer bu süre zarfında tahsilat gerçekleşmezse, kurumun tahakkuk ettiremediği vergiler zarara uğramış sayılır. İstisna edilen bu kazançtan beş yıl içerisinde sermayeye ilave edilenlerin dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba aktarılan veya işletmeden çekilen ya da dar mükellef kurumlarca ana merkeze aktarılan kısımlar için uygulanan istisnalar dolayısıyla zamanında tahakkuk ettirilmeyen vergiler ziyaa uğramış sayılır. Aynı süre içerisinde KVK'ya göre yapılan devir ve bölünmeler dışında işletmenin tasfiyesi halinde de bu hüküm uygulanır.

Kanunda Finansal Kiralama, Faktoring ve Finansman Şirketleri Kanunu ile yapılan düzenlemeye göre; bu Kanuna göre yapılan kira sözleşmesi bittikten sonra geri alma şartıyla finansal kiralama şirketlerine yapılan satıştan ve varlığın kiralınmasıyla finansal kiralama şirketlerince devralındığı şirkete satışından doğan kazançların tamamı kurumlar vergisinden muaftır. Buna göre satışı yapılan taşınmazların iki yıl süreyle aktifte bulunma şartı aranmamaktadır. Ancak söz konusu varlıkların kiralama veya finansal kiralama şirketi tarafından üçüncü kişilere veya kurumlara satışı gerçekleşirse, varlığı satın alan kurum tarafından varlığın kiralama veya finansal kiralama şirketine devir olmadan önce yevmiye defterinde kayıtlı olan değeri ve varlık için ayrılan toplam amortisman tutarı dikkate alınarak vergilendirme yapılır. Ancak varlığın ilk sahibi olan kuruluş veya kiracı tarafından sözleşmeden doğan yükümlülükler yerine getirilmediği takdirde, kiracı adına tahakkuk ettirilmeyen vergiler gecikme zammıyla kiracıdan tahsil edilir. Yine mezkur Kanuna göre; gayrimenkul ticareti yapan ve kiralamasıyla uğraşan şirketlerin bu istisnadan yararlanmaları imkân dâhilinde değildir.

Arsa üzerine inşası yapılan ancak tapuya tescil edilmemiş bina niteliğindeki gayrimenkuller, Türk Medeni Kanunu gereğince 1 Numaralı Kurumlar Vergisi Tebliği'nde bahsedilen elden çıkarılacak taşınmazlardan doğacak kazanç istisnası

kapsamına girmemektedir. Dolayısıyla bu tip tapuya tescili yapılmamış varlıkların satışından doğan kazançlara istisna uygulanmayacaktır. Ancak cins tashihinde tapuda meydana gelen gecikmelerde işletme sahip olduğu varlığı iki yıl süreyle fiilen kullanmış, varlığın işletmenin aktifinde kaydedildiği belgelendirilmiş ve diğer şartlar gerçekleşmiş olursa istisna kapsamında değerlendirilebilir. Burada binanın, arsa ve arazinin tamamlayıcı parçası niteliğinde olduğu dikkate alınmalıdır. Ancak organize sanayi bölgeleri tarafından tapu tahsis belgesine göre elde edilen gayrimenkullerin tapuya tescili ve yukarıda bahsedilen şartların gerçekleşmediği takdirde, satışının yapılması durumunda istisna uygulanmaz. Diğer taraftan yukarıda bahsedilen durumda bulunan, 31.12.2017 tarihinden önce yapılan yapılar için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16'ncı maddesi kapsamında alınan yapı kayıt belgelerinin sahipleri tarafından bu belgeler ilgili kuruluşlara ibraz edilmekte, tapuda cins değişikliği yapılmakta ve kat mülkiyeti tesis edilmektedir.

Türk Medeni Kanunu'na göre gayrimenkulden ayrılması mümkün olmayan ve tek başına değerlendirilemeyen bütünleyici parçalar, gayrimenkullerle birlikte satışa konu olmaktadır. Bu şekilde yapılan satışlarda bütünleyici parçadan elde edilen kazançlar istisna kapsamında değerlendirilmemektedir.

Varlığın istisna kapsamında değerlendirilmesi için taşınmaz olarak nitelendirilmesi gerekir (Sivrikaya, 2014: 66). Tesisat, makine, gemiler gibi maddi duran varlık niteliğinde varlıklar ile gayri maddi haklar gayrimenkul olarak sayılmasına karşın taşınmaz niteliğinde olmadıkları için istisna kapsamında değerlendirilmemektedir.

• **Yurt dışı inşaat, onarım ve montaj işlemlerinden elde edilen kazançlara ilişkin istisna:** KVK'nın 5'inci maddesinin 1'nci fıkrasının h bendinde "Yurt dışında yapılan inşaat, onarım, montaj işleri ile teknik hizmetlerden sağlanarak Türkiye'de genel sonuç hesaplarına intikal ettirilen kazançlar" kurumlar vergisinden istisna tutulmuştur. Burada yurt dışında yapılan inşaat, onarım, montaj işleri ile teknik hizmetlerden sağlanan kazançların Türkiye'ye getirilmesinden ziyade kazançların Türkiye'deki sonuç hesaplarında gösterilmesi istisnadan faydalanılması için yeterlidir.

Yurt dışında yapılan inşaat işlerinin sona ermesinden sonra bu iş için alınan krediler ile faiz ve kur farklarının, şirketin Türkiye'deki merkezi tarafından ödenmesi gerekir. Yapılan bu ödemeler, merkezi birimin kurum kazancının tespitinde dikkate

alınmalıdır. Şirketin yurt dışındaki şirket için merkez tarafından ihraç veya ithal olunan mal ve hizmetlerinden doğan alacak, borç ve faturalar yabancı para cinsinden değerlemeye tabi olduğundan vergi matrahı buna göre belirlenmektedir. Bunun dışında diğer para hareketleri için cari hesap bakiyelerinin değerlemesine gerek duyulmamaktadır. Dolayısıyla şirket tarafından merkez birim hesapları ile yurt dışındaki şirketin hesapları merkezde ayrı ayrı izlenmeli ve değerlendirme buna göre yapılmalıdır (Maliye Hesap Uzmanları Derneği, 2014: 59 - 60).

2.2.6. Katma Değer Vergisi Kanunu açısından değerlendirme

GVK'nın 70'inci maddesinde belirtilen mal ve hakların kiralanması işlemi, Katma Değer Vergisi Kanunu'nun konusunu oluşturan diğer faaliyetlerden doğan teslim ve hizmetlere dahil edilmektedir. Dolayısıyla gayrimenkul varlıkların kiralanması işlemi bu Kanunun kapsamına girmektedir. Ancak iktisadi işletmelere dahil olmayan gayrimenkullerin kiralanması, kamu kurum ve kuruluşlara ait taşınmazların üçüncü şahıslara kiraya verilmesi işlemleri bu Kanuna göre vergiden muaf tutulmuştur. Örneğin, Milli Eğitim Bakanlığı'na bağlı okulların bünyesinde yer alan kantin kiralamaaları bu Kanun kapsamında vergiden istisna tutulmuştur. Yine gümrük hizmetlerinin verildiği alanlarda satış yapan işyerlerinin ve bunlara ait depo, ardiye gibi bağımsız bölümlerin kiralanması işlemleri katma değer vergisinden istisna tutulmuştur. Vergiden muaf tutulan esnaf ve serbest meslek erbabı, basit usulde vergilendirilen mükellefler ve gerçek usulde vergiye tabi olmayan çiftçilerin yapmış olduğu gayrimenkul varlıklarının teslim işlemleri vergiden muaf tutulmaktadır. Herhangi bir şehirde ya da ilçede yapılacak küçük sanayi siteleri ile organize sanayi bölgelerinin kurulmasına yönelik yapılan arsa ve işyeri teslimleri bu Kanunun 13'üncü maddesine göre istisna kapsamına alınmıştır.

Kanuna göre ticari, zirai, sınai ve serbest meslek faaliyetleri çerçevesinde yapılan her türlü teslim ve hizmet işlemleri verginin konusuna girmektedir. Buna göre gayrimenkullerin söz konusu şekillerde teslim edilmesi durumunda bu Kanun kapsamında değerlendirilir.

4743 Sayılı Mali Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun kapsamında kurulan şirketlerin; bankalar, özel finans kurumları ve diğer mali kurumlardan devraldığı ve bu Kanun kapsamında yapılandırması yapılan alacakların ve borçların tahsili amacıyla teminat

olarak gösterilen mal ve hakların teslimi katma değer vergisinden muaf tutulmuştur. Bundan başka Hazine tarafından yapılan taşınmaz teslimi ve kiralamaları, irtifak hakkı gibi sınırlı ayni hak tesisi ile Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) devredilen arazi ve arsaların teslimi, belediye ve il özel idaresinin mülkiyetinde bulunan taşınmazların satışı suretiyle gerçekleşen devir ve teslim işlemleri bu Kanuna göre istisna kapsamında tutulmuştur. TOKİ gibi kuruluşların yapmış olduğu toplu konut finansmanı için teminat gösterilen veya ipotek konulan konutların üçüncü kişilere devrinde yapılan teslim işlemleri, katma değer vergisi konusuna girmemektedir. Yine bu Kanunla kira sertifikasına konu her türlü varlık ve hakkın sözleşme süresi sonunda geri almak şartıyla, varlık kiralama şirketine devredilerek kiralanması işlemleri vergiden muaftır.

2.2.7. Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu açısından değerlendirme

Türk Vergi Sisteminde vergi; gelir, servet ve harcama üzerinden alınmaktadır. Servet üzerinden alınanları Emlak Vergisi, Motorlu Taşıtlar Vergisi ve Veraset ve İntikal Vergisi oluşturmaktadır. Veraset ve İntikal Vergisi'nin uygulanmasına yönelik yapılan ilk düzenleme 1926 yılında yürürlüğe girmiştir. Günümüzde uygulaması devam eden Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu (VİVK), 15/06/1959 tarihli ve 10231 Sayılı Resmi Gazete ile yürürlüğe girmiş ve çeşitli değişikliklerle günümüzdeki son şeklini almıştır.

Kanunun amacı, Türkiye'de bulunan mallar ile Türk vatandaşı olan kişilerin sahip olduğu malların, veraset ve buna benzer yollarla herhangi bir karşılık beklemeden bir kişiden başka bir kişiye geçmesini sağlamaya yöneliktir. Burada servet ve servet niteliğindeki varlıkların değerlendirilmesine yönelik düzenlemeler yer almaktadır.

Kanuna göre tarhiyat, mükellefin vergi dairesine beyan ettiği tarhiyat ile daha sonra idarenin re'sen yaptığı tarhiyat olmak üzere iki aşamalıdır. Mükellefin servet üzerinden yapacağı tarhiyat, varlığın değerlendirilme durumuna göre bu Kanun'da belirtilen ölçütler veya VUK'ta yer alan esaslar çerçevesinde yapılmaktadır. Burada değerlendirilmesi yapılacak varlıkların, bulunduğu ülkedeki cari usul ve esaslara göre tespiti yapılmaktadır. Yine bu Kanuna göre murisin ölmeden önce sahip olduğu bir şirket varsa tutmuş olduğu deftere göre şirketin değerlendirme işlemi yapılmaktadır.

- **Bilanço esasına göre defter tutan işletmeler:** Murisin ölümü gerçekleştiği tarihten önceki hesap dönemi sonunda yapılan bilançoya göre mükellefler, işletmenin

özsermayesini tespit ederek ilk tarhiyatı yaparlar. Takvim yılına göre belirlenmiş bilanço hesap dönemiye bir önceki dönemin bilançosu, özel hesap dönemiye son hesap döneminin bilançosu esas alınmaktadır. Bahsedilen bu iki durumda mükellef, bilançonun aktifinde yer alan varlıkların değerlemesini yapmaz (Ürel, 2009: 582). Ancak mükellef, önceki yıllardan devreden ve ölüm tarihi itibarıyla kıst karının bilançoda yer alması hususunu dikkate alarak özsermayeyi tespit eder (Mercan ve Yıldız, 2002: 19). Vergi dairesi, ölüm tarihindeki bilançoğu esas alarak nihai tarhiyatı yapar ve bilançonun aktifindeki varlıkları ayrıca değerler (Özbalcı, 2006: 735).

Veraset yoluyla veya başka bir şekilde karşılıksız olarak intikal eden ticari işletmeye ait gayrimenkullerin durumu Kanun'da özellik arz etmektedir. Bina ve arazi şeklindeki gayrimenkuller işletmeye dâhil edilip edilmemesine bakmadan emlak vergisine göre mükelleflerce değerlendirilir. Bina ve arazi niteliğindeki varlıkların vergi değeriyle itfaya tabi olduktan sonra bilançoda kayıtlı değeri arasındaki fark özsermayeye eklenmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta ise gemi, makine gibi varlıkların Kanunda gayrimenkul olarak değerlendirilmemesidir. Bundan başka; adi ortaklıklar, şahıs şirketleri ve limited şirketlerde özsermaye hesaplanırken, mükellefin hisse miktarına düşen kısmı bu Kanuna göre beyan edilmektedir.

- **İşletme hesabına göre defter tutan işletmeler:** Ölen ya da bağış yapanın işletme hesabına göre defter tutması veya basit usule tabi olması durumunda ilk tarhiyata esas beyanında ölüm tarihindeki ticari varlık tespit edilir ve Kanun'un 10'uncu maddesine göre varlığın değerlemesi yapılır. Ticari işletmenin demirbaş gibi ticari varlığını oluşturan diğer kıymetleri de bulunmaktadır. Bu yüzden işletme hesaplarına göre ticari varlığın tespiti yapılırken gelir ve gider tablosunda tespit edilen fark, ticari varlık olarak beyan edilemez. Aynı şekilde bu farkın ticari servet olarak ifade edilmesi mümkün değildir. Bu farklar fiktif olduğu için ticari varlığın değer tespitinde dikkate alınmamalıdır (Sivrikaya, 2014: 76).

Vergi idaresi tarafından yapılan değerlendirme işleminde, işletmenin bilanço esaslı ya da işletme hesabı esasına göre defter tutması dikkate alınmaz. İdare; yukarıda bahsedilen iki duruma göre düzenlenmiş defterlerin yeniden değerlemesini yaparak, ticari özsermayeyi hesaplar. Ticari özsermayeye dâhil olan servet niteliğindeki gayrimenkuller, VUK'un 297'nci maddesine göre vergi değeriyle değerlendirilir. Ancak

mükellef gayrimenkullerini emlak vergisine göre değerlerse, idare gayrimenkullerin değerlemesini yeniden yapmaz (Öngen, 2000: 261 - 262).

2.2.8. Gayrimenkullerde maliyet bedeli artırımı uygulaması

VUK'un 272'nci maddesinin birinci fıkrasında "Normal bakım, tamir ve temizleme giderlerin dışında, gayrimenkulü genişletmek veya iktisadi değerini devamlı surette artırmak maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün maliyet bedeline eklenir." denilmektedir. Gayrimenkulü genişletmek veya iktisadi kıymetin değerini artırmak için yapılan harcamalar gayrimenkulün maliyetine eklenmektedir. Örneğin, bir geminin süratini artırmak, yolcu ve eşya yükleme ve barındırma kapasitesini artırmak veya değiştirmek suretiyle yapılan giderler ile gemi satın alındığı zaman mevcut olmayan bir tertibatın eklenmesi için yapılan giderler geminin maliyet bedeline eklenmektedir.

Uygulamada gayrimenkulün maliyetine eklenecek giderler belirlenirken bazı zorluklar yaşandığından dikkat edilmesi gereken bazı noktalar bulunmaktadır. Yılmaz (2006: 82)'a göre; gayrimenkulü genişletmek amacıyla yapılan giderler veya iktisadi ömrünü arttırmaya yönelik yapılan harcamalar varlığın maliyetine eklenmelidir. Örneğin; bir binaya asansörün yapılmasına veya binanın depreme karşı dayanıklı hale getirilmesine yönelik yapılan harcamalar maliyete eklenmektedir. Gayrimenkulde; herhangi bir değişiklik yapılmadan, yarar sağlamaya yönelik yapılan harcamaları da maliyete eklenmektedir. Örneğin, bir taşıtın sahip olduğu motor gücünden, daha yüksek bir motor gücüyle değiştirilmesi için yapılan giderler eklenmelidir. Benzer şekilde, hem kullanım süresini hem de iktisadi değerini arttırmaya yönelik taşıtın tekerleklerinin veya kasasının değiştirilmesi maliyete eklenir. Yine gayrimenkulün elde edilmesi sırasında var olmayan, ancak sonrasında tertibatın eklenmesine yönelik yapılan harcamalar maliyete eklenmektedir. Örneğin, bir daireye daha önce olmayan doğal gaz getirilmesi için yapılan harcamalar, maliyete eklenmektedir. Maliyete eklenen diğer giderler ise gayrimenkulün, normal giderleri dışında ortaya çıkan ve iktisadi kıymetin normal şekilde kullanımında meydana gelebilecek aksaklıklardan sayılmayacak aksaklıkların giderilmesi için yapılan tamir giderleridir. Örneğin, bir taşıtın kaza yapmaması için yapılmış olan bakım giderleri, maliyete eklenir.

2.2.9. Gayrimenkullerde özel maliyet bedeli uygulaması

VUK'a göre kiracı tarafından kiralanan gayrimenkulün genişletilmesi veya iktisadi değerinin artırılmasına yönelik giderler özel maliyet olarak tanımlanmaktadır. Kanunun 327'inci ve 272'inci maddelerine göre kiralanan gayrimenkuller için yapılan giderler ve özel maliyet bedelleri, kira süresi dikkate alınarak eşit tutarlarla itfa edilir. Kiralama süresi bitmeden önce gayrimenkul boşaltılırsa, itfa edilmeyen giderlerin tamamı gider olarak kaydedilir.

Özel maliyetin tanımında bahsedilen gayrimenkul; gayrimenkulün mütemmim cüzü, tesisat ve makineler, gemiler ve diğer taşıtlar ve gayri maddi haklar da olabilir (Sivrikaya, 2014: 84 - 85). Kiracının faaliyetini devam ettirebilmesi için yeni kurduğu tesisata ilişkin harcamaları da özel maliyetin kapsamına girmektedir. Ancak kiralanan gayrimenkul için yapılan normal bakım ve tamir giderleri, kiracı tarafından dönem gideri olarak kaydedilmelidir. Bazı durumlarda gayrimenkul başkasının bedelsiz olarak geçici kullanımına bırakılırsa geçici olarak kullanan kişiler tarafından yapılan harcamalar da özel maliyet olarak kabul edilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken; harcamanın, gayrimenkulün maliki tarafından yapılmamış olmasıdır (Yılmaz, 2006: 93). Bu iki durumda; gayrimenkul üzerinde yapılan harcamalar süre bittikten sonra sökülüp götürüldüğü takdirde özel maliyetten bahsedilemez.

333 Sıra Sayılı Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği'nde özel maliyetlerin itfasında kira süresi belirlenemediği zaman 5 yıllık sürenin esas alınacağı ve itfa oranının %20 olarak uygulanacağı belirtilmiştir. Dolayısıyla özel maliyetlerin itfasında, eşit paylı amortisman yönteminin uygulanacağı görülmektedir.

Kiralama süresi bittikten sonra gayrimenkulün bedelsiz olarak sahibine devredilmesi durumunda, kiracının özel maliyet niteliğinde yapmış olduğu harcamalar kira ödemesi olarak değerlendirilmektedir. Şayet kiralanan gayrimenkul iktisadi işletmeye dâhil olmazsa, VUK'a göre devredilen varlıklar için belirlenen bedel üzerinden %20 oranında gelir vergisi uygulanır. Söz konusu gayrimenkul, kurumlar vergisine tabi işletmeye dâhil olursa ya da bir bedel karşılığında kiracı tarafından kiralayana bırakılırsa herhangi bir vergi kesintisi uygulanmaz (Arpacı, 2015: 128).

2.3. TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI/TÜRKİYE FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI (TMS/TFRS) AÇISINDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Her ülke kendine has sosyal, kültürel ve ekonomik yapıya sahip olup farklı yasalarla yönetilmektedir. Dolayısıyla muhasebe ilke ve uygulamalarında, kendi ülke parasına göre düzenlenen finansal tablolarda ülkeden ülkeye farklılıklar bulunmaktadır. Bu farklılıkları ortadan kaldırmanın yolu, ortak bir muhasebe dilinin oluşturulması ve farklı muhasebe uygulamalarının en aza indirilmesidir. Bunu gerçekleştirebilmenin yolu ise her ülkede uygulanabilir niteliği olan muhasebe standartlarının oluşturulmasıdır. Bu bağlamda 1973 yılında 11'inci Uluslararası Muhasebe Kongresi'nin kararıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (International Accounting Standards Committee - IASC) kurulmuştur. Bu komitenin amacı, finansal tabloların hazırlanmasında ve sunulmasında genel kabul görmüş muhasebe standartlarını oluşturmaktır. Komite bünyesinde yapılan değişiklik sonucunda 2001 yılında Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (International Accounting Standard Board - IASB) olarak adlandırılmıştır. IASB tarafından yayınlanan standartların 2001 tarihinden önce olanları Uluslararası Muhasebe Standartları (International Accounting Standards - IAS), sonrasındakiler ise Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (International Financial Reporting Standards - IFRS) olarak adlandırılmıştır (Gücenme Gençöğlu, 2015: 5-6).

1987 yılında Türkiye'nin AB'ye tam üyelik süreci ile birçok alanda yenilenme çalışmaları gerçekleştirilmiş, bu çalışmaların muhasebe alanına da olumlu etkileri olmuştur. Birçok kamu kurumu standartlarla ilgili bireysel çalışmalarını daha önce gerçekleştirmesine rağmen meslek yasasının yürürlüğe girmesiyle sayısı artan bu çalışmaların tek elden yürütülmesine ihtiyaç duyulmuştur. İlk olarak, Türkiye Muhasebe ve Denetim Standartları Kurulu (TMUDESK) 09.02.1994 tarihinde denetlenmiş finansal tabloların sunumunda; ihtiyaca uygun, gerçek, güvenilir, dengeli, karşılaştırılabilir ve anlaşılabilir nitelikte olmaları amacıyla ulusal muhasebe ilkelerinin gelişmesini ve benimsenmesini sağlayacak, kamu yararına yönelik uygulanacak ulusal muhasebe standartları ile muhasebe meslek mensuplarının, denetim faaliyetlerini disiplinli yürütebilmeleri için ulusal denetim standartlarını saptamak ve yayınlamak üzere Türkiye Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler ve

Yeminli Mali Müşavirler Odaları Birliği (TÜRMOB) tarafından kurulmuştur. TMUDESK 19 adet muhasebe standardı yayınlamıştır. Bu standartların benimsenerek uygulanmasında başarı sağlanamadığından ve herhangi bir yaptırım gücü bulunmadığından, 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'na eklenen bir maddeyle 1999 yılında Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (TMSK) oluşturulmuştur. Bu Kurul, uluslararası standartlara dayalı ulusal muhasebe standartlarını hazırlamaya çalışmıştır. Kurul bu faaliyetleri gerçekleştirirken, tüm tarafların katılımını sağlayarak ulusal standartları açık, anlaşılabilir, uygulanabilir ve ihtiyaçlara uygun şekilde hazırlamaya çalışmıştır (Parlakkaya, 2004: 131 - 133). Türkiye'nin AB'ye tam üyelik süreciyle birlikte IFRS'ye uyumlu olarak ulusal standartlarda düzenlemeler yapılmıştır. Bu bağlamda; halka açık şirketler ve bankalar için TMS ve TFRS'nin uygulanması zorunluluğu getirilmiştir (Çiftci ve Erserim, 2008: 14-15). 2011 yılında yayımlanan yeni Türk Ticaret Kanunu ile muhasebe standartların uygulanması zorunlu hale gelmiştir (Güdelci, 2019: 210). Muhasebe alanında TTK ile getirilen en önemli yenilikler arasında, tüm işletmelerin yayınlanacak standartları uygulayacak olması, sermaye işletmelerine denetim zorunluluğu, kamuyu aydınlatma gibi muhasebe uygulamaları açısından son derece önemli değişiklikler bulunmaktadır (Çiftci ve Erserim, 2008: 17). 2011 yılının sonlarına doğru yayınlanan 660 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile TMSK lağvedilerek yerine KGK kurulmuştur. KGK, TMSK'ya göre çok daha geniş yetkiler verilerek Türkiye'de muhasebe ve denetim alanında tek yetkili kurul olmuştur. Söz konusu KHK ile SPK, BDDK gibi kuruluşların kamu gözetimi yapma yetkileri ve bağımsız denetim ve muhasebe standartlarını oluşturma sorumluluğu KGK'ya verilerek bütüncül bir yaklaşım benimsenmeye çalışılmıştır (Karasu, 2014: 79).

Günümüze kadar yapılan düzenlemeler ve güncellemelerle son halini alan TMS/TFRS'de varlıkların ve kaynakların özellikleri, mevcut durumları gibi koşullara uygun ölçüm tekniği benimsenmeye çalışılmış, vergi tabanlı görüşten ziyade bilginin doğru aktarılması hedeflenmiştir. Bu bağlamda standartlarda iktisadi varlıkların değer takdiri amacı güdülerek değerlendirme yapıldığı için ölçüm ifadesine yer verilmiştir (Demir, Ş., 2019: 37). İktisadi kıymetlerin tahakkuk ettirilerek finansal tablolarda gösterilmesi ölçüm olarak tanımlanmaktadır (Örten vd., 2020: 10). Finansal tablolarda yer alan iktisadi kıymetlerin, gerçeğe uygun değerler üzerinden gösterilmesi ve bu

değerler üzerinden finansal tablo kullanıcıların sağlıklı karar alabilmesi için ölçüm kavramına standartlarda daha çok yer verilmiştir (Demir, Ş., 2019: 38).

Gayrimenkullerin değerlemesiyle ilgili TMS/TFRS düzenlemelerini açıklamadan önce standartlar kapsamında değerlemenin amacı ve önemi, değerlendirme yaklaşımları, değerlendirme esasları ve ölçütleri ele alınacaktır.

2.3.1. Muhasebe standartları açısından değerlemenin amacı ve önemi

Finansal tablolarda yer alan her bir kalem için farklı zamanlarda farklı ölçütler kullanılarak değerlendirme işlemi yapılmalıdır. Bilançonun yapısıyla dönem kâr - zarar durumu arasında doğrudan bir bağlantının kurulabilmesi için muhasebenin önemli ve karmaşık konularından biri olan değerlendirme önem taşımaktadır (Tokay ve Deran, 2008: 21).

Standartların uygulanmasında işletmeye ait iktisadi varlıkların finansal tablolarda piyasa veya buna yakın değerlerle gösterilmesi amaçlanmaktadır. Ancak organize olmamış piyasalarda veya borsalarda iktisadi kıymetlerin piyasa değerlerinin objektif olarak bulunması zordur (Tunçez, 2019: 210). Bu nedenle varlıkların ve yükümlüklerin gerçeğe uygun değerlerini bulabilmek amacıyla uygun değerlendirme ölçütü seçilmeli, en uygun ölçüm tekniğinin benimsenmesine olanak sağlayan “dinamik bir değerlendirme” yapılmalıdır (Sivrikaya, 2014: 87). Böylelikle finansal tablo kullanıcıların talepleri en iyi şekilde karşılanmalıdır (Tunçez, 2019: 210).

2.3.2. Muhasebe standartlarında yer alan değerlendirme yaklaşımları

Şirketler, finansal tablolarını nasıl hazırlayacağı ve hangi değerlendirme yöntemini kullanacağıyla ilgili sorulara yanıt arayarak değerlendirme işlemlerine başlamaktadır. Bu noktada aynı zamanda değerlendirme ölçütü olan tarihi ve cari maliyet değerlemeye esas iki temel yaklaşım olarak ele alınacaktır (Sivrikaya;2014: 88).

- **Tarihi maliyet yaklaşımı:** Bu yaklaşımda, kolay, basit, kişilerin önyargılarından uzak ve gerçekleşmiş işlemlere dayandırılarak iktisadi varlıkların elde edildiği tarihteki fiyatlarına göre değerlendirme yapılmaktadır (Örten vd., 2020: 10). Varlığı ilk defa muhasebeleştirirken gerçeğe uygun değer dışında başka bir değerlendirme esasına ihtiyaç duyulmazsa varlık ve borçlar tarihi maliyete göre değerlendirilir (Demir, Ş., 2019: 63). İktisap tarihinden sonra yapılan değer arttırıcı giderler maliyet bedeline eklenmektedir. Bu yaklaşım geçmişte yaşanan olaylara ve işlemlere dayandığı için

kanıtlayıcı belgelere kolay bir şekilde ulaşılmaktadır. Dolayısıyla bu yöntem, en güvenilir değerlendirme esası olarak görülmektedir (Uluslan, 2008: 149). Bu yaklaşıma dayanılarak yapılan muhasebe kayıtları yönetimin sorumluluklarını ve görevlerini nasıl gerçekleştirdiğine kanıt oluşturmakta ve geleceğe yönelik alacağı kararlara yardımcı olmaktadır (Şensoy, 2003: 9). Ancak, enflasyonist dönemlerde tarihi maliyet yaklaşımı uygulayan işletmeler hakkında muhasebe kayıtlarına bakarak yeterli bilgiye ulaşılamamaktadır (Kavramsal Çerçeve 2018, par. 6.9).

- **Cari maliyet yaklaşımı**: Tarihi maliyet yaklaşımının aksine varlıkların değerlendirme tarihindeki satın alma bedeli, borçların ise muhasebede kayıtlı olan itibari değeri önemlidir (Sivrikaya, 2014: 90). Cari maliyet, varlıkların değerlemesine esas olarak yeniden elde edilmesi durumunda ihtiyaç duyulan aynı veya nakdi ödemelerin toplamı olarak tanımlanmaktadır (Kavramsal Çerçeve (2018): 6.21). Cari maliyet kavramına TMS 2 Stoklar Standardı ve TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı'nda yer verilecektir. Dolayısıyla yeniden değerlendirme modelini seçen bir işletme, gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerini piyasa değeriyle bulmaktadır. İşletme, gerçeğe uygun değerden varlığın birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararlarını düşerek varlığın yeniden değerlendirilmiş tutarını bulur. Raporlama dönemi sonunda varlığın defter değerinin gerçeğe uygun değerle aynı olması için yeniden değerlendirme işlemleri düzenli bir şekilde yapılmalıdır (TMS 16: par.31).

2.3.3. Muhasebe standartları açısından değerlendirme esasları ve ölçütleri

KGK yayınladığı “Kavramsal Çerçeve 2018 Sürümü’nde” belirtildiği üzere finansal tablolar, işletme dışındaki kullanıcıların bilgi gereksinimi karşılamak amacıyla hazırlanmakta ve sunulmaktadır. Ülkelerarası ekonomik, sosyal ve hukuki sebepler ile finansal tablo kullanıcılarının ihtiyaçlarının farklılaşmasından dolayı finansal tablolarda bazı farklılıklar görülmektedir. Bu farklılıklar, finansal tablolarda yer alan kalemlerin farklı kriterler kullanılarak muhasebeleştirilmesine ve farklı değerlendirme esaslarının benimsenmesine yol açmaktadır (Demir, Ş., 2019: 61 - 62). Standartlar dikkate alınarak hazırlanan finansal tablolarda ise her bir kalem, farklı derecelerde ve bileşimlerde kullanılan birden fazla ölçüte göre değerlemeye tabi tutulmaktadır. Kavramsal Çerçeve’de değerlendirme esasları dört ana başlıkta ele alınmıştır. Ancak standartlar incelendiği zaman birçok değerlendirme ölçütünün standartlarda yer aldığı görülmektedir. Yukarıda tarihi maliyet ile cari maliyet

açıklanmıştır. Bu bölümde ise diğer değerleme ölçütleri olan cari değer, gerçekleştirilebilir değer, bugünkü değer ve gerçeğe uygun değer ele alınacaktır.

- **Cari değer:** Varlığın aynısı olan veya bu varlıkla eşdeğer olan bir varlığın elde edilmesi sırasında ödenmesi gereken nakit veya nakit benzerlerinin tutarı cari değer olarak nitelendirilir (Örten vd., 2020: 10). Tarihi maliyetten farklı olarak cari maliyet, varlık veya yükümlülüğü doğuran işlem veya diğer olayın fiyatından elde edilmez (Kavramsal Çerçeve (2018): par. 6.10).

- **Gerçekleştirilebilir değer:** Piyasa katılımcılarının kendilerine en iyi gelen ekonomik çıkarları doğrultusunda hareket etmeleri durumunda varlık ve yükümlülüğü fiyatlandırırken kullanacağı varsayımlarla varlık ve yükümlülük ölçülür (Kavramsal Çerçeve (2018): 6.13). Normal faaliyetleri sonucunda varlıkların elden çıkarılması sırasında ele geçecek ve borçların kapatılması için ödenmesi gereken aynı veya nakit ve benzerlerinin iskonto edilmemiş tutarıdır (Örten vd., 2020: 10 - 11). Bu değerlendirmeye göre net gerçekleştirilebilir değeri tanımlayacak olursak normal faaliyetler içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyetleri ile satış gerçekleştirilmek için katlanılacak tahmini satış giderlerinin çıkarılmasıyla bulunmaktadır (Demir, Ş., 2019: 65). Bu tanım aşağıdaki şekilde formüle edilmiştir:

Net gerçekleştirilebilir değer= Tahmini satış fiyatı - (Tahmini tamamlama maliyeti+Tahmini satış giderleri)

Bu ölçüt genellikle stokların değerlemesinde kullanılmaktadır. Bu yaklaşımın kullanılmasının nedeni ihtiyatlılık kavramına dayalı olarak en düşük değerin bulunmasıdır.

- **Bugünkü değer (kullanım değeri):** İşletmenin normal faaliyetleri sonucunda varlıkların gelecekte gerçekleştirilebilecek net nakit girişlerinin ve borçların kapatılması için ödenmesi gereken net nakit çıkışlarının bugüne iskonto edilerek gösterilen değeridir (Kavramsal Çerçeve, 2018: par. 6.37). Varlık ve borçların piyasa değerlerinin belirlenememesi durumunda bu yöntem kullanılmaktadır. Bu değer yaklaşımında geleneksel ve nakit akış yöntemi olmak üzere iki yöntem bulunmaktadır. Geleneksel yöntem; değişen ekonomik koşullara göre gözlemlenen faiz oranı kullanılarak bir varlıktan elde edilen nakit akışları ile benzer ya da farklı olabilecek kalemlerin riske uyumlu faiz oranı kullanılarak oluşan nakit akışının, benzer şekilde

hareket edip etmediğini tespit etmeye çalışan yöntemdir. Bu yöntem, karmaşık değerlendirme işlemlerinde uygulandığı zaman sağlıklı sonuçlar alınmamaktadır. Bu yöntemden daha etkili olan ve gelecekte gerçekleşecek nakit akışları kullanılarak yapılan değerlendirme yöntemi ise nakit akış yöntemidir (Duman ve Yücenurşen, 2017: 1317). TMS 36'ya göre varlığın bugünkü değeri hesaplanırken varlıktan gelecekte gerçekleşmesi muhtemel nakit akışları tahmin edilmeye çalışılmakta, nakit akışlarının miktarında ve zamanlamasında olabilecek değişikliklerle ilgili beklentiler dikkate alınmaktadır. Bu yöntemde belirsizlik ortamında katlanılan bedel, piyasa riski dışında cari faiz oranıyla temsil edilen paranın zaman değeri göz önünde bulundurulur.

- **Gerçeğe uygun değer:** TFRS 13'te yapılan tanımlamaya göre gerçeğe uygun değer; “piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat”tır. Bunun dışında diğer standartlarda gerçeğe uygun değer; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi veya bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutar olarak tanımlanmaktadır. TMS/TFRS'de varlık ve borçların pek çoğunun değerlemesinde gerçeğe uygun değer kullanılmakta olup, varlıkların özellikleri dikkate alınarak gerçeğe uygun değerın tespiti farklı şekillerde yapılmaktadır. Ancak tam rekabetçi piyasada gerçeğe uygun değer, piyasa fiyatına eşit olmaktadır (Demir, 2009: 67).

Yukarıda açıklanmaya çalışılan değerlendirme esaslarından gerçeğe uygun değer ve maliyet yöntemi gayrimenkuller için esas alınmaktadır. Bu doğrultuda; gayrimenkullerle ilgili doğru kararların alınabilmesi için TMS/TFRS'de değerlendirmeyle ilgili yapılan düzenlemelerin, iyi irdelenerek doğru bir şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bir işletmenin esas faaliyeti kapsamında inşaa ettiği gayrimenkul satışa hazır ise TMS 2 Stoklar standardına göre değerlendirilir. Eğer satışa hazır değilse, gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılıp kullanılmadığına bakılır. Gayrimenkul sahibi tarafından kullanılıyorsa TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı, kullanılmıyorsa ve gelecekte yatırım amaçlı kullanılacaksa TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardı kapsamında değerlendirilecektir. Gelecekte yatırım amaçlı kullanılmayacak gayrimenkuller, satın alınmış ya da faaliyet kiralaması olarak finansal kiralama yoluyla edinilmiş bir varlıksa yine yatırım amaçlı gayrimenkul olarak TMS

40'a göre değ erlenecektir. Gayrimenkullerin ya da yatırım amaçlı gayrimenkullerin bir yıldan az bir süre içerisinde satışına karar verildiyse, değ erlemesi TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler kapsamında yapılacaktır.

2.3.4. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı

Maddi duran varlıklar, bir faaliyet döneminden daha uzun süre işletme faaliyetlerinde kullanılmak üzere elde edilen fiziki varlıklar ve bunlara ilişkin birikmiş amortismanların izlendiği hesap grubudur. Varlığı maddi duran varlık olarak değ erlendirmek için; fiziki bir yapıya sahip olmalı, muhasebeye konu edilebilir olmalı, satmak amacıyla elde bulundurulmamalı, ürün ve hizmet üretiminde veya yönetimsel faaliyetlerde ya da kiralama faaliyetlerinde kullanılmalı ve bir yıldan daha uzun ömre sahip olmalıdır (Sevilengül, 2009: 426). Örneğin, bir firma, müşterilerine daha sonra satmak amacıyla dört adet bina satın almıştır. Burada binalar, firma tarafından kısa vadede müşterilerine satılması düşünüldüğünden ve mal veya hizmet üretimi ya da tedarikinde kullanılmayacağından maddi duran varlık olarak kaydedilmeyecektir. Ancak, firma binaları çalışanlar ve firmanın faaliyetleri için satın alsaydı o zaman maddi duran varlık olarak kaydedecekti.

Standardın amacı, finansal tablo kullanıcıların maddi duran varlık olarak yaptığı yatırımları ve bu yatırımlarda meydana gelen değ işimleri gösteren işlemlerin düzenlenmesidir. Maddi duran varlıkların muhasebeleştirilmesi ve bununla ilgili olarak finansal tablolara yansıtılan amortisman ve değ er düşüklüğü bu standardın konusunu oluşturmaktadır (TMS 16: par. 1).

Standarta göre maddi duran varlıklar, işletmenin faaliyetlerinde kullanılmak için elde tutulan varlıklardır. Buna göre binalar, makineler, araziler, motorlu taşıtlar, demirbaşlar, ofis araçları ve taşıyıcı bitkiler bu standart kapsamına girmektedir (TMS 16: par. 37). Ancak satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar ayrı bir standartta düzenlenmiştir (TMS 16: par. 3/a).

Maddi duran varlıklar, cari maliyet ölçütüne göre değ erlenmektedir. Dolayısıyla maddi duran varlığın maliyetine, varlığın ilk elde edilmesi veya inşa edilmesi sırasında katlanılan maliyetler ile sonradan yapılan ekleme ve kısmi yenileme için katlanılan maliyetler girmektedir. Maddi duran varlığın bakımı için kullanılan ve kiralanan varlıkların giderleri de varlığın maliyetine eklenmektedir (TMS 16: par. 10).

2.3.4.1. Maddi duran varlığın ilk defa kayda alınması ve değeriemesi

Maddi duran varlık mal ve hizmetin üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek ya da idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak amacıyla elde tutulan ve bir dönemden daha fazla kullanımı öngörülen fiziki kalemlerdir. Varlığı maddi duran varlık olarak muhasebeleştirirnenin iki koşulu bulunmaktadır. Bu koşullardan ilki, varlıkla ilgili gelecekte elde edilmesi beklenen yararların işletmeye aktarılmasıdır. İkincisi ise varlığın maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olmasıdır. Bu iki koşul gerçekleştiği zaman maddi duran varlık finansal tablolara kaydedilmektedir. Maddi duran varlık için satıcı tarafından faturanın düzenlenmesi ile ikinci koşul gerçekleşmiş olacaktır. Böylelikle varlık standart kapsamında maddi duran varlık olarak aktifleştirilecektir.

Maddi duran varlık çevresel veya güvenlik gibi çeşitli nedenlerle edinilebilir. Bir maddi duran varlığın ortaya çıkması veya inşa edilmesi durumunda varlıkla ilişkili olan diğer varlıkların faydası artıyorsa o varlık, maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilmelidir (TMS 16: par. 11). Örneğin, ilaç üreten bir firmada, çevre düzenlemesine uygun olarak üretim ve depolama için oluşturulan tesislerin, maddi duran varlık olarak kaydedilmesi gerekmektedir.

Standardın 16'ncı maddesinde maddi duran varlığın elde edilmesi sırasında maliyetine eklenen unsurlar açıklanmıştır. Yapılan açıklamaya göre; maddi duran varlığın maliyetini oluşturan unsurlardan ilki, yönetim tarafından daha önce belirlenmiş hedeflere ulaşmak için varlığın çalışması için ve yerleştirileceği yere kadar yapılan her türlü maliyetlerdir. Yani maddi duran varlığı çalışmaya hazır hale getirmek için yapılan harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir. Maddi duran varlığın maliyetine eklenecek ikinci unsur, varlığın satın alma bedelinden indirim ve iskontolar düşüldükten sonra iade edilmeyen alış vergileri ve ithalat vergilerinin eklenmesi sonucu oluşan maliyettir. Maddi duran varlığın sökülmesi ve taşınması sırasında ortaya çıkan maliyetler, yerleştirildiği alan üzerinde yapılması beklenen yenileme maliyetleri ve sonradan ortaya çıkan maliyetler maddi duran varlığın maliyetine eklenen diğer unsurlardır.

Maddi duran varlığın meydana getirilmesi sırasında maliyetiyle ilişki kurulabilecek çeşitli maliyetler bulunmaktadır. Maddi duran varlığın elde edilmesiyle

veya inşa edilmesiyle bağlantılı olarak çalışanlara sağlanan faydalar, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bundan başka varlığın teslimatına, kurulumuna, montajına, kurulum yerinin hazırlanmasına ve kurulduktan sonra sağlıklı bir şekilde çalışıp çalışmadığını test etmeye yönelik yapılan harcamalar ile tüm bu işlerin yerine getirilmesi için ödenen ücretler varlığın maliyetiyle ilişkilendirilmektedir (TMS 16: par. 17). Ancak maddi duran varlığın sökülmesi, taşınması, bulunduğu yerin restorasyonu gibi maliyetler, maddi duran varlık olmayan bir varlığın üretimiyle ilişkilendirilirse standarda göre maddi duran varlığın maliyetine eklenmez. Bundan başka standardın 19’uncu maddesinde yer alan yeni bir tesis açılmasına, yeni bir ürün ve hizmet tanıtımına ve reklam yapılmasına, yeni bir yerde veya yeni bir müşteri kitlesiyle iş yapılmasına yönelik yapılan eğitim masrafları, personele yönelik harcamalar, yönetim giderleri ve diğer genel giderler maddi duran varlığın maliyetine dâhil edilmez.

Yönetimin koymuş olduğu hedeflere ulaşmak için bir takım faaliyetler yürütmesi gerekmektedir. Bu faaliyetler için yönetimin yapacağı harcamalar maddi duran varlığın maliyetine dâhil edilmektedir. Ancak maddi duran varlığın geliştirilmesine ya da inşa edilmesine yönelik gerçekleştirilen faaliyetler için yapılan harcamalar, Kapsamlı Gelir Tablosunun ilgili gelir ve gider kalemlerinde muhasebeleştirilmelidir (TMS 16: par. 21). Bahsedilen bu duruma, üç katlı bir binanın inşa edileceği alanın öncesinde otopark olarak kullanılması sonucu gelir edilmesi örnek verilebilir.

İşletmenin bir yıldan daha uzun sürede üretmiş olduğu nitelikli mallar için yapmış olduğu harcamalar varlığın maliyetine dâhil edilmez. Örneğin, inşası bir yıldan uzun süren özellikli varlık niteliğine sahip bir duran varlıkla ilgili oluşan finansman giderleri bu standarda göre “TMS 23 Borçlanma Maliyeti” standardına uygun şekilde maliyete eklenmektedir. Satın alma esnasında elde edilen iskontolar, devlet ve teşvik yardımları varlığın elde etme maliyetinden indirilmektedir. Ayrıca varlık elde edildikten sonra kullanılabilir duruma getirilmesi amacıyla, yapılan faaliyetler sırasında ortaya çıkan varlıkların satışından elde edilen tutarlar da maliyetinden indirilir (Örten vd., 2020: 212).

Gayrimenkul niteliğindeki bir arsa üzerindeki bina birlikte satın alındığında ödenen bedel, arsa ve bina için ayrıştırılarak kaydedilmeli ve amortisman işlemi sadece

binaya uygulanmalıdır. Çünkü arazi ve arsalar sınırsız yararlı bir ömre sahip olduğu için amortisman uygulanmamaktadır (TMS 16: par. 58). Örneğin, bir arsa ve üzerindeki iki katlı binayı satın alan bir şirket, bunları ayrı kaydetmelidir. Şirket, amortisman uygulamasını sadece binaya yapacaktır. Burada bahsedilen durum gibi bir bütün olarak elde edilen maddi varlığın unsurları farklı ömürlere sahipse, her bir unsur ayrı ayrı hesaplara alınmalı ve farklı kullanım sürelerine göre amorti edilmelidir (TMS 16: par. 43). Örneğin, A firması 30.000.000 TL değerinde bir uçak satın almıştır. Uçağın motorunun faydalı ömrünün 7 yıl olduğunu varsayarsak uçağın toplam maliyeti motor gibi parçaları arasında bölünmelidir. Bu zaman diliminde motorlar 7 yıl boyunca amortismanına tabi tutulmalıdır.

Maddi duran varlık kullanılabilir veya üretime başlayabilir hale geldiği zaman aktifleştirilmelidir. Burada dönem sonunun veya üzerinden amortisman ayrılır hale gelmesi şart değildir (Örten vd.; 2020: 212).

Standartta yer alan düzenlemeye göre; yedek parça, donanım ve servis donanımı gibi kalemler, maddi duran varlığın tanımını karşılaması veya yalnızca maddi duran varlıkla birlikte kullanıldığı ve nadiren kullanılacağı beklendiği zaman, maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilir ve amortismanına tabi tutulur. Burada dikkat edilecek nokta ise bahse konu varlıkların ömürlerinin bir dönemden fazla olmasıdır. Bir dönemden fazla ömre sahip olmayan varlıklar stok olarak değerlendirilir. Örneğin, Fethiye Seyahat Firmasının otobüsleri için 3 yıllık ihtiyacını karşılamak amacıyla kış lastikleri satın alınmıştır. Firma, bu lastikleri normalde stok olarak muhasebeleştirir ve kullanmaya başladığı zaman dönem gideri olarak kaydedilir. Ancak burada firma, kış lastiklerini bir yıldan daha uzun sürede kullanmayı düşündüğü için maddi duran varlık olarak kaydedecektir.

Maddi duran varlık kullanıldıktan ya da kısmen veya tamamen amorti edildikten sonra varlığın bazı parçalarının yenilenmesi sonucu yerine takılan başka parçalar ayrı bir varlık olarak değerlendirilir ve ayrıca amortismanına tabi tutulur. Eski parçanın değeri maddi duran varlığın değerinden düşülür. Varlık aktife alındıktan sonra ortaya çıkan ve tesislerin ekonomik ömrünü uzatan ya da kapasitesini, üretim kalitesini önemli ölçüde arttıran harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir. Yeni bir üretim sürecinin geliştirilmesiyle faaliyetin maliyetini azaltan harcamalar, varlıktan elde edilecek faydayı ve varlığın performansını arttırdığı zaman maliyete

eklenmektedir. Bu şekilde olan parçalar, yeni bir parça gibi değerlendirilmez (Örten vd.; 2020: 213).

2.3.4.2. Maddi duran varlığın takip eden dönemlerde değerlemesi

Maddi duran varlığın elde edilmesinden sonra yapılan ekleme, kısmi yenileme ve önemli bakımlar için yapılan harcamalar, varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın müteakip yıllar değerlemesinin yapılması için işletme maliyet modeli ya da yeniden değerlendirme modelinden birini seçer, seçtiği model işletmenin muhasebe politikasını oluşturur. İşletme, seçtiği modeli sahip olduğu maddi duran varlıkların tamamına uygular (Demir, Ş., 2019: 114) ve finansal durum tablosu düzenleme dönemlerinde yapmış olduğu değerlemede kullanır. Bunun dışında sonradan yapılan maliyetler, varlıktan elde edilen faydayı veya varlığın performansını önemli ölçüde artırıyorsa varlığın maliyetine eklenir yoksa dönem gideri olarak kaydedilir (Gücenme Gençöglü, 2007: 204).

• **Maliyet modeli:** Esas yöntem olarak kabul edilen bu modelde maddi duran varlıkların finansal tablolarındaki maliyetinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararı düşüldükten sonraki değer maddi duran varlığın defter değerini oluşturmaktadır (TMS 16: par. 30). Bu modele göre maddi duran varlığın defter değeri aşağıdaki şekilde formüle edilebilir:

$$\text{Maddi duran varlık} = (\text{Elde etme veya üretim maliyeti}) - (\text{Birikmiş Amortisman} + \text{Değer düşüklüğü zararları})$$

Formülde yer alan değer düşüklüğü zararı, varlığın defter değerinin geri kazanabilir tutarı aşan kısmıdır. Varlığın defter değeri geri kazanabilir değerden fazla ise değer düşüklüğü zararı hesaplanmalıdır. Örneğin, defter değeri 50.000 TL olan maddi duran varlığın geri kazanabilir tutarı 55.000 TL ise değer düşüklüğü zararından bahsedilemez. Geri kazanabilir tutar defter değerinden fazlaysa ve varlığın kullanım değeri bilinirse geri kazanabilir tutar bulunabilir. Örneğin, kayıtlı değeri, 40.000 TL, birikmiş amortismanı 5.000 TL olan bir taşıtın piyasa satış değeri 35.000 TL'dir. Şirketin, taşıtını satarken yaptığı giderlerin toplamının 2.000 TL ve taşıtın güncel kullanım değerinin 34.000 TL olduğunu varsayarsak;

$$\text{Taşıtın defter değeri (kayıtlı değeri): } 40.000 - 5.000 = 35.000 \text{ TL}$$

$$\text{Net Gerçekleşebilir Değer: } 35.000 - 2.000 = 33.000 \text{ TL}$$

Geri kazanabilir tutar, taşıtın net gerçekleşebilir değeri ile kullanım değerinden büyük olanıdır. Kullanım değeri 34.000 TL, net gerçekleşebilir değeri 33.000 TL olduğundan geri kazanabilir tutarı 34.000 TL'dir. Taşıtın defter değeri 35.000 TL olduğundan 1.000 TL değer düşüklüğü karşılığı ayrılması gerekmektedir.

• **Yeniden değerlendirme modeli:** Varlığın gerçeğe uygun değerinden; birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle, yeniden değerlendirme tutarı bulunmaktadır. Elde edilen bu değer, varlığın defter değerinden önemli ölçüde farklı olmayacaktır (TMS 16: par. 31). Arsa ve bina gibi gayrimenkul niteliğindeki varlığın gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarınca yapılan hesaplardan yararlanılmaktadır. Tesis, makine, fabrika gibi varlıkların değeri pazar değerinin tahminiyle bulunur, pazar değeri bulunmuyorsa amortisman uygulanmış yenileme değeri kullanılır. Bunların dışındaki maddi duran varlıklar için gelecekte sağlanan faydadan yararlanılmaktadır (Örten vd., 2020: 214).

Maddi duran varlığın gerçeğe uygun değerinde önemli ölçüde değişimin bulunup bulunmamasına göre yeniden değerlendirme yapılmaktadır. Varlığın gerçeğe uygun değerinde önemli değişiklik bulunuyorsa değerlemesi yıllık, bulunmuyorsa üç veya beş yılda bir değerlendirme yapılmaktadır (TMS 16: par. 34). Ayrıca yeniden değerlendirme, aynı grupta yer alan tüm varlıklara uygulanmalıdır (TMS 16: par. 36). Dolayısıyla bir maddi duran varlığa yeniden değerlendirme yapılırsa, aynı gruptaki diğer maddi duran varlıklara da yeniden değerlendirme yapılmalıdır.

Yeniden değerlendirme yapılan varlığın gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasındaki olumlu fark diğer kapsamlı gelir olarak, olumsuz fark ise gider olarak muhasebeleştirilir. Değerde meydana gelen olumlu fark bilançoda özkaynaklar içerisinde "551- Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları" hesabında gösterilirken, olumsuz fark ise varlıkların değerinin düzeltilmesine yönelik zarar olarak kaydedilmektedir. Buradaki değer artışı, varlığın yeniden değerlemesi sonucu oluşan amortisman gideri ile maliyeti üzerinden hesaplanan amortisman gideri arasındaki fark kadardır (Örten vd., 2020:214 - 215). Dolayısıyla yeniden değerlendirme artışı dönem kâr veya zararına sınırlı olarak aktarılmaktadır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta ise yeniden değerlendirme artışı, maddi duran varlığın elden çıkarılması ya da bilanço dışı bırakılması durumunda geçmiş yıl kârlarına aktarılırken bunun dışında

aktarım yapılmaz (TMS 16: par. 41). Bu şekilde maddi duran varlıklarda yaşanan artışlar sonucu ortaya çıkan gelirin, TMS 12 Gelir Vergileri Standardına göre muhasebeleştirilmesi ve açıklanması gerekmektedir (TMS 16: par. 42). Örneğin, maddi duran varlığın defter değerinin 200 TL, yeniden değerlendirme sonucu değerinin 240 TL olduğu varsayıldığında yeniden değerlendirme sonucu oluşan fark (240 TL – 200 TL=40 TL), özkaynak grubu içerisinde ayrı bir kalemden gösterilmelidir. Eğer değerlendirme sonucu değer 180 TL olsaydı, oluşan fark (200 TL – 180 TL=20 TL) gider olarak kaydedilecek ve karşılık ayrılacaktır.

2.3.4.3. Maddi duran varlıklara amortisman uygulanması ve yöntemleri

Standartta göre amortisman tabi tutar “varlığın maliyetinden veya maliyet yerine geçen diğer tutarlardan kalıntı değer düşülmesi suretiyle bulunan tutar (TMS 16: par. 6)” olarak tanımlanmaktadır. Dolayısıyla maddi duran varlığın amortisman tutarını belirlerken kalıntı değeri ya da hurda değeri dikkate alınmaktadır. Ancak hurda değeri ile amortisman arasında ters yönlü bir ilişki mevcuttur. Hurda değerinde meydana gelen artışlar amortisman miktarını azaltmakta azalışlar ise arttırmaktadır. Buna göre varlığın hurda değeri, düzenli olarak gözden geçirilmeli ve bunu yaparken paranın zaman değeri dikkate alınmalıdır (Örten vd., 2020: 215).

Maddi duran varlığın amortisman ayrılacak faydalı ömrü işletme tarafından belirlenmektedir. Varlığın hurda değeri ve faydalı ömrü işletme tarafından her hesap döneminde gözden geçirilmelidir. İşletmenin beklentilerinden farklı bir durum ortaya çıkarsa TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardına göre işletme tahminlerini revize etmelidir (TMS 40: par. 51). Şayet varlığın faydalı ömründe önemli bir değişiklik yaşanırsa bu değişikliği yansıtabilecek şekilde amortisman yöntemi uygulanmalıdır (Akdoğan ve Sevilengül, 2007: 324).

Maddi duran varlığı oluşturan ve önemli maliyete sahip olan her bir parça işletme tarafından ayrı ayrı amortisman tabi tutulmalıdır (TMS 16: par. 43). Örneğin, mülkiyet ya da finansal kiralama konusundaki bir uçağın gövdesi ve motorunun ayrı ayrı amortisman tabi tutulması uygun olacaktır. Maddi duran varlığı oluşturan parçalardan faydalı ömrü ve amortisman yöntemi aynı olanlar işletme tarafından gruplandırılabilir. Varlığın bazı parçaları amortisman tabi tutulduysa geri kalan parçaları da amortisman tabi tutulur. Geriye kalan parçalar işletme açısından önemsiz

ve farklı beklentiler içerisindeyse bu önemsiz parçaların faydalı ömrünü ve tüketim alışkanlıklarını doğru yansıtabacak şekilde uygulanan amortisman, işletme tarafından tahmin tekniklerini kullanım yoluyla elde edilir (TMS 16: par. 45–46). Ayrıca varlığın toplam maliyetine göre önemsiz olan parçalarına varlıktan ayrı olarak amortisman uygulanmalıdır.

Her bir dönemde varlığın defter değerine dâhil edilmeyen parçaların amortismanı gider olarak kaydedilir. Ancak gelecekte ekonomik fayda sağlaması düşünülen bazı parçalar, varlığın üretiminde kullanılması durumunda maliyetine eklenir. Bundan başka maddi duran varlık, geliştirme faaliyetleri kapsamında kullanılırsa, ilgili maddi olmayan duran varlığın maliyetine eklenir ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı'na göre muhasebeleştirilir.

Teknik veya ticari yönden değerini yitirdiği veya boş kaldığı ya da kullanılmadığı zaman oluşan aşınma ve yıpranma bir varlıktan elde edilecek faydayı azaltacaktır. Varlığın üretiminde yaşanan değişimlerden veya teknolojik gelişmelerden ya da ürettiği ürün ve hizmetin pazar talebinde yaşanacak değişikliklerden dolayı değerinde azalmalar veya kullanımında kısıtlamalar yaşanabilir. İşletme tüm bu hususları göz önünde bulundurarak, maddi duran varlığın ekonomik ömrünü belirlemektedir (TMS16: par. 56).

Arsalar sınırsız yararlı bir ömre sahip olduğu için amortismanına tabi tutulmamaktadır. Ancak arsanın üzerinde yapılan yapıların sökülmesi, kaldırılması ya da restorasyonu sırasında oluşan maliyetler, ortaya çıkan faydadan yararlandıkça amortismanına tabi tutulur.

Bulunduğu sektöre göre; işletmelerin sahip olduğu maddi duran varlıklar da farklılıklar bulunmaktadır. Dolayısıyla işletmeler kendi organizasyon yapısına uygun olarak amortisman yöntemi uygulamaktadır (Hatipoğlu, 2012: 198). Standartta varlığın gelecekte beklenen faydalı ömrüne ve işletmenin tüketim şekline uygun olarak işletme tarafından amortisman yönteminin uygulanacağı belirtilmiştir. İşletme, varlığın ekonomik ömrüne göre seçmiş olduğu tüketim modelinde önemli değişiklikler yaşarsa, uygulayacağı amortisman yöntemini tekrar gözden geçirir ve yeni tüketim modeline uygun amortisman yöntemini seçer. Amortisman yönteminde gerçekleşen bu değişiklik, TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler

ve Hatalar Standardına göre muhasebeleştirilir ve finansal tablolara yansıtılır (TMS 16: par. 60-61).

Maddi duran varlıkların değerini, faydalı ömrü boyunca amortisman yoluyla sistematik olarak dağıtmak için çeşitli yöntemler kullanılmaktadır. Standarda göre maddi duran varlıklar için uygulanacak amortisman yöntemleri; doğrusal, azalan bakiyeler ve üretim miktarı yöntemidir (TMS 16: par. 62). Aşağıda söz konusu amortisman yöntemleri kısaca ele alınacaktır.

- **Doğrusal amortisman yöntemi:** Bu yöntemde, varlığın kalıntı değeri değişmediği sürece, amortisman gideri faydalı ömrü boyunca sabittir ve şu şekilde hesaplanır:

$$\text{Yıllık amortisman payı} = (\text{Maliyet değeri} - \text{Kalıntı değeri}) / \text{Tahmini faydalı ömür}$$

- **Azalan bakiyeler yöntemi:** Bu yöntemde, amortisman tutarı yıldan yıla azalmakta olup, aşağıdaki formül yardımıyla yıllık amortisman payı hesaplanmaktadır:

$$\text{Yıllık amortisman payı} = 2 \times (\text{Normal amortisman oranı}) \times (\text{Dönem başındaki net defter değeri})$$

- **Üretim miktarı yöntemi:** Bu amortisman yönteminde beklenen kullanım ya da üretim miktarı üzerinden amortisman ayrılır ve yıllık amortisman payı şu şekilde hesaplanır:

$$\text{Yıllık amortisman payı} = (\text{Maliyet değeri} - \text{Kalıntı değer}) \times \text{Yıllık üretim miktarı} / (\text{Varlığın tahmini faydalı ömrü boyunca üreteceği üretim miktarı})$$

İşletme, varlığın gelecekteki faydalı ömrüne göre beklenen kullanım biçimini gösteren amortisman yöntemini seçer. Seçilen amortisman yöntemi işletme tarafından tutarlı bir şekilde uygulanmalıdır. Ancak varlığa uygulanan amortisman yönteminde ondan elde edilen gelir dikkate alınmaz. Çünkü varlıktan elde edilen gelir, varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıtmaktadır (TMS 16: par. 62 - 62A).

2.3.4.4. Maddi duran varlıklarda değer düşüklüğü

Maddi duran varlık kaleminde değer düşüklüğünün bulunup bulunmadığının belirlenmesinde “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü” standardı hükümleri uygulanır. Bu standartla varlığın defter değerinin nasıl gözden geçirileceği, geri kazanabilir tutarın nasıl belirleneceği ve değer düşüklüğü zararının ne zaman muhasebeleştirileceği ya da iptal edileceği belirlenir (TMS 16: par. 63).

Değer düşüklüğü bulunan, kaybolan veya vazgeçilen maddi duran varlıklar için üçüncü kişilerden alınan ve tahsil edilebilir nitelikte olan tazminatlar gelir tablosuyla ilişkilendirilir. Bu durumda alınan tazminatlar ve yenilenen varlıklar için sonradan yapılan satın alma ve inşa faaliyetleri farklı ekonomik olaylar olduğu farklı şekillerde muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklarda yaşanan değer düşüklüğü, kullanım dışı kalan veya elden çıkarılan maddi duran varlık kalemlerinin bilanço dışı bırakılması bu standarda göre muhasebeleştirilmektedir. Yenilenen, satın alınan ya da yenileme amacıyla inşa edilen maddi duran varlık kalemlerinin maliyeti de bu standarda göre belirlenir.

2.3.4.5. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması

Maddi duran varlıklar, elden çıkarıldığında ve tamamen kullanılamaz hale geldiği zaman bilançodan çıkarılır. Bilanço dışına çıkarılan maddi duran varlığın kullanımından ekonomik fayda beklenmemektedir. Maddi duran varlık, hurdaya ayrıldığı veya kullanımdan kaldırılarak satışa çıkarma gibi TFRS 5 kapsamında değerlendirildiği zaman varlık için ayrılan amortisman son verilir. Varlığın aktif değeriyle birikmiş amortisman arasındaki fark, gelir veya gider olarak kaydedilir. Ancak ekonomik ömrü tamamlanmadan kullanımdan kaldırılan maddi duran varlığa, amortisman uygulanmaya devam edilir (Örten vd., 2020: 219).

Şirket, maddi duran varlıklarını kiralamak amacıyla elinde tutmakta ve normal faaliyetleri kapsamında düzenli olarak satmakta olabilir. Böyle durumda olan varlıkların kiralama süresi bittikten sonra ve normal faaliyetleri kapsamında satışa hazır hale geldiği zaman şirket, varlıkları defter değeri üzerinden stoklara kaydeder. Bu varlıkları sattıktan sonra elde ettiği geliri, “TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat” standardı uyarınca hasılat olarak muhasebeleştirir. Varlığın satışından elde edilen kazanç ve kayıp, gelir ve gider olarak kaydedilir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta, normal faaliyetler kapsamında satış amaçlı elde tutulan varlıklar stoklara aktarıldığı zaman, TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı kapsamında değerlendirilmeyeceğidir (TMS 16: par. 68A).

Bu standart kapsamında değerlendirilen varlıkların elden çıkarılması sonucu elden edilen kazanç ve kayıp, varlığın satış bedeli ile defter değeri arasındaki farktır.

Bu oluşan fark ile kazanç ve kayıpta yaşanan değişiklikler TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinde Hasılat Standardı kapsamında değerlendirilir. Burada bahsedilen satışlar vadeli olarak gerçekleştiği zaman, varlığın satış bedeli işlemin gerçekleştiği andaki peşin değeri olarak dikkate alınır. Bu vadeli satıştan elde edilen gelir ise, faiz geliri gibi düşünülerek ertelenmiş gelir olarak kaydedilir. Ertelenmiş gelirin tahsilatı gerçekleştiği zaman faiz geliri olarak kayıtlara alınır (Örten vd., 2020: 219).

2.3.5. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı

İşletmeler konut, ticari, endüstriyel, tarımsal vb. farklı amaçlarla gayrimenkulleri elde eder ve bu amaçlarla elde etmiş olduğu gayrimenkulleri kısa vadede satabilir veya uzun vadede kullanabilir ya da gayrimenkullerden kira geliri veya sermaye kazancı elde edebilir. Tekdüzen Hesap Planı (THP)'na göre muhasebe ve finansal raporlama yapan bir işletme, gayrimenkullerini hangi amaçla elde ettiğine ve elde tuttuğuna bakmadan tamamını maddi duran varlık olarak nitelemekte ve buna göre raporlamaktadır. Ancak TMS ile birlikte elde ediliş amacına, kullanım amacına ve niteliğinde meydana gelen değişime göre gayrimenkuller dönen varlık veya duran varlık olarak sınıflandırılmıştır. Bu bağlamda gayrimenkullerin elde ediliş amacı göz önünde tutularak TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı yayımlanmıştır. Bu standart kapsamında gayrimenkulleri değerlendirebilmek için işletme; gayrimenkullerden kira geliri, sermaye kazancı ya da her ikisini birlikte elde etmelidir. Ancak gayrimenkuller, inşaat ve geliştirme faaliyetlerinde kullanıldığı zaman ya da kullanım amaçlı olarak elde bulundurulmasına rağmen farklı nedenlerle kiraya verilmesi durumunda bu standart kapsamında değerlendirilmemekte ve finansal tablolarda bu şekilde sunulmamaktadır. Örneğin, Ankara il merkezinde bulunan şirket, fabrikasını şehrin dışındaki organize sanayi bölgesine taşımak için bina satın almıştır. Fakat organize sanayi bölgesi tam olarak yerleşmediğinden dolayı şirket taşınmayı erteleyerek binayı kiraya vermek istemiştir. Bu durumda, bina standarda göre inşaat ve geliştirme aşamasında olduğu için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmemelidir. İşletme, gayrimenkulü uzun vadede kullanma, kısa vadede satma ya da gayrimenkulden değer kazancı sağlama şeklinde karar vermiş olsaydı, TMS 40 kapsamında yatırım amaçlı olarak değerlendirecekti. Buradaki örnekte şirket şartlar gerçekleştiği zaman merkezini organize sanayi bölgesine taşınma kararı alarak taşınmış ve boş kalan şehir merkezindeki binasını satmaya karar vermiş olabilirdi.

Böyle durumda şirketin şehir merkezinde boş kalan binası, hem daha önceki kullanımdan hem de kısa vadede satışı gerçekleştirilmek istendiğinden dolayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmeyecektir.

Gayrimenkullerin bazı bölümleri kira geliri veya değer artış kazancı amaçlı olarak, bazıları mal ve hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar doğrultusunda elde tutuluyorsa, her bir bağımsız bölümün satışı veya kiralanması mümkünse ayrı ayrı muhasebeleştirilir ve finansal tablolarda gösterilir (Deran vd., 2014: 38 - 40). Örneğin, Denizli il merkezinde bulunan bir bisküvi üretim firması şehrin dışında bir fabrika binasını arsasıyla birlikte satın alsın ve bu fabrika binasının giriş bölümünde yer alan kulübeyi satış mağazasına dönüştürsün. Daha sonra firma kararını değiştirerek satın aldığı fabrikayı dondurma dağıtıcısı bir firmaya kiraya versin. Burada kulübe kendi başına nakit üreten bir birim olmasına rağmen fabrikadan ayrı olarak satılması veya kiraya verilmesi mümkün değildir veya mümkün olsa bile fabrika değerine kıyasla önemsiz durumdadır. Bu bakımdan, kulübe de dahil olmak üzere tüm fabrika, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilebilir (Örten vd., 2020: 266).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin diğer gayrimenkullerden farkı, bağımsız olarak nakit akışı yaratmasıdır. Bu durum yatırım amaçlı gayrimenkulleri, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayırır. Dolayısıyla mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde hem gayrimenkulle hem de bu süreçte kullanılan diğer varlıklarla ilişkilendirilen nakit akışı yaratılır. Burada dikkat edilmesi gereken önemli nokta yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birlikte elde etmek amacıyla sahibi tarafından kullanılmakta veya kiracıya kullanım hakkı verilmektedir. Bu doğrultuda uzun vadeli olarak sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan, gelecekteki kullanımı belirsiz olan arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir. İşletmenin sahibi olduğu ve bir veya daha fazla kişiye kiraya verilen veya kiralanmak üzere boş tutulan binalar yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılan bu değerlendirmelere göre yatırım amaçlı gayrimenkuller, işletmenin ana faaliyetlerinin bir parçası değildir (Deran vd., 2014: 41 - 42).

İşletmenin elinde tuttuğu gayrimenkuller, sunduğu hizmetin önemli kısmını oluşturuyorsa TMS 16 Maddi Duran Varlık, yardımcı hizmeti niteliğindeyse ve önemsiz kısmını oluşturuyorsa, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir. Ofis binası sahibinin, binada bulunan kullanıcılara güvenlik ve bakım hizmeti vermesi

yatırım amaçlı gayrimenkul, sunduğu hizmet görelî olarak önemli boyuttaysa maddî duran varlık olarak kaydedilir.

Gayrimenkul sahibi gerçek veya tüzel kişi başka bir şirketle ortak bir iş yapabilir. Bu ana ortaklık veya bağı ortaklık kapsamında yapılan faaliyetlerde işletme bazı gayrimenkullerini kullanabilir. Eğer buradaki gayrimenkuller bu standartta belirtilen şartları taşıyorsa şirket tarafından yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilir ve finansal tablolara yansıtılır (TMS 40: par. 15).

Yukarıda yapılan değerlendirmelere göre bu standardın yayınlanmasındaki amaç gayrimenkullerin sınıflandırılmasında yanlışlık yapılmasının, yanlış tutarlarla raporlanmasının ve finansal tablolarda farklı sınıflandırmanın önüne geçmektir. Dolayısıyla standart yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolarda nasıl sunulduğu, kaydedildiği ve ölçümlendiğini göstermektedir. Bundan başka THP'den ayrı olarak bu standartla gayrimenkul niteliğindeki varlıkların niteliği değiştiği zaman nasıl muhasebeleştirileceği ortaya konulmuştur. Ancak standartta yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğinde olmayan taşınmazlara da değinilmiştir. Standartta göre çok yakın gelecekte elden çıkarılacak olan ya da geliştirmek veya satmak amacıyla edinilen gayrimenkuller bu standardın kapsamına girmemektedir. Sahibi tarafından gelecekte kullanılacak olan veya geliştirildikten sonra kullanılmak amacıyla elde tutulan gayrimenkuller de bu standardın dışında tutulmaktadır. Örneğin, şirkete ait çok yıpranmış bina tamir edilerek kullanıldığı zaman şirket binayı maddî duran varlık olarak değerlendirir. Şirketin, herhangi bir ücret almadan kullanması için fabrikada çalışan işçilere verdiği lojmanlar da bu standartta dâhil edilmemektedir. Sahibi tarafından kullanılan veya kullanılmakta olup elden çıkarılması beklenen gayrimenkuller de bu standardın kapsamı dışındadır. Bu standartta dâhil edilmeyen bir başka durum ise finansal kiralama çerçevesinde gayrimenkullere kiralama işleminin yapılmasıdır. Ayrıca bu standart tarımsal faaliyetlerle ilgili canlı varlıklar ile petrol, doğalgaz vb. gibi yenilenemeyen kaynaklarla ilgili maden hak rezervlerinde uygulanmamaktadır.

Bu standartta yapılan düzenlemelerle birlikte, gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesiyle ilgili uygulamada yaşanan karışıklıklar ve tereddütler giderilmeye çalışılmıştır. TMS 16 Maddî Duran Varlıklar Standardı kapsamında

değerlendirilen gayrimenkuller ile yatırım amaçlı gayrimenkullerin birbirinden ayrılması hedeflenmiştir.

2.3.5.1. Yatırım amaçlı gayrimenkulün finansal tablolarda raporlanması

Yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili THP’de herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Bu standartla birlikte yatırım amaçlı gayrimenkuller, maddi ve maddi olmayan duran varlıklardan, ayrı bir kalem olarak finansal tablolarda gösterilmiştir (Örten vd., 2020: 267). Standartta göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin varlık olarak nitelenebilmesi için varlığın gelecekte işletmeye ekonomik fayda sağlaması ve maliyetinin ölçülebilir olması gerekir. Bu iki şartın gerçekleşmesi halinde gayrimenkulün maliyeti yatırım amaçlı gayrimenkul olarak finansal tablolara alınmalıdır. Burada bahsedilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin maliyetleri, elde edilmesi sırasında oluşan ve daha sonra yapılan ekleme, yenileme veya bakım gibi maliyetlerdir (TMS 40: par. 17). Bu standart kapsamındaki gayrimenkullerin satın alımıyla doğrudan bağlantılı olarak yapılan harcamalar, yenilenen bölüm maliyetleri de gerçekleştiği zaman varlığın maliyetine eklenmektedir. Ancak bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulle ilgili işçilik, önemsiz parçalarına ilişkin yapmış olduğu günlük bakım hizmetlerine yönelik harcamaları gerçekleştikleri dönemin gideri olarak kaydetmelidir. Görüldüğü üzere, yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun veya buna yakın değer üzerinde kaydedilmektedir. Ancak Demir A. (2013: 3. Kitap, 466 - 487)’e göre, yatırım amaçlı gayrimenkuller “gerçeğe uygun değerle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller” ve “maliyet değeriyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller” olarak ayrı raporlanmalıdır. Bu duruma paralel olarak KGK’nın yayınlamış olduğu “Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Planı Taslağı”nda yatırım amaçlı gayrimenkullere yer verilmiştir.

- **Yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk defa kayda alınması:** Bu standart kapsamındaki gayrimenkullerin alım ve inşa edilmesiyle ilgili harcamalar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak inşa etmek veya geliştirmek istediği varlıkla ilgili faaliyetleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerler. Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulden sağlayacağı faydaya kadar yapmış olduğu giderleri varlığın maliyetine eklemelidir (Örten vd., 2020: 268). Örneğin, A firması sahip olduğu arsa üzerine taşınmazın imarda ayrıldığı amaca göre zemin katta 2 adet ofis, birinci ve ikinci katta 2’şer adet daire olmak üzere inşaatı başlamıştır.

Firmanın amacı, ofis ve daireleri kiraya vermektir. İnşaat işlemi tamamlanana kadar arsa ve yapılan daireler maddi duran varlık olarak değerlendirilir. Firma, inşaatı tamamladıktan sonra ofis ve daireleri kiraya verdiği zaman söz konusu arsa dışındaki ofis ve daireleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirmelidir. Firma, kira geliri elde edene kadar yapmış olduğu inşaa ve diğer harcamaların tamamını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendireceği gayrimenkullerin maliyetine eklemelidir. Ancak yatırım amaçlı gayrimenkulle ilgili şirketin hedeflediği kullanım kapasitesine ulaşmadan önce ortaya çıkan faaliyet zararları ve varlığın inşası ve geliştirilmesinde ortaya çıkan olağanüstü miktarda ilk madde, işçilik ve diğer kaynak kullanımları maliyete dâhil edilmemektedir. Burada dikkat edilmesi gereken bir başka önemli nokta ise yatırım amaçlı gayrimenkulü vadeli olarak şirket tarafından satın alındığı zaman varlığın peşin ödenen bedelinin varlığın maliyetini oluşturacağıdır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller bu şekilde vadeli alındığı zaman vade farkları faiz gideri olarak kaydedilir (TMS 40: par. 23 - 24). Örneğin, A inşaat firması kiraya vermek adına inşa edeceği öğrenci apartı için Muğla İli Fethiye İlçesi Günlükbaşı Mahallesinde bulunan B'ye ait bir arsayı bir yıl sonra ödemeli 400.000 TL'ye satın almıştır. Ancak A söz konusu arsayı peşin almış olsaydı 300.000 TL ödeyecekti. İşte bu vadeli alımdan dolayı A'nın fazladan ödeyeceği 100.000 TL faiz gideri olarak kaydedilir.

Üzerinde durulması gereken bir başka husus ise; takas yoluyla elde edilen, ticari nitelikli ve güvenilir bir şekilde ölçülebilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyetinin, gerçeğe uygun değere göre ölçülmesi gerektiğidir. Yapılan takas işleminin niteliği ticari olmalı ve işlemten sonra gelecekte gerçekleşecek nakit işlemlerinde herhangi bir değişiklik bulunmamalıdır (Üner, 2015: 36). Bu takas işlemine konu olan ve gerçek değeri belirlenemeyen varlığın defter değeri maliyet bedelini oluşturur.

- **Yatırım amaçlı gayrimenkullerin takip eden dönemlerde değerlendirilmesi:**

Varlığın ilk alımından sonra işletmenin, varlığı ya gerçeğe uygun değer yöntemiyle ya da maliyet yöntemiyle değerleyeceğine yönelik seçim yapacağı standartta belirtilmiştir. İşletme bu iki değerlendirme yönteminden seçeceği yöntemi, sahip olduğu veya olacağı bütün yatırım amaçlı gayrimenkullere uygulamalıdır (TMS 40: par. 30). Dolayısıyla işletme yapmış olduğu bu seçim sonucunda kendi muhasebe politikasını da belirlemiş olacaktır. Şayet işletme seçtiği bu değerlendirme yöntemini değiştirmek

isterse bu işlemi TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar Standardı kapsamında yapmalıdır. Burada işletmenin dikkat etmesi gereken nokta finansal tablolarının güvenilirliği ve kullanıcılarına gerçeğe uygun bilgi sağlanması hususudur. Eğer değerlendirme politikasındaki değişiklik bunu zedeliyorsa işletme değerlendirme yönteminde herhangi bir değişikliğe gitmemelidir. İşletmeler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini bulmak için bağımsız bir değerlendirme uzmanından yardım alabilir.

Bazı sigorta kuruluşları ve diğer işletmeler bir kısmı bağlantılı sözleşmeler çerçevesinde yatırımcılar tarafından, diğer kısmını ise işletme tarafından elde tutulan kuramsal paylar ihraç eden işletme içi bir gayrimenkul yatırım fonunu işletirler. Standarda göre söz konusu fon tarafından elde tutulan gayrimenkulün tamamı ya maliyet bedeliyle ya da gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülmelidir. Ancak, yatırım amaçlı gayrimenkullerin satışları, gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilir ve varlığın değerinde meydana gelen değişimler kâr ve zarar olarak raporlanır. Buna göre gerçeğe uygun değere göre değerlemesi yapılan yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet yöntemini kullanan başka bir gruba satıldığı zaman satış tarihindeki gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ikame maliyete dönüşür (TMS 40: par. 32C).

2.3.5.2. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerlemesinde kullanılan yöntemler

Yatırım amaçlı gayrimenkuller elde edildikten sonra değerlendirme işlemlerini yapacak olan işletme, gerçeğe uygun değer yöntemi ile maliyet değeri yönteminden birisini seçer. İşletme seçmiş olduğu yöntemi, bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygulamalıdır. Değerleme yöntemlerinden birisinin seçilmesindeki amaç, varlıkların gerçeğe uygun değerini veya buna yakın değerini bulmaya çalışmaktır. Bu noktada yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde kullanılan bu iki yöntemin açıklanması yerinde olacaktır.

- **Maliyet değeri yöntemi:** Bu yöntemde; yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk defa muhasebeleştirildikten sonra maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararını düşüktükten sonra bulunan değer, finansal tablolarda gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkul için amortisman ayrılmaktadır. Şirket ihtiyaç duyarsa varlığı değer düşüklüğü testine tabi tutar (Örten vd., 2020: 273).

Bu standart kapsamında kalan varlıkların defter değeriyle geri kazanabilir değer arasında önemli farklılıklar bulunursa TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı kapsamında değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Yapılan test sonucunda varlığın değer azalışı veya artışı gelir tablosunda gider veya gelir olarak kaydedilir. Sonraki test sonuçlarında değerinde bir değişim yaşanırsa yapılan işlem yeniden değerlendirme gibi değerlendirilir ve finansal tablolara kaydedilir.

- **Gerçeğe uygun değer yöntemi:** Standarda göre gerçeğe uygun değer, “Piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde gerçekleşen olağan bir işlemde, bir varlığın satışında elde edilecek veya bir yükümlülüğün devrinde ödenecek olan tutar” şeklinde tanımlanmıştır. Tanıma bakıldığı zaman gerçeğe uygun değer hangi piyasa şartlarında gerçekleştirildiği belirtilmemiştir. Burada bahsedilen gerçeğe uygun değer, varlığın cari satış değerini yansıtacağından tam rekabet koşulların bulunduğu piyasada gerçekleşen fiyat kabul edilmelidir (Güngör, 2011: 39-40). Bu standarda göre; işletme bu yöntemi seçerse, özel durumlar hariç bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerin tamamında gerçeğe uygun değeri uygulamalıdır (TMS 40: par. 33).

Gerçeğe uygun değer üzerinde yaşanan değişikliklerden kaynaklı ortaya çıkan kazanç veya kayıplar, gerçekleştikleri dönemin kâr veya zararına dâhil edilir. Dolayısıyla gerçeğe uygun değer her hesap döneminde belirlenir ve yatırım amaçlı gayrimenkullere amortisman ayrılmaz (Örten vd., 2020: 269). Çünkü bu yöntemde fiziki, teknolojik ve ekonomik konjonktür gibi herhangi bir nedenden dolayı ortaya çıkan azalışlar doğrudan gider olarak gelir tablosunda gösterilmekte, yaşanan değer azalışları ise ekonomik açıdan amortisman olarak görülmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken diğer bir husus ise bu standart kapsamında kalan varlıkların kiralanması sonucu elde edilecek gelirler ve tam rekabet piyasa koşullarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin piyasa fiyatları belirlenirken gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin test edilmesi gerekliliğidir (TMS 40: par. 40). Ancak yatırım amaçlı gayrimenkullerin piyasa fiyatı, varlığın gerçeğe uygun değerini çoğu zaman yansıtmamaktadır. Böyle bir durumda yatırım amaçlı gayrimenkulün fiyatı, aynı bölgede ve benzer konumda bulunan aynı niteliğe sahip gayrimenkullerin piyasa fiyatı esas alınarak belirlenir. Bu belirlenmiş olan fiyat gayrimenkulün piyasadaki gerçeğe uygun değeridir. Böyle bir gayrimenkul bulunmadığı zaman en yakın aktif piyasada benzer özelliklere sahip gayrimenkul için belirlenmiş son işlem tarihli piyasa fiyatı

dikkate alınarak yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri belirlenir. Ancak en yakın aktif piyasada da emsal nitelikli taşınmaz bulunmadığı takdirde söz konusu varlıkla ilgili gelecekte beklenecek net nakit akışları iskonto edilmek suretiyle varlığın bugünkü değeri hesaplanarak gerçeğe uygun değer bulunur.

Örneğin, Fethiye’de bulunan bir işletme, Yanıklar Mahallesi’nde kiraya verdiği bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemiyle değerini hesaplamak istemiştir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgede emsal nitelikli taşınmaz bulunduğu zaman o taşınmazı dikkate alarak gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini bulacaktır. Ancak aynı bölgede söz konusu gayrimenkule emsal olacak herhangi bir taşınmaz bulunmadığı zaman Yanıklara yakın olan Çiftlik ve Kargı Mahallesi’nde bulunan benzer nitelikli ve aktif piyasada işlem gören taşınmazları emsal alarak gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri bulunacaktır. Ancak Çiftlik ve Kargı Mahallelerinde de benzer nitelikte taşınmaz bulunmazsa gerçeğe uygun değeri bulunacak taşınmaz için gelecekte 70.000 TL gelir ile 10.000 TL gider olarak beklenen nakit akışlarının olacağını ve iskonto oranının %10, gayrimenkulün faydalı ömrünün 50 yıl olduğunu varsayarsak (Örten ve diğerleri, 2020, Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları kaynağından uyarlanmıştır.);

$$\text{Gerçeğe uygun değer} = \text{Net Nakit Akışları} \times \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i} = 60.000 \times \frac{(1+0,1)^{50} - 1}{(1+0,1)^{50} \times 0,1}$$

Gerçeğe uygun değer = 594.888,87 TL olarak hesaplanacaktır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir olarak tahmin edilemediği nadir durumlar bulunabilir. Böyle durumlara piyasa fiyatının nadir olarak ortaya çıkması, kıyaslanabilir piyasa işlemlerinin nadir olarak gerçekleşmesi, yukarıda hesaplamış olduğumuz yöntemler gibi alternatif yöntemlerin bulunmaması örnek olarak gösterilebilir. Bu durumda varlıklar, maliyet değeri yöntemiyle değerlendirilmektedir. Maliyet yöntemiyle değerlendirme yapılırken hurda değeri sıfır kabul edilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerle değerlendirmeye çalışan işletme, gerçeğe uygun değeri ölçemediği takdirde varlıklarını maliyet değeriyle değerlendirirken kalan diğer yatırım amaçlı gayrimenkulleri ise, gerçeğe uygun değer üzerinden değerlemesi gerekmektedir (TMS 40: par. 53 - 54). Piyasada emsal niteliğindeki işlemler seyrekleşmiş veya piyasa fiyatı daha nadir elde edilmiş olabilir. Böyle bir durumda işletme, daha önce gerçeğe uygun değerle değerlemiş olduğu yatırım amaçlı gayrimenkulleri elden çıkarıncaya ya da kullanmaya başlayıncaya

veyahut sonraki dönemlerde olağan iş akışı içerisinde satışını gerçekleştirinceye kadar gerçeğe uygun değerle değerlemeye devam eder (Örten vd., 2020: 271). Bazı durumlarda ise işletme, yatırım amaçlı gayrimenkullerden gelecekte elde edilecek nakit akışlarının bugünkü değerine göre daha az olacağını düşünebilir. Bu noktada işletme maddi duran varlığın değerinde yaşanacak düşüşe karşı ihtiyatlı davranarak karşılık ayırabilir. İşletme karşılık ayırma işlemini TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar Standardına göre yapar. Ancak varlıklarla ilgili daha önce kayda alınmış herhangi bir değer artışı fon hesabı bulunuyorsa değer azalışı bu fondan karşılanmalıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri belirlenirken finansal tablolarda mükerrer kayıtların bulunup bulunmadığına bakılmalıdır. Şayet mükerrer kayıt bulunuyorsa işletme bu kayıtları finansal tablolardan çıkarmalıdır (TMS 40: par. 50). Örneğin, A şahsı, ofisini mobilyalı olarak kiraya verdiğinde buradan kira geliri elde etmeyi amaçladığı için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydettiğini varsayalım. A şahsı mobilyayı yatırım amaçlı gayrimenkul olan ofisin değerine eklerse ayrı bir varlık olarak finansal tablolara almamalıdır.

IASB tarafından 2009 yılında yapılan değişiklikle birlikte yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindeki varlıkların, inşa edilmesi sırasında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Değişiklikten önce bu varlıklar, inşaat tamamlanana kadar TMS 16 Standardına, inşaat tamamlandıktan sonra bu standarda göre muhasebeleştirilmiştir (Öztürk, 2009: 110). Örneğin, bir iş insanı, Muğla'nın gelişimini dikkate alarak şehir merkezinde kira geliri elde etmek için işhanı inşa etmeye kalktığı zaman inşaat faaliyetlerinin tamamında yapılan harcamaları bu yapılan değişikliğe göre yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydetmelidir.

2.3.5.3. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım amacının değiştirilmesi

Varlığın niteliğinin yatırım amaçlı gayrimenkulden başka bir niteliğe geçmesi ya da bunun tam tersi olmasına “niteliğin değişmesi” denir. Yani gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımını karşılıyorsa ya da karşılaması son bulduysa ve bu değişikliğin yapılması için herhangi bir kanıt mevcutsa varlığın niteliğinde değişiklik yaşanır. Burada işletme yönetiminin gayrimenkulün kullanımında değişiklik kararı alması gayrimenkulün kullanımının değişmesi için tek başına yeterli olmayabilir

(TMS 40: par. 57). Örneğin, yatırım amaçlı gayrimenkul sahibi tarafından kullanılmaya ya da kullanılmak amacıyla geliştirilmeye başlandıysa maddi duran varlık olarak kaydedilecektir. Ya da yatırım amaçlı gayrimenkul kısa vadede satış amacıyla geliştirilmeye çalışılırsa stok olarak kaydedilir. Bu verilen örneklerin tam tersi durumlar da yaşanabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin niteliğinde yaşanan değişimler ve bu değişimin yaşandığı tarih varlığın değerlemesi için önemlidir. Çünkü geçiş tarihinden önce varlık eski özelliklerine sonra ise yeni özelliklerine göre değerlemeye tabi tutulur (Üner, 2015: 45). Yukarıda yatırım amaçlı gayrimenkulün sadece satış amacıyla geliştirildiği takdirde, stoklara alınacağından bahsedilmişti. Ancak yatırım amaçlı gayrimenkulü geliştirmeye yönelik herhangi bir işlem yapılmazsa varlık, elden çıkarılıncaya kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak finansal tablolarda izlenmeye devam edilir (Örten vd., 2020: 274-275) Örneğin, şirketin, Marmaris'te bulunan ofisini satmaya karar verdiğini varsayalım. Şirket, zeminine parke döşeme, klima satın alma, ısı yalıtımı yapma gibi ofisi geliştirmeye yönelik harcamalar yapmıştır. Böyle bir durumda ofis şirket için yatırım amaçlı gayrimenkulden stoka dönüşmüştür ve TMS 2 Stoklar Standardına göre muhasebeleştirilmelidir. Söz konusu ofis gerçeğe uygun değerle değerlendiriliyorsa yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara geçtiği tarihteki gerçeğe uygun değer ile maliyet değeriyle değerlendiriliyorsa defterde kayıtlı olan değer üzerinden kaydedilmelidir. Ancak ofisi geliştirme satış amacıyla yapılmazsa, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydedilir.

Gerçeğe uygun değer üzerinden takip edilen yatırım amaçlı gayrimenkul, sahibi tarafından kullanılmaya başlanırsa, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre muhasebeleştirilir. Burada yaşanan değişim tarihindeki varlığın gerçeğe uygun değeri, yapılan değişimin ikame maliyetini oluşturur (TMS 40: par. 60). Örneğin, Muğla ili, Dalaman ilçesinde tarlaları bulunan şirket, söz konusu tarlaları pamuk yetiştirmek amacıyla kiraya vermiştir. İzleyen yıllarda hükümetin pamuk yetiştiricileri için olumlu düzenlemeler yapacağına yönelik haberi alan şirket, kira süresi bittikten sonra bahse konu tarlalarda pamuk yetiştirmeye yönelik karar almıştır. Böyle durumda şirket tarlaları kiraya verdiği zaman yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullandığından dolayı, gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirme işlemi yaparken; almış olduğu kararın ardından, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardına göre

muhassebeleştirilmesi gerekmektedir. Ya da yukarıda bahsedilen olayın tam tersi durum da yaşanabilir. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulün gerçeğe uygun değer üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkule dönüştürülmesine karar verilmiş olabilir. Böyle bir durumda varlık, değişimin yaşandığı tarihten önce TMS 16'ya, sonra ise bu standarda göre muhassebeleştirilir. Örneğin, A işletmesi, Ankara'nın Tandoğan ilçesinde kullanmış olduğu binadan aynı ilçe sınırları içerisinde yeni aldığı binaya 01.04.2020 tarihinde geçmiş ve daha önce kullandığı binayı kiraya vermek amacıyla bir takım tadilatlar yapmıştır. Burada şirket, kullandığı binayı yeni binaya geçtiği tarih olan 01.04.2020 tarihinden önce maddi duran varlık olarak, bu tarihten sonra ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerleyecek ve buna göre muhassebeleştirecektir. Şirket, başkasına kiraya verdiği gayrimenkulü elinde tutuyorsa bu gayrimenkule TFRS 16 Kiralamalar Standardını uygular. İşletme, varlığın TMS 16 ve TFRS 16'ye göre hesapladığı defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında herhangi bir farklılıkla karşılaşırsa varlığı TMS 16'ya göre yeniden değerler (TMS 40: par. 61).

Varlığın geçiş tarihindeki değeri ile muhasebede kayıtlı olan defter değeri arasındaki farkın muhassebeleştirilmesi, varlıkta meydana gelen artış veya azalışa göre değişmektedir. Varlığın değerinde bir azalma olması durumunda azalış tutarı, varlığa ait bir değer artış fonu varsa buradan düşürülür yoksa doğrudan dönem kâr veya zararına dâhil edilir (TMS 40: par. 61). Varlığın değerinde bir artış olması durumunda artış tutarı ile ilk olarak önceki dönemlerde varlığın değerinde azalma olduğunu gösterir bir kayıt mevcutsa, bu azalış telafi edilmeye çalışılır. Eğer varlığın önceki dönemlerde değerinde azalışı gösteren herhangi bir kayıt mevcut değilse artış tutarı dönem kâr veya zararına kaydedilir. Dönem kâr veya zararına dâhil edilen tutar, varlığın kayıtlı değerine getirilmesi için gerekli olan tutarı aşamaz (Üner, 2015: 47). Dönem kâr ve zararına yazılması gereken tutardan daha fazla bir değer artışı söz konusuysa bu tutar yeniden değerlendirme artışı olarak özkaynaklara eklenebilir. Varlığın elden çıkarılması durumunda, yeniden değerlendirme artışı olağanüstü yedeklere (dağıtılmamış kârlara) eklenebilir. Bu tutar dönem kâr veya zararına dahil edilmez (Örten vd., 2019: 275 - 276).

Stoklardan, gerçeğe uygun değer üzerinden izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir nitelik değiştirme, gayrimenkulün nitelik değiştirme tarihindeki gerçeğe uygun değeri üzerinden yapılır. Bu nitelik değiştirme tarihindeki

gerçeğe uygun değer ile daha önceki defter değeri arasındaki fark; kâr veya zarar olarak kaydedilir. Burada stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan nitelik değiştirmeye ilişkin her iki kalemdede gerçekleştirilen işlemler birbiriyle tutarlı olmalıdır. Bu kapsamda inşası veya geliştirmesi tamamlanan gayrimenkuller de gerçeğe uygun değer ile yatırım amaçlı gayrimenkullere alınacaktır. Yine burada ortaya çıkacak farklar, dönem kâr veya zararına dâhil edilecektir (TMS 40: par. 63 - 65).

Örneğin, A işletmesi kendisine ait ve yönetim binası olarak kullandığı ofis binasından 31.10.2020 tarihinde, inşaatını tamamladığı yeni ofis binasına taşınmış ve aynı tarihten itibaren eski yönetim binasını kiraya vermiştir. 31.10.2020 tarihi itibarıyla kiraya verdiği bu binanın net defter değeri 1.100.000 TL, gerçeğe uygun değeri 1.600.000 TL'dir. Bu bina için 2020 yılının son üç ayında ek bir maliyete katlanılmamasına rağmen 31.12.2020 tarihinde binanın gerçeğe uygun değeri 2.200.000 TL'ye çıkmıştır. Burada eski bina için nitelik değiştirme tarihindeki gerçeğe uygun değer ile defter değeri arasındaki 500.000 TL'lik fark, TMS 16'da bahsedilen yeniden değerlendirme yöntemine göre muhasebeleştirilir. Nitelik değiştirme tarihinde gayrimenkulün yeniden değerlendirilmiş değeri 1.600.000 TL olacaktır. Bu transfer işleminden ortaya çıkan yeniden değerlendirme artış fonu ertelenmiş vergi etkisiyle, netleşmiş olarak özkaynaklara yansıtılır. Şayet bu gayrimenkul elden çıkarılırsa, bu fon birikmiş kârlara aktarılır. Dönem sonunda eski bina 2.200.000 TL ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilir. Son iki ayda yaşanan 600.000 TL'lik artış, gerçeğe uygun değerde yaşanan değişiklikten kaynaklı kazanç olarak gelir tablosuna yansıtılır.

2.3.5.4. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardan çıkarılması

Yatırım amaçlı gayrimenkul, herhangi bir fayda beklenmediği, kullanımına kalıcı olarak son verildiği veya elden çıkarıldığı durumlarda finansal tablolardan çıkarılmaktadır. Standarda göre varlığın elden çıkarılması satış veya finansal kiralama yoluyla olmaktadır. Gayrimenkulü satın alan kişi, varlığın kontrolünü satış yoluyla gerçekleştirmektedir. Burada satın alan kişi, TMS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardına göre yükümlülüğünü gerçekleştirir. Bu standarda göre edim yükümlülüğünün gerçekleştiği tarihin belirlenmesine ilişkin hükümler uyarınca

gayrimenkulü satın alan kişi tarafından varlığın kontrolünün yapıldığı tarih varlığın satış işleminin gerçekleştiği tarihtir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün finansal kiralama aracılığıyla satışı, geri kiralaması ve elden çıkarılması işlemlerine TFRS 16 Kiralamalar Standardı uygulanır (TMS 40: par. 67).

Bu standart kapsamında elden çıkarılan veya kullanım dışı bırakılan varlıklarda ortaya çıkan kayıp veya kazanç; gayrimenkulün defter değerinin varlığın elden çıkarılması sonucunda elde edilen net satış tutarından çıkarılması suretiyle bulunur. Oluşan kayıp ve kazançlar, kâr veya zarara aktarılır (Demir Ş., 2019: 145 - 146).

İşletme, bu standart kapsamında değerlendirdiği varlığın yenilenen kısmının maliyetini gayrimenkulün defter değerine eklerse bu yenilenen kısmın defter değeri bilanço dışı bırakır. Söz konusu gayrimenkul maliyet yöntemiyle kayda alınmış olsaydı yenilenen kısım varlıktan ayrı olarak amortismanına tabi tutulmazdı. İşletme, yenilenen kısmın defter değerini bulamazsa, yenileme maliyetini yenilenen kısmın edinme veya inşa tarihindeki maliyeti için gösterge olarak kullanır. Ancak işletme, varlığı gerçeğe uygun değer yöntemiyle kayda almış olsaydı yenilenen kısmın değerini kaybettiğini görürdü. Diğer durumlarda, yenilenen kısmın gerçeğe uygun değerinin tespiti zor olurdu. Bu değişim varlığı yenilemek mahiyetindeyse yenilenmiş kısmın gerçeğe uygun değerini azaltmanın bir başka yolu ise, değiştirilen kısmın maliyeti defter değerine eklendikten sonra gerçeğe uygun değerinin yeniden hesaplanmasıdır (TMS 40: par. 68).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması karşılığında alınacak tutarlar, başlangıçta gerçeğe uygun değere göre muhasebeleştirilir. Özellikle bu tarz gayrimenkuller için yapılacak ödemelerin ertelenmiş olması durumunda gayrimenkulün maliyeti alınacak peşin tutara eşittir (Demir Ş., 2019:146).

Bu standart kapsamında yer alan varlıkların değer düşüklükleri veya zararları TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı uyarınca finansal tablolara yansıtılmaktadır. Bu standart kapsamında kalan varlıklardan fayda beklenilmediği zaman kullanım dışı bırakılması veya elden çıkarılması TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar Standardına göre karşılık ayrılarak finansal tablolara kaydedilir. Bu varlıklarda yaşanan değer düşüklüğü, varlığın kaybolması veya varlıktan vazgeçilmesi durumunda üçüncü kişilerden alınacak tazminat, tahsil edilebilir duruma geldiği zaman kâr veya zarara yansıtılır. Yine bu standart

kapsamında kalan varlıkların restore edilmesi, satın alınması veya inşa edilmesi durumunda varlık maliyet bedeli üzerinden veya gerçeğe uygun değer üzerinden kayda alınır (TMS 40: par. 73).

2.3.6. TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı

Bu standart kapsamındaki varlıklara ilk olarak Amerikan Muhasebe Standartları Kurulu (Financial Accounting Standards Board - FASB) tarafından, 1995 yılında yayınlanan “Uzun Ömürlü Varlıklardaki Bozulma ve Eksilmelerin Muhasebeleştirilmesi” ile 2001 yılında yayınlanan “Uzun Vadeli Varlıkların Elden Çıkarılması ve Muhasebeleştirilmesi” standartlarında yer verilmiştir (Otlı ve Gül, 2019: 2). Bu standart, 31.05.2004’te IASC tarafından yayınlanmıştır. UMS35 “Durdurulan faaliyetler“ isimli standardın yerine 2005’ten itibaren bu standart hükümleri uygulamaya konulmuştur. Ayrıca bu standart, 29.12.2004 tarihli AB kararıyla kabul edilmiş ve 01.01.2005 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. Türkiye’de ise TMSK tarafından bu standart tercüme edilerek, 16.03.2006 tarihinde Resmi Gazete’de yayınlanmıştır (Örten vd., 2020: 464). TTK’nın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren UFRS ile tam uyumlu şekilde tüm şirketler tarafından “TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı” başlığıyla uygulanmaya başlanmıştır (Otlı ve Gül, 2019: 2).

THP’de duran varlıklar, işletmenin esas faaliyetleri kapsamında devamlı surette kullanılan cari dönem içerisinde paraya çevrilmesi düşünülmeyen varlıklar olarak nitelendirilmektedir. Ancak bazı hesap dönemlerinde duran varlıkların bazıları paraya dönüştürülme, varlığın özelliğini kaybetmesi gibi durumlarda satışlarına karar verildiği zaman duran varlık özelliklerinden farklı özellikler kazanmaktadır. Bu şekilde satışlarına karar verilen duran varlıklar, bilançoda farklı bir varlık olarak gösterilmelidir. Bu durumda olan varlıklardan işletmenin kısa vadede nakit elde etme isteği farklı olacaktır. Diğer taraftan duran varlığın bulunduğu bölüm zarar ettiğinde varlıklardan kısa vadede bu şekilde nakit elde edildiği zaman işletmenin zararı kâra dönüşmüş olacaktır. Bu durum işletmenin gelecekteki performansını etkileyecektir. İşletme, daha verimli alanlara odaklanarak, performansını arttırmanın yollarını bulmaya çalışacaktır. TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı ile işletme yukarıda bahsedilen durumla karşılaştığı

zaman varlıklarını finansal tabloya nasıl alacağını görebilecektir. Ayrıca bu standartta; kullanıcılarına yardımcı olmak amacıyla, finansal tablo dipnot veya eklerinde yer alacak bilgiler de sunulmuştur.

İşletme bu standartla birlikte üretiminde ve genel faaliyetlerinde kullanmak amacıyla tahsis ettiği, cari olmayan, maddi ve gayri maddi varlıklarını kısa vadede finansal yatırımlara dönüştürebilecektir (Örten vd., 2020: 463 - 465). Ancak TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu Standardına göre duran varlık olarak sınıflandırılan duran varlıklar, bu standartta belirtilen koşulları sağlamadığı zaman dönen varlık olarak nitelendirilemez. Bu standart kapsamında yer alan varlıklar, daha önceden duran varlık olarak sınıflandırılmalı ve satış amaçlı elde tutulma amacı taşımalıdır. Fakat duran varlık niteliğinde olmasına rağmen tarımsal varlıklara, piyasa fiyatı ile değerlendiriliyor olmak koşuluyla yatırım amaçlı gayrimenkullere, finansal araçlara, ertelenmiş vergi varlıklarına, işçi alacakları için oluşturulmuş fonlara, sigorta poliçeleri ile bağlantılı varlıklara bu standart uygulanmamaktadır (TFRS 5: par. 5). Görüldüğü üzere bu standart, bilançoda yer alan maddi ve maddi olmayan tüm varlıklar ile özel tükenmeye tabi varlıkları kapsamaktadır.

2.3.6.1. Satış amaçlı elde tutulan varlıklar ve durdurulan faaliyetler kapsamında değerlendirilebilme şartları

Maddi duran varlıkların; bu standart kapsamında, değerlemek ve raporlamak için taşınması gereken bazı özellikler bulunmaktadır. Varlıkların bu standart kapsamında değerlendirilmesi için şirket yönetimi ve yetkili kişiler tarafından satış amaçlı elde tutulan varlık olduğuna dair karar alınmış ve açıklanmış olması gerekir. Ayrıca satış amaçlı elde tutulan varlığın 12 ay içerisinde piyasa fiyatı üzerinden satışının ve elden çıkarılması ihtimalinin yüksek olması gerekmektedir (Örten vd., 2020: 465). Bundan başka standartta varlığın satış ilanına konulmuş ve alıcı tarafından aranır olması gerektiği belirtilmiştir.

Varlığın mevcut haliyle satışı mümkünse veya satışının yapılma olasılığı çok yüksekse piyasa fiyatıyla satışa çıkarılır (Sağlam vd., 2016: 362 - 363). Şayet satışa çıkarılacak duran varlık üzerinden herhangi bir değişiklik yapılması gerekiyorsa muhakkak o değişikliklerin tamamlanması gerektiği bu standartta belirtilmiştir. Ancak satışı gerçekleşen varlığın tesliminde herhangi bir ön koşul varsa bunun saptanması imkânsızdır. Örneğin, şirketin, personelinin nereye gideceğini önceden belirlemeden

ya da önceden alınan ve tamamlanması zorunlu siparişleri tamamlamadan, çalıştığı binayı satışa çıkarması tek başına yeterli olmamaktadır.

Bu standart kapsamına alınan şirket varlığının bir yıl içerisinde satışa çıkarılma olasılığı yüksektir. Ancak kontrolü dışında gerçekleşen nedenlerden dolayı şirket, varlığını elden çıkaramamış olabilir. Buna rağmen şirket, bu standart kapsamında varlığını elden çıkarmak istiyorsa ve varlığın satış olasılığı hala aynı koşullarda devam ediyorsa satış amaçlı elde tutulan duran varlık olarak değerlendirir (Örten vd., 2020: 465 - 466). Örneğin, A işletmesi Gana’da bulunan kendisine ait maden ocağını satmak istemektedir. Ancak maden ocağını satabilmesi için Gana Hükümeti’nden onay alması gerekmektedir. Hükümet, A işletmesinin muhtemel müşterilerinden satın alma taahhüdü içeren bir belge temin etmedikçe şirketin herhangi bir onay isteğine olumsuz cevap vereceğini işletmeye iletmiştir. A işletmesi ise bir yıl içinde böyle bir taahhüdü elde etmesinin son derece muhtemel olduğuna inanmaktadır. Hükümet onayının gecikmesi ya da bir yılı aşması durumunda, satış işlemine dair bu gecikme, A işletmesinin kontrolü dışında gerçekleştiğinden A işletmesi, maden ocağını satış amaçlı elde tutulan duran varlık olarak sınıflandırmaya devam edebilecektir.

Bu standart kapsamında olan varlıklarda değerlendirme, TMS 2 Stoklar kapsamında kalan varlıklara uygulanan değerlendirmeyle benzerlik göstermektedir. Standarda göre varlıklar, defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerden hangisi küçükse o değerle bilançoda gösterilir, ilgili muhasebe kayıtlarında test edilir ve bunlara ilişkin amortisman ayrılır. Standardın şartlarını taşımayan duran varlıklar eskisi gibi değerlendirilmeye ve raporlanmaya devam edilir (Özerhan ve Yanık, 2010: 367).

2.3.6.2. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların ve durdurulan faaliyetlerin finansal tablolarda sunumu

Satış amacıyla elde tutulan duran varlıkları veya varlık gruplarını THP’de ayrı bir sınıf olarak izleyebilmek mümkün gözükmemekte olup, Türk Muhasebe Sistemi’nde de uygulaması bulunmamaktadır (Gökgöz, 2012: 69). Satış amaçlı elde tutulan duran varlık veya varlık grupları THP’de yer alan 294 Elden Çıkarılacak Stoklar ve Maddi Duran Varlıklar Hesabı’nda izlenen maddi duran varlıklardan farklı özellik taşımaktadır. Çünkü bahsi geçen hesap grubuna dâhil edilen duran varlıklar, hizmetten çıkarılmış ve gelecekte değerlendirilmeyi bekleyen varlıklardır. Ancak satış

amaçlı elde tutulan duran varlıklar ise elden çıkartılmasına karar verilmiş ve 1 yıl içerisinde satışı beklenen varlıklardır (Akdoğan ve Sevilengül, 2007: 51). İşletme, bu standartta belirtilen şartları taşıyan duran varlıklarını satış amaçlı olarak sınıflandırır ve raporlar. Bu standartla birlikte satış amaçlı duran varlıklar, dönen varlıklar içerisinde ayrı bir hesap grubunda raporlanmaktadır. Bu grupta yer alan varlıklarla ilgili borçların da, kısa vadeli veya uzun vadeli borçlar altında ayrı bir hesap grubu olarak gösterilmesi gerekmektedir. Burada bahsedilen varlıklar ve borçlar birbiriyle mahsup edilmez ve tek bir bedel olarak gösterilemez (TFRS 5: par. 38). KGK tarafından web sitesinde yayınlanan “ Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Plan Taslağı” yer alan bilançoya göre Elden Çıkarılacak duran varlıklar için, hesap planında aşağıdaki hesap gruplarında gösterilmiştir:

19 (196-199) Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

39 (396-399) Satış Amaçlı Sınıflandırılan Gruplara İlişkin Yükümlülükler

Bu standart kapsamında kalan duran varlıklar ile bunlarla ilintili olabilecek varlık ve borçlar finansal tablolarda ayrıca gösterilmektedir. Bu varlıklar bilançoya dâhil edilirken ve çıkarılırken ortaya çıkan gelir ve gider kalemleri (yeniden ölçümden kaynaklananlar da dâhil olmak üzere), Gelir Tablosu’nda yer alacaktır. Ancak bu gelir ve giderlerin, gelir tablosunda ayrı bir kalem altında gösterilmeyeceği, işletme sürdürülebilir faaliyetleri kapsamında değerlendirilerek raporlanması gerektiği belirtilmiştir (TFRS 5: par. 37). Ayrıca satış için elde tutulan duran varlıklara ilişkin nakit akım tablosunda özel bir açıklama yapılmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Standartta göre durdurulan faaliyetlerle ilgili varlık ve yükümlülükler, işletmenin diğer faaliyetlerinden açık bir şekilde ayrılabilen faaliyetleri ve buna bağlı nakit akışlarını kapsamaktadır (TFRS 5: par. 31). KGK’nın yayınlanmış olduğu hesap planı içerisinde “Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar” grubu içerisinde ayrı bir kalemde gösterilmiştir. İşletme durdurulan faaliyetlerini TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu Standardının 10A maddesinde kâr veya zararı ve diğer kapsamlı iki ayrı bölüm halinde sunduğu takdirde durdurulan faaliyetleri kâr veya zarar bölümünde göstermelidir. Durdurulan faaliyet alanlarında yer alan varlıkların satılıp satılmama durumunu dikkate almadan gelirler, giderler ve bunların vergi etkileri, vergi sonrası kâr durumuna kadar olan faaliyetler ayrı gösterilmek zorundadır (Örten vd., 2020: 468). Durdurulan faaliyetlerden vergi sonrası kâr veya zarar tutarı ve buna nasıl

ulaşıldığının; gerçeğe uygun değerden satış maliyetlerinin düşülmesi suretiyle ölçülmesi veya durdurulan faaliyetleri oluşturan varlık veya varlık grubunun elden çıkarılması sırasında muhasebeleştirilen vergi öncesi kazanç ve kayıpların Gelir Tablosu'nda açıklanması zorunludur. Bu bilgilerden ayrı olarak işletmelerin dipnotlarında; Gelir Tablosu'nda durdurulan faaliyetlerle ilgili gelirler, giderler ve vergi öncesi kâr veya zarar, gerçeğe uygun değerden satış maliyetlerinin düşülmesi suretiyle ölçülmesi veya durdurulan faaliyetleri oluşturan varlık veya varlık grubunun elden çıkarılma sırasında muhasebeleştirilen vergi öncesi kazanç veya kayıplar ile TMS 12.81/h uyarınca ilgili vergi gideri kamuoyuna açıklanır (TFRS 5: par. 33).

Durdurulan faaliyet sonuçları, hem Gelir Tablosu'nda hem de dipnotlarda cari ve önceki dönemler itibarıyla ayrı ayrı raporlanır. Eğer işletme bölümlere göre raporlama yaparsa durdurulan faaliyetlere ilişkin bölüm ayrı bir bölüm olarak ele alınacaktır (TFRS 5: par. 33b). İşletme, yatırım ve finansman faaliyetleri ile ilişkilendirilen net nakit akışlarını ayrıca açıklamak zorundadır. Yapılan bu açıklama nakit akış tablosunda ve dipnotlarda yapılabilir (TFRS 5: par. 33c).

Bilanço ve eklerinde sadece rakamlara ilişkin bilgiler yeterli olmayıp satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların faaliyeti durdurulan bölümlerin niteliği, niçin bu şekilde sınıflandırıldığı ve bunların elden çıkarılması durumunda işletmeye ne oranda ve zamanda nakit sağlayacağı konusunda bilgi verilmek zorundadır. Eğer bunlar bir yıldan daha fazla sürede elden çıkarılmış veya planda değişiklik yapılmış ise bununla ilgili bilgiler ayrıntılı bir şekilde dipnotlarda açıklanmalıdır (TFRS 5: par. 41 - 42).

2.3.6.3. Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetlerle ilgili değerlendirme yaklaşımı

Satış amaçlı elde tutulan duran varlık ve gruplar standartlarda öngörülen koşullar sağlanınca, KGK'nın yayınlamış olduğu Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Hesap Plan Taslağı'nda yer alan "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar" grubu içerisinde gösterilmektedir. Dolayısıyla bu kalemde yer alan duran varlıkların değerlendirme ölçütü değişecektir. Değerleme ölçütü olarak "defter değeri" ile "gerçeğe uygun değerinden satış giderleri düşüldükten sonra kalan net değer"den hangisi küçükse o raporlanacaktır. Elden çıkarılacak varlık tek bir varlık ya da birden fazla varlığı içinde bulunduran varlık grubu, nakit üreten birim ya da bir iştirak de olabilir. Bu sayılan unsurlar "Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar", "Satış Amaçlı

Sınıflandırılan Gruplara İlişkin Yükümlülükler” içerisinde raporlanabilir. Satış amaçlı duran varlığın değerlemesi dört aşamalı olarak yapılmaktadır (Örten vd., 2020: 470 - 473):

- **Birinci aşama:** Maddi duran varlık, maddi olmayan duran varlık ve çalışanlara sağlanan faydalar gibi standartlar kapsamında kalan varlıkların değerlemesi elden çıkarılacak hale gelene kadar ilgili olduğu standarda göre yapılmalıdır. Varlıklarda yaşanan değer düşüklükleri için değer düşüş karşılığı ayrılmalı ve satışa çıkarılması düşünülen varlığa ait tüm borç ve alacaklar gözden geçirilmelidir. Tüm bu değerlemeler neticesinde herhangi bir fark çıkarsa, varlıklar kendi standartlarına göre kayda alınır. Satışa çıkarılması düşünülen her bir varlığın kayıtlı değeri ile bunlarla bağlantılı diğer varlık ve borçların aritmetik ortalaması satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların defter değerini vermektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta satışa çıkarılması planlanan duran varlıkla doğrudan bağlantı kurulan ve birlikte devredilen ve varlığa doğrudan bağlı olan borçlar aktarılmaktadır. Örneğin, Fethiye’de faaliyetini sürdüren bir mağazanın, başka bir şahsa devredilmesi sonucu mağazada çalışan personelin kıdem tazminatı yükü de karşı tarafa geçer ve bu borçlar elden çıkarılacak varlık grubu içinde değerlendirilir.

- **İkinci aşama:** Satış amaçlı elde tutulan duran varlıkların gerçeğe uygun değerinin hesaplanması ikinci aşamayı oluşturur. Varlığın gerçeğe uygun değerini hesaplamak için bir piyasa mevcut değilse bazı varsayımlar ve uzman aracılığıyla varlığın gerçeğe uygun değeri hesaplanır. Bilanço dışı bırakılan ve satışa çıkarılan varlığın tahmini satış bedeli belirlenmiş olabilir. Ancak elden çıkarılacak bazı varlıkların piyasası farklı olabilir ve varlıklar satışı uygun olmayan grup içerisinde yer alabilir. Bu şekilde olan varlıkların bir araya getirilmek suretiyle gerçeğe uygun değeri belirlenerek toplu satışı yapılabilir. Bu varlıkların oluşturduğu grup, bir işletme birleşmesi kapsamında oluşturulmuş varlık grubu veya bu kapsamda satışa çıkarılan, duran varlıklarla bağlantılı, şerefiye payları da bulunan duran varlık grubu olabilir. Burada yapılan gerçeğe uygun değer tahmini sadece duran varlıklar için yapılacaktır.

- **Üçüncü aşama:** Bu standart kapsamındaki varlıkların satışı esnasında ortaya çıkacak masraflar veya elden çıkarma masrafları tahmin edilir. Buradaki masraflar içerisinde finansman giderleri ve bu varlıkların kârlı satışı gerçekleştiğinde ortaya çıkacak vergi gideri yer almaz.

- **Dördüncü aşama:** Bu standart kapsamında yapılan değerlemenin son aşamasında varlık mevcut defter değeri ile gerçeğe uygun değerinden satış masrafları düşükten sonra kalan değerinden düşük olanı ile raporlanır. Standartta ön plana çıkan net gerçeğe uygun değer defter değerinden düşükse o dikkate alınacaktır. Bu durumda defter değerinden düşük olarak kayıtlara geçildiği için değer düzeltme veya değer azalma zararı söz konusudur. Bu zarar, duran varlığın defter değerinden düşülecek şekilde ya bir karşılık ya da değer düzeltme zararı olarak muhasebeleştirilir.

İşletme bir gayrimenkulü satmak amacıyla satın almış ya da inşa etmişse, TMS 2 Stoklar Standardı kapsamında değerlendirerek finansal tablolarda sunar (Yılmaz, 2013: 274-275). TMS 2 Stoklar kapsamında değerlendirilecek gayrimenkullere ilişkin hususlar çalışmanın bundan sonraki aşamasında açıklanmaya çalışılacaktır.

2.3.7. TMS 2 Stoklar Standardı

Esas faaliyet konusu gayrimenkul alım ve satım işi olan işletme, satmak amacıyla satın aldığı veya inşa ettiği gayrimenkulleri TMS 2 Stoklar Standardı kapsamında değerlendirmelidir. Bu standart kapsamında değerlendirilen gayrimenkuller stok olarak muhasebeleştirilirken, kullanılırken ve elden çıkarılırken gerçekleşecek gelir ve karşılaştırılabilir maliyetleri finansal tablolarda sunulur.

Standardın 8'inci paragrafında tekrar satılmak üzere kontrol altına alınan veya elde tutulan arsa ve diğer gayrimenkuller stok olarak nitelendirilmiştir. Buna göre emlak işiyle uğraşan kişi veya kurumlar, satmak amacıyla satın aldığı arazi, arsa veya binaları bu standart kapsamında değerlendirecektir. Yine inşaat işiyle uğraşan kişi veya kurumların; inşa ettikten sonra satmayı planladığı daire, müstakil ev, villa tipi gayrimenkulleri de bu standart kapsamında muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Bu işletmeler; gayrimenkulleri peşin veya vadeli olarak satın alabilir. Vadeli olarak alınan gayrimenkulün bedelinde oluşan fark standarda göre faiz gideri olarak finansal tablolara yansıtılacaktır.

İnşaat sektöründe yer alan bazı firmalar; yap-sat şeklinde ya da kat karşılığı olarak bina, villa tipi gayrimenkulleri kendisi veya başkası adına inşa etmektedir. Firmaların maliyetleri genelde inşa üretim giderleri ile faaliyet giderlerinden oluşmaktadır. Bu şekilde kısa vadede yap sat işiyle uğraşan işletmelerin maliyet muhasebesi kayıtları, üretim işletmelerine benzer niteliktedir (Akdoğan, 2020: 55). TMS 2'ye göre gayrimenkullerin maliyeti satın alma maliyeti, dönüştürme maliyetleri

ve gayrimenkullerin en son durumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetlerden oluşmaktadır. Arsa (kat) karşılığı yapılan inşaat işlerinde maliyet, arsa bedeli ile inşaat maliyetin toplamından oluşmaktadır. İnşaat maliyeti ve varsa önceki dönem maliyetleriyle birlikte ilk madde ve malzeme giderleri, direkt işçilik giderleri ve genel üretim giderlerinin toplamı toplam inşaat maliyetini vermektedir.

Standarda göre gayrimenkullerin elde edilmesi sırasında doğrudan ilişkilendirilen maliyetler, satın alma maliyeti olarak değerlendirilmektedir. İnşaat sektöründe yer alan firmaların satın alma maliyeti, inşaat üretimine katılacak malzemelerin satın alınması ve inşaat alanına kadar taşınması için yapılan maliyetleri kapsamaktadır. Bu giderler, “150 İlk Madde ve Malzeme” hesabına kaydedilmektedir. Örneğin, inşaat işiyle uğraşan A şirketi 250.000 TL’lik çimento satın aldığı zaman çimentonun maliyetini “150 İlk Madde ve Malzeme” hesabında takip etmektedir. Bunun gibi satın alınan malzemeler üretime sevk edildiği zaman, işletme bu maliyetleri 7/A seçeneğine göre “710 Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri”, 7/B seçeneğine göre ise “790 İlk Madde ve Malzeme Giderleri” hesabında takip eder. Eğer bu firma başkası adına inşaat yapan bir firma ise yapmış olduğu bu giderleri 7/A seçeneğine göre “740 Hizmet Üretim Maliyeti” hesabına kaydederken 7/B seçeneğine göre ise “790 İlk Madde ve Malzeme Giderleri” hesabına kaydeder. Arsa (kat) karşılığı inşaat yapan işletmeler satın almış olduğu arsa bedelini 7/A seçeneğine göre “710 Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri”, 7/B seçeneğine göre “790 İlk Madde ve Malzeme Giderleri” hesabına kaydeder.

Standardın 12’inci paragrafına göre gayrimenkulün inşa edilmesi sırasında doğrudan bağlantılı olan maliyetler, stokların dönüştürme maliyeti olarak değerlendirilmektedir. Yine inşaat firmasının kullanmış olduğu arsa, arsanın üzerine inşa edilen bina, villa gibi yapının son hale gelinceye kadar doğrudan yapılan işçilik giderleri dönüşüm maliyeti olarak değerlendirilmelidir. Zaten inşaat işlerinde çalışan ve hangi inşaatta ne kadar çalıştığı ölçülebilen işçilik giderleri direkt sayılmaktadır. Bu sektörde çalışan işletmelerde, esas üretim yerinde çalışan işçilerin ikramiyeleri, hafta tatili ve genel tatil ücretleri, yıllık izin ücretleri, Sosyal Güvenlik Kurumuna (SGK) yatırılan işveren payları ve her türlü sosyal yardımlar endirekt işçilik giderleri sayılmakta olup “730 Genel Üretim Giderleri” hesabına kaydedilmektedir. İşçi ücret ve giderleri, işçilerin çalıştığı gider yerleri göz önünde tutularak fonksiyonel gider

hesaplarına kaydedilir. Yine başkası adına inşaat işi yapan yani taahhüt işi yapan işletmeler ise bu tutarları 7/A'da "740 Hizmet Üretim Maliyeti"'ne 7/B'de ise "791 İşçi Ücret ve Giderleri" hesabına kaydeder. Özel inşaat işletmeleri yaptıkları işin bir kısmını taşeron işletmeye devredebilir. Bu şekilde yaptırılan işlerin yaptırılması sırasında ortaya çıkan maliyetler, 7/A seçeneğine göre "720 Direkt İşçilik Giderleri", 7/B seçeneğine göre "791 İşçi Ücret ve Giderleri" hesabına kaydedilir (Akdoğan, 2020: 57 - 61). Örneğin, A firması Fethiye ilçesinde yapmış olduğu toplu konut evlerinin boya badana işini B firmasına devretmesi sonucu B firmasına yapmış olduğu ödemeler, firmanın maliyet yöntemine göre ilgili hesaplara kaydedilir.

Standardın 15'inci paragrafına göre stokların en son duruma ve konuma getirilmesi için katlanıldığı ölçüde stok maliyetine dâhil edilen maliyetler diğer maliyetlerdir. Bu tür maliyetler genel üretim gideri olmakla beraber inşaat projelerinde herhangi bir dağıtım anahtarına ihtiyaç duyulmadan yüklenildiğinden direkt gider olarak nitelendirilir ve inşaat maliyetine doğrudan aktarılır (Akdoğan, 2020: 62). Örneğin, bina gibi gayrimenkullerin oluşturulması sırasında binanın altyapısı için yapılan harcamalar, binanın satışa hazır hale getirilmesi için harcanan zaman diğer maliyetler olarak gösterilebilir. Yine binanın inşaatı sırasında ortaya çıkan su bedelinin ödenmesi de diğer maliyetler kapsamında değerlendirilebilir. Altyapı hizmetleri, gayrimenkulün inşaatından önce yapılırsa gayrimenkulün maliyetine doğrudan dâhil edilirken, sonra yapılırsa altyapı hizmetleri tamamlanıncaya kadar karşılık ayrılarak tahakkuk ettirilir.

Standarda göre normalin üstünde gerçekleşen işçilik ve diğer üretim maliyetleri gayrimenkulün maliyeti kapsamında değerlendirilmemektedir. Yine gayrimenkulün inşası sürecinde kullanılan ve bir sonraki üretim aşamasında ihtiyaç duyulan malzemelerin; depolama maliyetleri, genel yönetim giderleri ve satış maliyetleri de standarda göre gayrimenkulün maliyetine dâhil edilmemektedir.

TMS 2'ye göre gayrimenkullerin standart maliyet yöntemine göre değerlendirilmesi gerekmektedir. Gayrimenkuller inşa edilirken hammadde ve malzemenin, işçiliğin, etkinliğin ve kapasite kullanımının normal düzeyleri dikkate alındığı için standart maliyet yöntemi kullanılmalıdır. Maliyetler düzenli olarak gözden geçirilmeli ve ihtiyaç durumunda mevcut koşullar dikkate alınarak yeniden belirlenmelidir.

TMS 2 Standardına göre gayrimenkulleri değerlendirilmenin şartı olarak, aynı yıl içerisinde inşasının başlanıp tamamlanması ve daha sonra satılması gerekmektedir. Yine al-sat işiyle uğraşan gerçek ve tüzel kişi emlak firmaları da gelecekte uygun fiyata satmak amacıyla satın aldığı gayrimenkulleri aynı yıl içerisinde elden çıkarması gerekmektedir. Elden çıkarılacak stoklar, net gerçekleşebilir değer ile maliyet değerinin düşük olanıyla değerlendirilir. Ancak TMS 2 Standardı'nın 29'uncu paragrafına göre aynı üretim hattında, benzer amaçlara ve nihai kullanıma sahip stoklardan olan gayrimenkuller, aynı coğrafi bölgede üretildikleri ve pazarlanabildikleri için net gerçekleşebilir değere indirgemek uygun değildir. Standarda göre gayrimenkullerin maliyetine eşit veya maliyetinin üzerindeki bir fiyattan satılması beklenir. Bu durumda, aynı özelliklere sahip ve elde tutulan gayrimenkuller için takdir edilen bedelden daha düşük bedel olmayacak şekilde gayrimenkullerin bedeli belirlenmelidir. Gayrimenkullerin satışı gerçekleştiği zaman elde edilen hasılat finansal tablolara alındığı anda, o gayrimenkul için katlanılan maliyet gider olarak finansal tablolara kaydedilir. Gayrimenkullerin zilyetliği tapuda devredildiği an gayrimenkullerden elde edilen hasılat muhasebeleştirilir.

2.4. BÜYÜK VE ORTA BOY İŞLETMELER İÇİN FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI (BOBİ FRS) AÇISINDAN DEĞERLEME VE GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

2011 yılında yayınlanan TTK'nın getirdiği değişikliklerle birlikte Türkiye'de muhasebe ve denetim alanında düzenlemeler yapılmaya başlanmıştır. KGK, TMS/TFRS'lerin uygulama alanını Kamu Yararını İlgilendiren Kuruluşlar (KAYİK)'lerle sınırlandırmıştır. TMS/TFRS uygulamayan işletmeler, finansal raporlarını Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği (MSUGT)'ne ve KGK tarafından belirlenen usullere göre hazırlamaktadır. Ancak MSUGT'de bazı hesap kalemlerine ilişkin değerlendirme hükümlerine yer verilmemiş, söz konusu değerlendirme hükümlerinin uygulanmasına yönelik açıklama yapılmamıştır. Bahsedilen bu nedenlerden dolayı finansal tabloların karşılaştırılabilir, gerçeğe ve ihtiyaca uygun sunumunu sağlamaya yönelik olarak BOBİ FRS hazırlanmıştır.

AB'nin 2013/34 Sayılı Muhasebe Direktifi hükümlerine uygun olarak ilk defa 2017 yılında KGK tarafından yayımlanan ve 01.01.2018 tarihinden yürürlüğe giren BOBİ FRS ile finansal tabloların amacı, gerçeğe ve ihtiyaca uygun ve karşılaştırılabilir

bilgi sağlamaktır (Akdoğan, 2020: 22). Bu standart ile TFRS uygulamayan ancak denetime tabi olan işletmeler için finansal raporlama çerçevesi sunulmuştur. BOBİ FRS ile işletmelerin büyük işletme olarak değerlendirilmesi için bazı kriterler getirilmiştir. Buna göre aktif toplamı 200 milyon TL ve üstü, yıllık net satış hasılatı 400 milyon TL ve üstü ve ortalama çalışan sayısı 250 ve üstü olan işletmeler büyük işletme olarak değerlendirilmektedir.

BOBİ FRS, TFRS ile karşılaştırıldığı zaman uygulanması daha basit ve anlaşılabilirliği yüksek, kolay ve sade bir standart seti olarak finansal tabloların hazırlanmasına olanak tanımaktadır. BOBİ FRS; orta büyüklükteki işletmeler için maliyet esaslı bir finansal raporlama öngörmekte, büyük ölçekli işletmeler için ise ilave yükümlülükler getirmektedir. Bu standart seti ile bağımsız denetime temel oluşturacak çerçeve ve finansal raporlamanın taşıması gereken özellikler açıklanmaktadır. AB Muhasebe Direktifinde yer alan “önce küçükleri düşün” anlayışına uygun olarak BOBİ FRS düzenlenmiştir. Standart setinin ekinde bireysel ve konsolide finansal tablo örneklerine yer verilmiştir (Akdoğan, 2020: 23).

BOBİ FRS ile tüm kamuoyu finansal tablolar hakkında bilgi sahibi olmakta, yöneticiler de şirket içi faaliyetlerin etkinliğini ölçmektedir. Bu sette finansal tablolar temel olarak; Finansal Durum Tablosu, Kâr veya Zarar Tablosu, Nakit Akış Tablosu, Özkaynak Değişim Tablosu ve dipnotlardan oluşmaktadır. Bu tabloların dışında kalan tablolar ise ek tablo olarak kabul edilmektedir. Bu sette, TMS/TFRS’den farklı olarak Kapsamlı Gelir Tablosu düzenlenmemekte, Kâr ve Zarar Tablosu sadece fonksiyon esasına göre düzenlenmektedir.

TMS/TFRS ve BOBİ FRS karşılaştırıldığı zaman her iki standart setinde stoklar standardı, maddi duran varlıklar standardı ve yatırım amaçlı gayrimenkuller standardı bulunmaktadır. Ancak TMS/TFRS içerisinde yer alan TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı BOBİ FRS’de yer almamıştır. Bu bölümde tekrara yer vermemek açısından TMS/TFRS ile BOBİ FRS’de yer alan benzer uygulamalar yerine daha çok farklılıklara değinilecektir.

2.4.1. Bölüm 12 maddi duran varlıklar

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı esas alınarak hazırlanan BOBİ FRS Bölüm 12’de maddi duran varlıkların ilk kayıt, defter değeri, bu varlıklarla ilgili amortisman ve değer düşüklüğü konularına yer verilmiştir. Ancak TMS 16’dan farklı

olarak bir yıl veya daha kısa sürede bedelini ödemek için satın alınan maddi duran varlıklar, vade farkı ayrımı yapılmadan ödenmiş veya ödenecek olan nakit tutar üzerinden değerlendirilmektedir. Bir yıldan daha uzun sürede ödemek amacıyla satın alınan varlığın vadeli bedeli peşin bedelinden ayrıştırılarak ortaya çıkan fark, etkin faiz yöntemine göre faiz gideri olarak hesaplanır ve bu şekilde muhasebeleştirilir (BOBİ FRS 2021: par. 12.9). Örneğin, Fethiye'nin Günlükbaşı Mahallesi'nde bulunan bir arsayı A firması B firmasına satmıştır. Söz konusu arsanın peşin bedeli 360.000 TL'dir. Ancak B firması söz konusu arsanın bedelini iki yıl içerisinde 420.000 TL olarak ödemeyi taahhüt etmiştir. Burada oluşan vade farkı 60.000 TL (420.000 TL - 360.000 TL) B firması tarafından faiz gideri olarak muhasebeleştirilecektir. Bu faiz gideri Akdoğan (2020: 248)'a göre, "Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri" hesabında izlenmelidir.

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında parasal olmayan varlıkların takası yoluyla elde edilen varlıkların maliyeti gerçeğe uygun değer ile ölçülmekte, ölçülemediği durumda ise elden çıkarılan varlığın defter değeriyle ölçülmektedir. Ancak BOBİ FRS'ye göre takas yoluyla elde edilen maddi duran varlığın maliyeti, elden çıkarılan parasal olmayan kalemin net defter değeri esas alınarak belirlenmektedir.

TFRS 16'da olduğu gibi ilk kaydı yapıldıktan sonra varlıkların yeniden değerlendirilmiş değer üzerinden ölçümü yapılmakta, yeniden değerlemenin yapıldığı tarihte varlığın değerinden birikmiş amortisman tutarı ve birikmiş değer düşüklüğü zararı itfa edildikten sonra hesaplanan gerçeğe uygun değer dikkate alınmaktadır. TMS 16'da varlıkların yeniden değerlendirilmesi yıllık olarak yapılmakta, önemli değişikliklerin bulunmadığı durumda ise üç veya beş yıllık periyotlarda yapılabilmektedir. Ancak BOBİ FRS'de varlıkların yeniden değerlendirilmesinin düzenli aralıklarla yapılması istenilmekte ve bir süre tanımlanmamaktadır. Çünkü varlığın defter değeri, raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değerden önemli ölçüde farklı olmamalıdır. Yeniden değerlendirme sonucunda varlığın defter değerinde yaşanan artış, TMS 16'ya göre diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmekte ve doğrudan özkaynak grubu içerisinde yeniden değerlendirme artışı olarak kaydedilmektedir. Ancak bu artış BOBİ FRS'de Finansal Durum Tablosu özkaynaklar grubu içerisinde "Yeniden Değerleme Yedeği" kaleminde gösterilmektedir. Bunun dışında BOBİ FRS'de varlığın daha önce kâr veya

zarara yansıtılan yeniden değerlendirme artışı, değer azalışını tersine çevirdiği ölçüde kâr veya zararda gösterilir. Yeniden değerlendirme sonucunda varlığın defter değerinde meydana gelen azalma yeniden değerlendirme yedeğinden karşılanır. Şayet varlığın defter değerinde meydana gelen azalma yeniden değerlendirme yedeğinden fazla olursa oluşan fark kâr veya zarara yansıtılır (BOBİ FRS 2021: par. 12.19).

Yukarıda bahsedilen düzenlemelerin dışında BOBİ FRS’de yer alan düzenlemeler, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında belirtilen düzenlemelerle aynıdır. Ancak BOBİ FRS 2021 Sürümünde belirlenen düzenlemeye göre varlığa uygulanacak gün bazlı kıst amortisman uygulaması zorunluluğu kaldırılmıştır.

2.4.2. Bölüm 13 yatırım amaçlı gayrimenkuller

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardı esas alınarak BOBİ FRS 13’üncü bölüm yayınlanmıştır. Her iki sette de yatırım amaçlı gayrimenkuller, arazi, bina veya her ikisinden kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek üzere yatırım amaçlı olarak elde tutulmalıdır. BOBİ FRS 2021 Sürümünde (par. 13:3A - b) gelecekte nasıl kullanılacağına yönelik karar alınmamış arsaların da yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılacağı belirtilmiştir.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında yapılan düzenlemeye benzer şekilde BOBİ FRS’de yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk kayda alınırken maliyet bedeliyle ölçülmektedir. İlk kayıttan sonra yapılan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemelerinde gerçeğe uygun değer yöntemi uygulanan gayrimenkulle ilgili borçlanma maliyetleri o gayrimenkulün maliyetine katılmaz (Bölüm 13: par. 5). Yani, gerçeğe uygun değer yöntemi uygulanan yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmeyeceği açıklığa kavuşturulmuştur. BOBİ FRS 2021 Sürümünde gerçeğe uygun değer yöntemi uygulayan yatırım amaçlı gayrimenkullere amortisman ayrılmayacağı açıkça ifade edilmiştir.

Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi, kamu kurumları tarafından belirlenmiş kişiler tarafından yapılmalıdır. Gayrimenkulleri değerleyen kişilerin gerekli mesleki bilgi ve beceriye sahip olması gerekmektedir. Bu kişiler, işletme içinden ve dışından tayin edilebilir veya işletmeden bağımsız bir uzman tarafından yapılması teşvik edilmelidir (Bölüm 13: par.11).

BOBİ FRS'ye göre, bir gayrimenkulün firmadaki sınıflandırılması gayrimenkulün kullanım amacına göre değişebilmektedir. Maddi duran varlıklar veya stoklar içinde yer alan gayrimenkuller, kullanım amacına göre yatırım amaçlı gayrimenkullere alınabilmekte; yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanım amacı değiştirildiği zaman duran varlıklara veya stoklara aktarılabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sonraki değerlendirme yöntemi dikkate alınarak sınıf değişikliğinin yaşandığı tarihteki gerçeğe uygun veya defter değeriyle sınıf değişikliği yapılır (Akdoğan, 2020: 276 - 277).

BOBİ FRS ile TMS 40 arasındaki en önemli fark ise varlığın peşin ve vadeli bedelleri arasındaki farkın nasıl muhasebeleştirileceğidir. Vadeli yapılan ödemelerin toplam tutar ile varlığın peşin bedeli arasındaki fark ertelenmiş vade farklarında izlenmekte, vade farkları dönemler itibarıyla faiz gideri olarak muhasebeleştirilmektedir.

2.4.3. Bölüm 6 stoklar

İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında gayrimenkullerini kısa vadede satış amacıyla üretmesi durumunda BOBİ FRS Bölüm 6 Stoklar kapsamında ele alınmaktadır. Bu bölüm TMS 2 Stoklar standardıyla benzerlik göstermektedir.

TMS 2'de olduğu gibi BOBİ FRS 6'da gayrimenkullerin maliyeti; satın alma maliyeti, dönüştürme maliyetleri ve gayrimenkulün bulunduğu yere ve mevcut durumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içermektedir. Gayrimenkullerin peşin veya vadeli satın alınması durumunda oluşan vade farkına göre uygulamada farklılıklar bulunmaktadır. VUK'a göre vade farkı ayrıştırılmazken, TMS 2'de ise vade farkları ayrıştırılmaktadır. BOBİ FRS 6'da ise bir yıldan daha uzun vadeli stok alımlarında vade farkının ayrıştırılacağı ve peşin fiyat üzerinden ölçüleceği belirtilmiştir (Karacan ve Uygun, 2018: 802).

Borçlanma maliyetleri açısından TMS 2 ile BOBİ FRS Bölüm 6'da yapılan düzenlemeler benzerlik göstermektedir. TMS 2'ye göre özellikli varlık niteliğinde stokların borçlanma maliyetleri stokların maliyetine dahil edilmekte, dahil edilmediği zaman oluştuğu dönemin kâr veya zararına kaydedilmektedir. BOBİ FRS Bölüm 6'da gayrimenkullerin bir yıldan daha uzun vadeli katlanılan borçlanma maliyetleri

gayrimenkulün maliyetine dâhil edilmekte, aksi takdirde TMS 2’de olduğu gibi dönemin kâr veya zararına kaydedilmektedir.

Gayrimenkullerin dönem sonlarında değerlemesi yapılırken TMS 2’de olduğu gibi maliyet değeri ile net gerçekleştirilebilir değerden düşük olanı üzerinden işlem yapılmaktadır. Gayrimenkullerin maliyeti belirlenirken VUK’a göre tam maliyet yöntemi, TMS 2’de normal maliyet yöntemi, BOBİ FRS Bölüm 6’da bu iki yöntemden biri seçilerek kullanılmaktadır. Ayrıca BOBİ FRS Bölüm 6’ya göre faaliyete geçmemiş veya faaliyetleri kalıcı ya da geçici olarak durdurulan işletmelerde sabit genel üretim giderleri varlığın dönüştürme maliyetine eklenmektedir.

Dönem sonunda stok değer düşüklüğü dikkate alınmaktadır. VUK’a göre stok değer düşüklüğü %10’dan fazla olması durumunda emsal bedel üzerinden değerlendirilirken TMS 2 ve BOBİ FRS Bölüm 6’da ise, net gerçekleştirilebilir değer maliyet bedelin altına düştüğü zaman değer düşüklüğünden bahsedilmektedir. Ortaya çıkan bu değer düşüklüğü kâr zarar tablosunda satışların maliyetine yansıtılmaktadır (BOBİ FRS, 2021: par. 6.26).

2.5. KÜÇÜK VE MİKRO İŞLETMELER İÇİN FİNANSAL RAPORLAMA STANDARDI (KÜMİ FRS) AÇISINDAN GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ

Türkiye’de Halka Açık İşletmeler ve KAYİK’ler için 2005 yılında düzenlenen TFRS’ye ek olarak BOBİ FRS’nin 2018 yılında yayınlanmasıyla birlikte bağımsız denetime tabi olmayan sadece küçük ve mikro büyüklükteki işletmeler kalmıştır. Bilanço esasına göre defter tutan bu işletmelerin finansal tablolarıyla gerçeğe ve ihtiyaca uygun ve karşılaştırılabilir finansal bilgi sunmasına ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda KGK tarafından Küçük ve Mikro İşletmeler için Finansal Raporlama Standardının (KÜMİ FRS) Taslağı oluşturulmasına karar verilerek 12.07.2019 tarihinde kamuoyuna sunulmuş, 20.12.2022 tarihli kurul kararıyla KÜMİ FRS’nin yayınlanmasına karar verilmiştir. KGK; bu standardı hazırlarken 2013/34 No.lu AB Direktifini, İngiltere’de yürürlüğe girmiş olan ve mikro işletmeler için yürürlükte olan FRS 105 Standardını, TMS/TFRS’yi, BOBİ FRS’yi ve Türkiye’de yapılan diğer muhasebe düzenlemelerini dikkate almıştır.

KGK’nın bu Standardı hazırlamasındaki asıl amaç, vergi esaslı muhasebe anlayışından bilgi esaslı muhasebe anlayışına geçilmesidir. Böylelikle işletmelerin

alacağı kararlarla birlikte kaynak dağılımında etkinliğini arttırılması sağlanacaktır. Diğer taraftan bu Standart kapsamında kalan şirketlerin hazırlamış olduğu finansal tablolar, BOBİ FRS ile uyumlu ve uluslararası finansal raporlama uygulamalarıyla tutarlı olacaktır. Şirketler uygulamalarını daha kolay ve düşük maliyetle gerçekleştireceklerdir. Standardın bir başka amacı, şirketlerin finansal tablolarını gerçeğe, ihtiyaca uygun ve karşılaştırılabilir şekilde hazırlanmasını sağlamaktır. Dolayısıyla işletme yöneticileri, işletmelerin gerçek durumunu doğru değerlendirecekler ve rasyonel kararlar alacaklardır. Bu durum, işletmelerin kurumsal yapılarının gelişmesine olumlu etki gösterecektir. Tüm bu sebeplerle TMS yerine KÜMİ FRS'nin küçük ve mikro işletmeler tarafından kullanılması hedeflenmiştir.

KÜMİ FRS 22 bölüm ve yaklaşık 104 sayfadan oluşmaktadır. KÜMİ FRS'nin şirketler tarafından uygulanması TMS/TFRS ve BOBİ FRS'ye göre daha az maliyetlidir. Bu durumun AB direktifinde yer alan “önce küçükleri düşün” yaklaşımıyla uygun olduğu görülmektedir. Dolayısıyla bu Standartta maliyet esaslı bir yaklaşım benimsenmiştir. Standartta, uygulayıcıların oluşturacağı finansal tablo formatlarına ve terimler sözlüğüne de yer verilmiştir.

KÜMİ FRS'yi uygulayacak şirketler bilanço esasına göre defter tutan ve TTK'ya göre bağımsız denetime tabi olmayan küçük ve mikro işletmelerdir. Bu standardı uygulayan işletmeler finansal tablolarını gerçeğe ve ihtiyaca uygun olarak hazırlayacak, finansal tablolarından karşılaştırılabilir bilgi sağlayacaktır. Burada AB direktifinde belirtilen ölçekleri dikkate alan KGK, küçük ve mikro işletme ayırımına gitmiştir. KÜMİ FRS'ye göre bir işletme küçük işletme sayılabilmesi için Tablo 2.1.'de yer alan ölçütlerin en az ikisinin eşik değerini geçmelidir.

Tablo 2.1. KÜMİ FRS'ye göre küçük işletme sayılabilme ölçütleri¹

	KÜMİ FRS'nin 5'inci maddesine göre
Aktif Toplam	3.500.000 TL ve üstü
Net Satış Hasılat	7 milyon TL ve üstü
Çalışan Sayısı	10 ve üstü

Kaynak: KGK,2022

¹ 25.05.2023 Tarihli ve 32201 Sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan “Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmeler Yönetmeliği”nde “Yıllık Çalışan Sayısı on kişiden az olan ve yıllık net satış hasılatı veya mali bilançosundan herhangi biri on milyon Türk Lirasını aşmayan işletmeler Mikro İşletme, Yıllık Çalışan Sayısı elli kişiden az olan ve yıllık net satış hasılatı veya mali bilançosundan herhangi biri yüz milyon Türk Lirasını aşmayan işletmeler Küçük İşletme, Yıllık Çalışan Sayısı ikiyüz kişiden az olan ve yıllık net satış hasılatı veya mali bilançosundan herhangi biri beşyüz milyon Türk Lirasını aşmayan işletmeler orta büyüklükteki işletmeler olarak belirlenmiş ancak KGK yeni limitleri henüz yayınlamamıştır.

Tablo 2.1’de yer alan ölçütler KGK tarafından da dikkate alınarak küçük ve mikro işletme ayrımı yapılmıştır. Yukarıda yer alan ölçütler hesaplanırken şirketlerin vergi mevzuatı çerçevesinde vergi dairelerine sunmuş olduğu finansal tablolar esas alınır. Bağımsız denetim kapsamından çıkan gerçek ve tüzel kişilerin, mikro işletme kapsamında olup olmadıklarını değerlendirirken bağımsız denetimden çıkan finansal tablolar dikkate alınır. Küçük işletme şartlarını sağlamayan işletmelerin mikro işletmeler olarak değerlendirileceği belirtilmiştir (KÜMİ FRS: par. 5). Burada dikkat edilmesi gereken husus ise bilanço esasına göre defter tutma şartlarını taşımayan işletmelerin KÜMİ FRS kapsamında yer almayacağıdır. 2021 yılı itibariyle bağımsız denetime tabi tutulan ve isteğe bağlı olarak TMS/TFRS kullanmayan işletmelerin BOBİ FRS, bağımsız denetime tabi olmayan işletmelerin ise KÜMİ FRS kullanması gerektiği vurgulanmaktadır. Tüm bu değerlendirmeler sonucunda büyüklüklerine göre işletmelerin yapacağı muhasebe uygulamaları Tablo 2.2. ’de gösterilmektedir.

Tablo 2.1.İşletmelerin büyüklüklerine göre tabi olduğu muhasebe uygulamaları

	Bağımsız Denetim	TFRS	BOBİ FRS	KÜMİ FRS
Büyük Ölçekli İşletmeler	+	İsteğe Bağlı Uygulayabilir	+	-
KAYİK	+	+	-	-
Orta Ölçekli İşletmeler	+	İsteğe Bağlı Uygulayabilir	+	-
Küçük Ölçekli İşletmeler	-	-	-	+
Mikro Ölçekli İşletmeler	-	-	-	+

Kaynak: Kablan, 2021: 288

Yukarıda KÜMİ FRS’yi uygulayacak işletmeler açıklanmaya çalışılmıştır. Bu çalışma kapsamında gayrimenkullerle ilgili KÜMİ FRS’de yer alan düzenlemeler açıklanırken TMS/TFRS ve BOBİ FRS’de yer alan benzer düzenlemelere burada yer verilmeyecektir.

KÜMİ FRS’de küçük ve mikro işletmelere ihtiyaçlarına göre Finansal Durum Tablosu, Kâr veya Zarar Tablosu veya dipnotlardan oluşan sadece iki finansal tablo sunma zorunluluğu getirilmiştir. Söz konusu finansal tablolar açık, anlaşılır ve standartlara uyumlu olduğu dipnotlarda açıklanacak şekilde yayınlanmalıdır. Diğer

düzenlemelerden ayrı olarak KÜMİ FRS'de finansal raporlamanın yıllık olarak yapılacağı (KÜMİ FRS 2022: par. 2.24) , ara finansal raporlamanın yapılmayacağı belirtilmiştir (KGK, 2019). Her bir finansal raporlama dönemi sonunda finansal tablolar sunulmaktadır. Raporlama dönemi sonu değişmesinden dolayı finansal tablolar bir yıldan daha uzun veya kısa süre içerisinde sunulması durumu dipnotlarda açıklanmalıdır. Söz konusu dipnotlarda raporlama döneminin değiştiği, sürenin değişme nedeni ve dipnotlar da dahil olmak üzere finansal tablolardaki tutarların tam anlamıyla karşılaştırılabilir olmadığı belirtilmelidir (KÜMİ FRS 2022: par. 2.24).

KÜMİ FRS'ye göre işletmeler, faaliyetleri sonucunda elde edeceği hasılat tutarını güvenilir biçimde ölçmeli ve bunun sonucunda işletmenin fayda elde etmesi şartını sağladığı takdirde hasılatını kayda almalıdır. Bu düzenlemenin BOBİ FRS ile aynı TMS/TFRS'den farklı olduğu görülmektedir. KÜMİ FRS'ye göre kayda alınacak hasılat tutarı, satış iskontoları düşüldükten sonra vade farkı ayrıştırılmadan doğrudan tahsil edilen veya edilecek bedel üzerinden ölçülecektir (KÜMİ FRS 2022: par. B. 7.5). Küçük işletmelerde bir yıl veya daha kısa sürede tahsil edilmesi öngörülen hasılatın vade farkı ayrıştırılmadan doğrudan tahsil edilen veya edilecek bedel üzerinden ölçümü yapılır. Fakat küçük işletme bir yıldan daha uzun süreli tahsil edeceğini öngördüğü hasılatı vade farkını ayrıştırarak peşin bedel üzerinden ölçümünü yapar. Ancak mikro işletmelerde bir yıllık süre dikkate alınmadan ve vade farkı ayrıştırmasına gitmeden doğrudan tahsil edilen veya edilecek bedel üzerinden hasılat ölçülür. Bundan başka KÜMİ FRS'ye göre gerek inşa sözleşmelerinde gerekse hizmet sözleşmelerinde hasılat gerçekleşme yüzdesine göre hesaplanarak finansal tablolara alınmaktadır.

KÜMİ FRS'ye bakıldığı zaman hem küçük işletmelerde hem de mikro işletmelerde vadeli alınan stokların ölçümü, ödenen veya ödenmesi planlanan nakit tutar üzerinden yapılmaktadır. TMS/TFRS ve BOBİ FRS'de yer alan düzenlemelerin aksine stoklara ilişkin vadeli alımlarda vade farkı ayrıştırılmamaktadır. Ancak sadece küçük işletmeler için yapılan düzenlemeye göre bir yıldan uzun vadeli ödeme karşılığında satın alınan stoklar için vade farkı ayrıştırılarak peşin fiyat üzerinden ölçümü yapılmaktadır. Bundan başka stokların değer düşüklüğü tutarının, dönem sonunda stokların tahmini satış fiyatının maliyet bedelinden %10 veya daha fazla düşük olması durumunda finansal tablolarda gösterileceği belirtilmiştir. Ayrıca bu

tutar Kâr veya Zarar tablosunda “Satışların Maliyeti” kaleminde gösterilir. Bu durumun VUK/MSUGT’de yer alan düzenlemelerle uyumlu olduğu görülmektedir.

KÜMİ FRS’de yapılan düzenlemelere göre maddi duran varlıkların edinilmesinde katlanılan vade farkları ayrıştırılmayarak varlığın maliyetine eklenmesi öngörülmüştür. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ise KÜMİ FRS’de ayrı bölüm olarak yer verilmemiştir. Eğer işletme değer artışı sağlamak veya kira gelir elde etmek için bir varlığı elinde tutuyorsa maddi duran varlık olarak finansal tablolara almalıdır. İşletmeler, ihtiyari olarak BOBİ FRS’nin hükümlerini uygulayarak yatırım amaçlı gayrimenkullerini raporlayabileceklerdir.



ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN TMS/TFRS, BOBİ FRS VE KÜMİ FRS İLE TÜRK MUHASEBE HUKUKU'NDAKİ DÜZENLEMELERİN KARŞILAŞTIRILMASI

Küreselleşmeyle birlikte Dünya'da çok uluslu şirketlerin sayısının artması, uluslararası finansal ve sermaye piyasasında yaşanan gelişmeler muhasebe alanında ortak bir dilin oluşması ihtiyacını ortaya çıkarmıştır (Selimoğlu vd., 2009, 220). Uluslararası alanda sermayesini değerlendirmek isteyen yatırımcılar; ticari kurallar, vergi, finansal raporlama vb. gibi açıdan sorunlarla karşılaşmayacağı ülkelere yatırım yapmak isteyeceklerdir (Kocamaz, 2012: 106). Bu noktada; muhasebe alanında uygulama birliğini sağlamaya yönelik uluslararası muhasebe standartları meydana getirilmiştir. Türkiye'nin de içinde yer aldığı birçok ülke IAS'ı bire bir kendi dillerine çevirerek kabul etmektedir.

Türkiye'de muhasebe uygulamaları devlet öncülüğünde gerçekleştirilmektedir. Muhasebe ve değerlendirme alanında VUK/MSUGT'nin ihtiyaca cevap vermediği durumlarda TTK ve TMS çok önemli rol oynamaktadır. Muhasebenin evrensel ilke, kuram ve yöntemlerine uygun olarak ilgili yasa hükümlerine ve düzenlemelere göre muhasebe standartları oluşturulmaktadır. Muhasebe işlemlerinde bütünlüğü sağlamaya, finansal tabloları belli amaçlar doğrultusunda düzenlemeye ve sunmaya uygun standartlar meydana getirilmektedir. Bu bağlamda Türkiye'de sırasıyla TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS düzenlenmiştir.

Çalışmanın bu bölümünde Türkiye'de muhasebe alanında yer alan düzenlemeler ile TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS ile yapılan düzenlemelerin karşılaştırması yapılmıştır. Uygulamada karşılaşılan benzer ve farklı özellikler ele alınarak örnek uygulamalarla daha anlaşılır olması sağlanmıştır. Ayrıca örneklerde THP'ye göre yapılan muhasebe kaydından ayrı olarak KGK tarafından yayınlanan ve taslak aşamasında olan Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Örnek Hesap Planına göre muhasebe kayıtları yapılmaya çalışılmıştır. Yine bu bölümde KGK'nın yayınlamış olduğu BOBİ FRS ile ilgili modüllerde yer alan örnek uygulamalardan da yararlanılmıştır.

3.1. GAYRİMENKULÜN TANIMI, SINIFLANDIRILMASI VE DEĞERLEMESİNDEKİ YAKLAŞIMLARIN KARŞILAŞTIRILMASI

Anayasanın 73'üncü maddesine göre "herkes ödeme gücüne göre vergi vermekle yükümlüdür" hükmüne paralel olarak, VUK'ta da gerçek ve tüzel kişilerin mali gücüne göre vergi vereceği belirlenmiştir. Vergi matrahı belirlenirken, diğer bilanço kalemleri gibi gayrimenkullerin de değerlendirilmesi yapılmaktadır. Vergi mevzuatı açısından gayrimenkuller iktisadi yönü dikkate alınarak değerlendirilmektedir. İktisadi açıdan ele alınan gayrimenkuller gelir ve kurumlar vergisi açısından önem taşırken, bunun dışındakiler veraset ve intikal ile emlak vergisi uygulamalarında önem kazanmaktadır. VUK'ta gayrimenkullerin mütemmim cüzleri ve teferruatı, tesisat ve makinalar, gemiler ve diğer taşıtlar ve gayrimaddi haklar gayrimenkul niteliğinde değerlendirilecek varlıklar olarak belirtilmiştir. THP'de elde edilme ve tutulma amacına bakmadan tüm gayrimenkuller maddi duran varlık unsuru olarak raporlanmıştır.

TMS kapsamında gayrimenkuller; işletmenin esas faaliyetleri kapsamında değerlendirildiği zaman TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı, işletmenin kira geliri veya değer artış kazancı sağlamak amacıyla elde tutuluyorsa TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardı, işletmenin aktifinde kayıtlıyken satışına karar verildiği zaman TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Standardı kapsamında değerlendirilmektedir. Fakat bir işletmenin esas faaliyet konusu gayrimenkul alım ve satım işiyse, satmak amacıyla satın aldığı veya inşa ettiği gayrimenkuller TMS 2 Stoklar Standardı kapsamında kalmaktadır. BOBİ FRS'de gayrimenkuller, stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak TMS'de yer alan düzenlemelere benzer şekilde ele alınmış, ancak Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı ise yer almamıştır. KÜMİ FRS'ye bakıldığında zaman gayrimenkuller maddi duran varlık ve stoklar olarak kaydedilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere KÜMİ FRS'de yer verilmemiş fakat isteğe bağlı olarak BOBİ FRS Bölüm 13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller yer alan hükümlerin uygulanabileceği belirtilmiştir.

Gayrimenkullerin muhasebe açısından ele alınmasıyla ilgili yukarıda yapılan değerlendirme aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

**Tablo 3.1.VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de
Gayrimenkullerin Yer Aldığı Hesap Grupları**

Düzenleme	Gayrimenkullerin Yer Aldığı Hesap Grubu
VUK/MSUGT	15-Stoklar 25- Maddi Duran Varlıklar
TMS/TFRS	15- Stoklar 19- (196-199) Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler 25- Maddi Duran Varlıklar 24- (245-249) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
BOBİ FRS	15- Stoklar (Bölüm-6) 25- Maddi Duran Varlıklar (Bölüm 12) 24- (245-249) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Bölüm 13)
KÜMİ FRS	25- Maddi Duran Varlıklar Bölüm 11’de BOBİ FRS 13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller bölümü hükümlerinin isteğe bağlı olarak uygulanabileceği belirtilmiştir.

Örnek: Muğla, Fethiye’de faaliyetini sürdüren bir inşaat firması Karaçulha’da kendisine ait bir binayı üniversite öğrencilerine kiraya vermektedir. Firma, personelinin çalışması için Kesikkapı’da bir ofis binasına sahiptir. Ayrıca firmanın olağan faaliyetleri kapsamında satmak amacıyla Taşyaka’da inşa etmekte olduğu bir bina yer almaktadır. Firma inşaat faaliyetlerinin yanı sıra Karaağaç’ta gelecekte değerinin artacağını düşündüğü bir araziyi geçen sene satın almıştır. Yine Fethiye’nin turizm bölgesi olması nedeniyle yazın günlük kiraya verdiği Yanıklar’da iki adet yazlığı bulunmaktadır.

Örnekte yer alan tüm arazi ve binalar VUK açısından değerlendirildiği zaman maddi duran varlık olarak finansal tablolara alınmaktadır. Standartları uygulayan bir inşaat firması ise; firmanın Kesikkapı’da personelinin çalışması için sahip olduğu binayı maddi duran varlık olarak finansal tablolara almalıdır. Ancak kira geliri elde

etmek amacıyla Karaçulha’da yer alan binası, gelecekte değeri artacağını düşünerek geçen sene Karaağaç Mahallesinde almış olduğu arazi ve yazın günlük kiraya verdiği Yanıklar Mahallesindeki iki adet yazlık, Standartlara göre yatırım amaçlı gayrimenkul olarak raporlanmalıdır. Yukarıdaki örnekte yer alan firmanın olağan faaliyetleri kapsamında satmak amacıyla Ta yaka’da inşa ettiği bina ise Standartlara göre firma tarafından stok olarak finansal tablolara yansıtılmalıdır. Eğer firma, maddi duran varlık olarak raporladığı gayrimenkullerden birisini almış olduğu kararla satışa  ıkarsaydı TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı kapsamında raporlaması gerekecektir.

VUK/MSUGT’ye göre tamamı maddi duran varlık olarak kullanılan bir varlığın, bir kısmı yatırım amacıyla elde tutulurken bir kısmı da işletme faaliyetlerinde kullanılıyorsa ve yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçek değerinin ölçülmesi aşırı maliyet ve çaba gerektiriyorsa standartlara göre o gayrimenkulün tamamı maddi duran varlık olarak kaydedilmesi gerekmektedir. Örneğin, bir inşaat firmasının Ankara’nın Kızılay İlçesinde bir binası bulunmaktadır. Firma, bu binanın bir kısmını kiraya vermekte, bir kısmını ise şirketin i leri için kullanmaktadır. Eğer firma, kiraya verdiği kısımla kendi faaliyetleri için kullandığı kısmı birbirinden ayırmaya çalıştığı zaman aşırı maliyet ve çaba gerektirecekse o binanın tamamını maddi duran varlık olarak kaydetmelidir. Şayet firmanın Ankara ili,  ankaya İlçesi, Kızılay Mahallesinde bulunan 10 katlı bir binaya sahipse ve her bir katı ayrı ayrı satabiliyorsa Standartlara göre kiraya verdiği katları yatırım amaçlı gayrimenkul, kendi faaliyetleri için kullandığı katları ise maddi duran varlık olarak kaydetmek zorundadır. Bahsedilen bu durum TMS/TFRS, BOB  FRS ve K M  FRS’de düzenlenmiştir.

 rnek: A İşletmesi Ankara, Kızılay’da bulunan 10 katlı binayı 50.000.000 TL’ye satın almıştır. Şirket, bu binanın üç katını idari ofis olarak kullanmakta, kalan be  katı kiraya vermek istemekte, kalan iki katını ise kısa vadede satmayı planlamaktadır. (Not: Binanın her bir katı bağımsız bölüm olup kat mülkiyeti bulunmaktadır.)

VUK/MSUGT’ye göre firma, binanın sahip olduğu katları ayrı bağımsız bölüm olarak değerlendirmeden tamamını “Maddi Duran Varlık” hesap grubunda takip etmek zorundadır. Ancak Standartlara bakıldığı zaman “Maddi Duran Varlık” hesap grubunda takip edeceği kısım binanın idari ofis olarak kullanacağı    katıdır. Şirket

kiraya vereceği beş katı “Yatırım Amaçlı Gayrimenkul” olarak ilgili hesap grubunda takip etmek zorundadır. Binanın geriye kalan iki katını işletmenin esas faaliyetine bakarak değerlendirmek yerinde olacaktır. Eğer işletmenin esas faaliyeti gayrimenkul alım satım ya da gayrimenkul inşa edip satma işiyse işletme bu iki katı “Stok” olarak takip etmek zorundadır. Eğer şirketin faaliyeti başka bir iş ise söz konusu iki katı “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler” grubu içerisine kaydedip izlemesi gerekmektedir. Bu doğrultuda KGK’nın taslak olarak hazırlamış olduğu “Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Örnek Hesap Planı”nda yukarıda bahsetmiş olduğumuz hesap kalemleri farklı hesap grupları içerisinde gösterilmiştir.

VUK’ta belirtilen değerlendirme kavramı, işletmelerin kurumlar vergisi matrahını hesaplamak amacıyla bilanço gününde envanteri çıkarılan, belli bir değeri olan varlık, alacak ve borçların takdir ve tespit edilmesidir. Varlığın değer tespiti ve değerlendirme yapılacağı gün vergi mevzuatına göre ayrı ayrı düzenlenmiştir. Değerleme günü, vergiyi doğuran olayla ilişki kurularak tespit edilmektedir (Altınok, 1991: 7). Kanuna göre değerlemenin amacı, gayrimenkullerin gerçek değerlerini tespit etmek ve buna göre muhasebe kayıtlarını tutmaktır. TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’e göre gayrimenkullerin piyasada yer alan değeriyle ya da buna yakın bir değerle gösterilmesi gerekmektedir.

VUK’a göre iktisadi kıymetlerin türüne ve amacına göre değerlendirme ölçütleri maliyet bedeli, borsa rayici tasarruf değeri, mukayyet değer, itibari değer, vergi değeri, rayiç bedel ve emsal bedeli ve ücretidir. Standartlara göre değerlendirme ölçütleri ise, tarihi maliyet, cari maliyet, gerçekleştirilebilir değer, bugünkü değer ve gerçeğe uygun değerdir. VUK’a göre iktisadi işletmelere dâhil bilumum gayrimenkuller, maliyet bedeliyle değerlendirilmektedir. Satın alma yoluyla elde edilen gayrimenkullerin maliyet bedeli, alış bedelidir. Standartlarda ise gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini bulabilmek amacıyla en uygun değerlendirme ölçütünün seçilmesi ve ölçüm tekniğinin uygulanması gerekmektedir. Böylelikle finansal tablo kullanıcılarının istekleri karşılanmaya çalışılır. Buna göre; muhasebe standartlarında gayrimenkullerin değerlemesi, varlığın değerinden birikmiş amortismanlar ve varsa değer düşüş karşılıkları çıkarıldıktan sonraki gerçeğe uygun değer ya da maliyet değeriyle yapılmaktadır.

3.2. GAYRİMENKULLERİN ÇEŞİTLİ DURUMLARDA ÖLÇÜMÜ VE RAPORLANMASINA İLİŞKİN VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS VE KÜMİ FRS HÜKÜMLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

Türk Muhasebe Hukuku başta VUK ve TTK olmak üzere, Bankalar Kanunu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu Tebliği, Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği, TMS vb. düzenlemelerden oluşmaktadır (Çiftci, 2007: 300). Türkiye’de muhasebe uygulamalarına bakıldığında zaman çoklu bir muhasebe sisteminin bulunduğu ve bazen işletmelerin birden fazla muhasebe sistemini uygulamak zorunda kaldığı görülmektedir. Türkiye’deki bir işletme vergi mükellefi olarak finansal tablolarını “1 Seri No.lu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği”ne göre düzenlemek zorundadır. Ancak Türk şirketlerinin dünya piyasasında rol oynaması ve rekabet gücünün artması, yabancı gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye’de yatırım yapmalarının önünü açmak adına muhasebe standartlarının uygulanabilmesi çok önemlidir. Uluslararası ve ulusal Standartlara uygun olarak şirketlerin finansal tablolarını hazırlaması gerekmektedir (Kocamaz, 2012: 112-117).

Türkiye’de gayrimenkul satın alarak yatırım yapmak isteyen işletmeler için Standartların uygulanabilir olması çok önemlidir. Çünkü standartlar yabancı yatırımcıların güvenilir bir ortamda, şeffaf ve anlaşılır bilgiler sunarak yatırımlarını gerçekleştireceklerine olan inancını arttırmaktadır. Bu bağlamda KGK tarafından oluşturulan standartlarla muhasebe alanında ortak ve tek bir dilin oluşturulması amaçlanmaktadır. Dolayısıyla ülkemizde uygulanan THP’de bulunan düzenlemelerde yaşanan eksiklerin giderilmesi adına standartların önemi son zamanlarda artmıştır.

Yukarıda yapılan açıklamalar bağlamında gayrimenkullerin finansal tablolara alınmasında, sonraki dönemlerde değerlemesinde, amortisman uygulanmasında ve bilanço dışı bırakılmasında ya da nitelik değiştirmesinde muhasebe standartlarında yer alan düzenlemeler ile VUK/MSUGT’de yer alan düzenlemelerin iyi bilinmesi gerekmektedir. Gerçek ve tüzel kişiler VUK/MSUGT ile muhasebe standartlarında yer alan düzenlemelere bakarak finansal tablolarını nasıl oluşturacaklarına dair fikir oluşturacaktır. Bu bağlamda VUK/MSUGT ile muhasebe standartlarında yer alan düzenlemeleri karşılaştırmalı olarak ele almak yerinde olacaktır.

3.2.1. Gayrimenkullerin ilk defa finansal tablolara alınması sırasında uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması

VUK/MSUGT ve muhasebe standartlarında yapılan düzenlemelere bakıldığı zaman satın alma, üretim ve inşa etme yoluyla elde edilen gayrimenkullerin değerlendirme ölçütü, maliyet bedelidir. Satın alma yoluyla elde edilen gayrimenkullerin maliyeti alış bedelidir. VUK 262’inci maddesinde gayrimenkul niteliğindeki maddi duran varlıkların maliyetine eklenmesi zorunlu ve mükellefin isteğine bağlı olan giderler belirtilmiştir. VUK/MSUGT’ye göre gayrimenkulün satın alınması yıkılması, arazi niteliğinde olan gayrimenkullerin tesviyesi gibi giderler maliyete eklenmesi zorunlu giderler; noter, tellaliye ücreti, komisyon giderleri gibi giderlerin ise maliyete eklenmesi veya doğrudan gider kaydedilmesi mükellefin isteğine bağlıdır. Muhasebe standartlarında ise; satın alınan gayrimenkullerin maliyet bedeli, satın alma fiyatı, satın alma işlemine bağlı olarak yapılan giderler ve varlığın yönetim tarafından amaçlanan koşullarda kullanılabilmesini sağlayacak konuma ve duruma getirilmesiyle doğrudan bağlantılı olan maliyetler toplamından oluşmaktadır.

Örnek: A İşletmesi 01.11.2021 tarihinde Fethiye, Günlükbaşı’nda bulunan 285 ada 6 parsel numaralı arsayı kendi Şirketi adına yönetim binası yapmak amacıyla 1.000.000 TL’ye bedelini banka hesabından havale yapmak suretiyle satın almıştır. Şirket satın aldığı arsayı inşaata hazır hale getirmek için 30.000 TL masraf yapmıştır. (KDV dikkate alınmamıştır)

01/11/2021			
250- Arazi ve Arsalar		1.030.000	
102- Bankalar			1.030.000
Arsa Alış Kaydı			

Böyle bir işlemde standartlar ile VUK/MSUGT arasında fark bulunmamakta olup aynı kayıt işlemi yapılmaktadır. Ancak şirket satın almış olduğu arsayı farklı amaçlar için almış olabilirdi. O zaman şirket arsayı kiralamak ya da arsanın gelecekteki değerinin artacağını düşünerek yatırım yapmak için satın almış olsaydı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydetmesi gerekmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değere üzerinden değerlemesi yapılacaksa “245- Gerçeğe Uygun Değerle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”, maliyet bedeli üzerinden değerlemesi yapılacaksa “246- Maliyetle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” hesabında takip edilmelidir. Burada şirketin maliyet bedeliyle

değerleme yaptığını varsayarsak muhasebe kaydını aşağıdaki şekilde yapması gerekmektedir.

01/11/2021			
246- Maliyetle Ölç. Yat. Amaç. Gay.		1.030.000	
102- Bankalar			1.030.000
Arsa Alış Kaydı			

Şirketin esas faaliyet konusu gayrimenkul alım satım işiyse ve şirket arsayı o yıl içerisinde satmayı düşünmüşse söz konusu arsa stok olarak kaydedilmelidir.

Satın alınan arsa üzerinde yer alan bir bina VUK/MSUGT'ye göre ayrıştırılmadan muhasebeleştirilmektedir. Fakat TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'de arazi ve binalar birbirinden ayrılabilir varlıklar olduğu için birlikte edinilmiş olsalar bile ayrı ayrı muhasebeleştirilmektedir.

Örnek: Şirket Fethiye'de, Karaçulha Mevkiindeki 105 ada 6 parsel üzerindeki binayı 01.11.2021 tarihinde 1.500.000 TL'ye banka hesabı üzerinden ödemek suretiyle satın almıştır. Piyasa koşullarına göre arazinin değeri 1.000.000 TL iken arsanın üzerindeki binanın değeri ise 500.000 TL'dir. (KDV dikkate alınmamıştır)

Buna göre söz konusu işlemin muhasebe kaydı VUK/MSUGT ve Standartlara göre aşağıdaki şekilde yapılmaktadır.

VUK/MSUGT'ye göre muhasebe kaydı:

01/11/2021			
252- Binalar		1.500.000	
102- Bankalar			1.500.000
Bina Alış Kaydı			

TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'ye göre muhasebe kaydı:

01/11/2021			
250-Arazi ve Arsalar		1.000.000	
252-Binalar		500.000	
102- Bankalar			1.500.000
Arsa Alış Kaydı			

Hazine ve Maliye Bakanlığı (Gelir İdaresi Başkanlığı) tarafından yayınlanan VUK 530 Seri Numaralı Genel Tebliği'ne göre gayrimenkullerin alımında kullanılan kredilerle ilgili faiz ve kur farklarının gayrimenkulün aktifleştirildiği hesap dönemine

ait olan kısmı zorunlu olarak maliyete eklenmektedir. Gayrimenkulün aktifleştirildiği dönemden sonra gerçekleşen faiz ve kur farkı giderleri gerçekleştikleri dönemde doğrudan gider yazılmakta ya da mükellefin isteğine bağlı olarak gayrimenkulün maliyetine eklenmektedir. Standartlara bakıldığı zaman vadeli alınan gayrimenkuller için oluşan vade farklarının maliyete eklenip eklenmeyeceği konusunda farklılıklar bulunmaktadır. Eğer gayrimenkul niteliğindeki varlıklar uzun zaman içerisinde üretilen özellikli veya nitelikli varlık ise vade farklarından doğan finansman giderlerinin maliyete eklenebileceği TMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardında belirtilmiştir. BOBİ FRS’de ise vadenin bir yılın altında olması halinde vade farkının maliyete ekleneceği, bir yılın üstünde olması durumunda ise vade farkından doğan faiz giderlerinin maliyete eklenmeyeceği belirtilmiştir. KÜMİ FRS’ye bakıldığı zaman ise yapılan düzenlemelerin VUK/MSUGT’de yer alan düzenlemelerle uyumlu olduğu görülmektedir.

Örnek: A Şirketi 01.05.2021 tarihinde Fethiye İlçesi Kesikkapı’da bulunan ve peşin değeri 650.000 TL arsa niteliğindeki bir taşınmazı 5 ay vadeli olarak 750.000 TL’ye, Karaçulha’da bulunan ve peşin değeri 500.000 TL olan bir başka arsayı iki yıl vadeli olarak 800.000 TL’ye satın almış ve karşılığında arsaları satan şahıslara çek düzenlemiştir (KDV dikkate alınmamıştır. Firma finansal tablolarını yıllık düzenlemektedir.).

VUK/MSUGT’ye göre Kesikkapı’daki arsanın değeri 750.000 TL, Karaçulha’daki arsanın değeri ise 800.000 TL olarak kaydedilmesi gerekmektedir. Bu durum KÜMİ FRS’de yer alan düzenlemeyle aynıdır. TMS/TFRS’ye göre söz konusu arsaların peşin değerlerinin göz önüne alınması gerekmektedir. Kesikkapı’daki arsanın peşin değeri olan 650.000 TL, Karaçulha’daki arsanın peşin değeri olan 500.000 TL tutarla kaydedilmesi gerekmektedir. Arsaların peşin ve vadeli bedelleri arasındaki farkın ise “328-Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri (-)” hesabında takip edilmesi gerekmektedir. Ancak BOBİ FRS’ye göre değerlendirme yapıldığı zaman Kesikkapı’da bulunan taşınmazın vadesi 1 yıldan daha az süre olduğu için arsanın vadeli bedeli olan 750.000 TL tutarla kaydedilmesi gerekmektedir. Diğer taraftan Karaçulha’da bulunan arsanın vadesi 1 yılı aştığından dolayı TMS 16 ile uyumlu şekilde raporlanması gerekmektedir. VUK/MSUGT, TMS/TFRS ve BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’ye göre yapılması gereken kayıtlar aşağıdaki gibidir:

VUK/MSUGT'ye göre ve KÜMİ FRS'ye göre Yapılacak Kayıt:

01/05/2021		
250- Arazi ve Arsalar	1.550.000	
250.01-Kesikkapı'daki Arsa 750.000		
250.02 Karaçulha'daki Arsa 800.000		
103- Verilen Çek ve Ödeme Emirleri		750.000
436-Diğer Çeşitli Borçlar		800.000
Arsa Alış Kaydı		

TMS/TFRS'ye göre Yapılacak Kayıt:

01/05/2021		
250- Arazi ve Arsalar	1.150.000	
250.01-Kesikkapı'daki Arsa 750.000		
250.02- Karaçulha'daki Arsa 800.000		
328- Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri	200.000	
428- Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri	200.000	
103-Verilen Çek ve Ödeme Emirleri		750.000
436-Diğer Çeşitli Borçlar		800.000
Arsa Alış Kaydı		

Söz konusu arsalar özellikli bir varlık olmadığından dolayı vade farklarının ayrıştırılarak maliyete eklenmesi gerekmektedir.

Buna göre; Kesikkapı Mahallesinde bulunan arsa için 5 ay vade farkı;

750.000 TL-650.000 TL = 100.000 TL'dir.

Karaçulha Mahallesinde bulunan arsa için 2 yıllık vade farkı;

800.000 TL- 500.000 TL =300.000 TL'dir.

2021 yılına tekabül eden bedel ise;

300.000 TLX(8/24)=100.000 TL

O zaman Şirketin 2021 yılına ait ertelenmiş vade farkı;

100.000 +100.000 TL=200.000 TL'dir

2022 yılına ait ertelenmiş vade farkı ise;

300.000 TLX (12/24)= 150.000 TL'dir.

2023 yılına ait ertelenmiş vade farkı da 50.000 TL'dir.

31/12/2021		
780- Finansman Giderleri	200.000	
328- Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri		200.000
Dönem Sonu Gelir Tablosuna Aktarma		

BOBİ FRS ‘ye göre yapılacak kayıt Kesikkapı’daki arsanın 5 ay vadeli olarak satın alınma kaydı VUK/MSUGT’nin muhasebe kaydına benzemektedir. Karaçulha’daki 2 yıl vadeli olarak satın alınan diğer arsa için BOBİ FRS’ye göre yapılacak kayıt işlemi TMS 16 ile benzerlik göstermektedir. O zaman BOBİ FRS’ye göre yapılacak kayıt;

01/05/2021		
250- Arazi ve Arsalar	1.250.000	
250.01-Kesikkapı’daki Arsa 750.000		
250.02 Karaçulha’daki Arsa 500.000		
328- Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri	100.000	
428- Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri	200.000	
103-Verilen Çek ve Ödeme Emirleri		750.000
436-Diğer Çeşitli Borçlar		800.000
İki Arazinin Alış Kaydı		
31/12/2021		
780- Finansman Giderleri	100.000	
328- Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri		100.000
Dönem Sonu Gelir Tablosuna Aktarma		

Buraya kadar satın alınan gayrimenkulün kaydının nasıl yapıldığı, vadeli alınan gayrimenkul niteliğindeki maddi duran varlığın nasıl kaydedilmesi gerektiği karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Bundan sonra yatırım amaçlı ve stok niteliğindeki gayrimenkullerin değerlemesinin nasıl yapılacağı üzerinde durulacaktır.

Örnek: İnşaat ve emlak işiyle uğraşan B firması 01.01.2020 tarihinde Muğla’nın Ortaköy mevkiinde bulunan arsayı kısa vadede gelir etmek amacıyla satmak için 1.500.000 TL’ye peşin olarak, kiraya vermek amacıyla aynı mevkide bulunan bir villayı 3.000.000 TL’ye 5 yıl vadeli olarak satın almıştır. Firma cari piyasa koşullarını değerlendirerek etkin faiz oranını yıllık %10 olarak belirlemiştir. Bu bağlamda söz konusu arsanın ve villanın kayda alınma maliyeti aşağıdaki gibidir:

VUK/MSUGT ve KÜMİ FRS açısından değerlemesi yapıldığı zaman satın alınan arsayı 1.500.000 TL, villayı ise 3.000.000 TL üzerinden maliyet hesaplayarak maddi duran varlık hesap grubu içerisinde değerlendirilecektir. Ancak TMS/TFRS ve BOBİ FRS’de ise arsa ve binanın bugünkü değerine indirgenerek maliyeti hesaplanır. Satın alınan arsa stok, villa ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebe standartlarında kaydedilir. Buna göre;

$$\text{Bugünkü Değer} = Ax \frac{1}{(1+i)^n}$$

formülünden arsa ve villanın bugünkü değeri bulunması gerekmektedir.

$$\text{Villanın Gerçeğe Uygun Değeri} = 3.000.000 \times \frac{1}{(1+0,1)^5} = 1.862.763,97 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam İskonto Tutarı} = 3.000.000 - 1.862.763,97 = 1.137.236,03 \text{ TL}$$

Dolayısıyla firma, uzun vadeli almış olduğu yatırım amaçlı villayı 1.137.236,03 TL, satmak amacıyla almış olduğu arsayı ise 1.500.000 TL üzerinden finansal durum tablosuna yansıtmak zorundadır. Diğer taraftan arsa ve villa için peşin ile vadeli arasında doğan bedeller her bir raporlama dönemine tekabül edecek ve faiz gideri olarak kâr ya da zarara yansıtılacak kısım ise aşağıdaki şekilde hesaplanacaktır:

Villa için hesaplama yaparsak;

Tablo 3.1.Villa Alımına İlişkin Vade Farkı Tutarı Hesaplama Tablosu

Raporlama Dönemi	Dönem Başı itibariyle (1 Ocak) Defter Değeri	Faiz Gideri (%10)	Dönem Sonu İtibariyle (31 Aralık) Defter Değeri
2020	1.862.763,97	186.276,40	2.049.040,37
2021	2.049.040,37	204.904,04	2.253.944,41
2022	2.253.944,41	225.394,44	2.479.338,85
2023	2.479.338,85	247.933,89	2.727.272,74
2024	2.727.272,74	272.727,26	3.000.000

VUK/MSUGT ve KÜMİ FRS'deki muhasebe kaydı:

01/01/2020		
250- Arazi ve Arsalar	1.500.000	
250.01- Ortaköy Mah. Arsa		
252- Binalar	3.000.000	
252.01- Ortaköy Mah. Villa		
100-Kasa		1.500.000
436- Diğer Çeşitli Borçlar		3.000.000
Vadeli arazi ve bina alımı		

TMS/TFRS ve BOBİ FRS'ye göre muhasebe kaydı:

01/01/2021		
153- Ticari Mallar	1.500.000	
153.01- Ortaköy Mah. Arsa		
245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç.Yat. Amaç. G.Menk.	1.862.763,97	
245.01- Ortaköy Mah. Villa		
328- Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri	186.276,40	
328.01. Ortaköy Mah. Villa		
428- Ertelenmiş Vade Farkı Giderleri	950.959,63	
100- Kasa		1.500.000
436- Diğer Çeşitli Borçlar		3.000.000
Vadeli arazi ve bina alımı		

Parasal veya parasal olmayan varlıklarla takas edilmesi durumunda gayrimenkullerin değerinin, elde çıkarılan parasal varlığın gerçeğe uygun değeri veya parasal olmayan varlığın net defter değeri esas alınarak belirleneceği muhasebe standartlarında belirtilmiştir. Elde edilecek gayrimenkul parasal ve parasal olmayan kalemlerle takas edildiği zaman gayrimenkulün değeri, parasal kalemin gerçeğe uygun değeri ile parasal olmayan kalemin net defter değerinin toplamına eşittir. Bazı durumlarda elden çıkarılan parasal olmayan kalemin değeri gayrimenkulün değerinden fazla olabilir. Böyle durumda elden çıkarılan parasal olmayan kalemin net defter değerinden takas için verilen parasal kalemin gerçeğe uygun değeri çıkarıldığı zaman gayrimenkulün değeri elde edilir.

Örnek: A firması, 01.01.2022 tarihinde Muğla, Fethiye'nin Karaçulha'da bulunan ve 600.000 TL gerçeğe uygun değere sahip arsaya sahiptir. Firma, bu arsayı Ovacık'da bulunan ve gerçeğe uygun değeri 1.000.000 TL olan villayla takas etmiş ve villa sahibine 400.000 TL nakit para vermiştir. Buna göre;

Firmanın takas yoluyla vermiş olduğu arsanın gerçeğe uygun değeri= 600.000 TL

Firmanın takas yoluyla almış olduğu villanın gerçeğe uygun değeri=1.000.000 TL

Buna göre firmanın VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS, KÜMİ FRS'ye göre yapacağı muhasebe kaydı birbirinin aynısı olup aşağıdaki gibidir:

01/01/2022			
252- Binalar		1.000.000	
252.01- Ölüdeniz Mah. Villa			
100-Kasa			400.000
250-Arazi ve Arsalar			600.000
Takas yoluyla			

Bir veya daha fazla gayrimenkul aynı anda satın alındığında bazı gayrimenkuller daha düşük bedelle alınmış olabilir. Böyle durumla karşılaşıldığı takdirde her bir gayrimenkulün maliyet bedeli aşağıda gösterilen formülle bulunur ve bu bedel üzerinden finansal tablolara kaydedilir.

$$\text{Gayrimenkulün maliyet bedeli} = \frac{(\text{Toplam Ödenen Bedel}) \times (\text{Gayrimenkulün Fiyatı})}{(\text{Satın Alınan Gayrimenkullerin Toplam Fiyatı})}$$

Örnek: Firma, Muğla, Menteşe'nin Yeniköy'de bulunan fiyatı 500.000 TL olan bir apartman dairesini, fiyatı 1.000.000 TL olan arsayı ve fiyatı 2.500.000 TL olan dükkanı birlikte 3.500.000 TL ödeyerek satın almıştır. Bu durumda firma gayrimenkullerin maliyet bedelini şu şekilde hesaplar:

Üç gayrimenkulün toplam bedeli=500.000+1.000.000+2.500.000= 4.000.000.00 TL

Apartman dairesinin maliyet bedeli= 3.500.000x(500.000/4.000.000)=437.500 TL

Arsanın maliyet bedeli= 3.500.000x(1.000.000/4.000.000)=875.000 TL

Dükkanın maliyet bedeli=3.500.000-(437.500+875.000)=2.187.500 TL

Uygulanan maliyet hesaplama yöntemi VUK/MSUGT ve muhasebe standartların tamamında aynı şekilde ele alınmıştır. Diğer taraftan yeni alınmış bir arsa üzerine bina yapıldığı zaman arsanın maliyet bedeli binanın inşaat maliyetine ekleneceği VUK/MSUGT'de belirtilmiştir. Düzenlemeye göre; gayrimenkulün maliyetine satın alınan veya boş olarak kullanılan arsanın üzerinde yıkılması gereken bina bulunuyorsa binanın yıkımı için yapılan giderler ile inşaatı yapılacak bina için harcanan tüm giderler arsanın maliyetine eklenmektedir. Bu durum KÜMİ FRS ile aynı olmasına rağmen TMS/TFRS ile BOBİ FRS'de farklı olarak değerlendirilmektedir. TMS/TFRS ve BOBİ FRS'de yer alan düzenlemelere göre binanın maliyetine arsanın değeri de eklenmektedir.

Örnek: Bir firma 1.000.000 TL değerinde olan arsasının üzerine aynı yüzölçümüne sahip 2 adet bina yapmaya ve yapılan binalardan bir tanesini kiraya

vermeye karar vermiştir. Firma arsanın üzerine yapacağı binaların ruhsat bedeli olarak ilgili belediyeye 150.000 TL ve inşaatı üstlenen firmaya hakediş bedeli olarak 1.400.000 TL ödemiştir.

VUK/MSUGT'ye ve KÜMİ FRS'ye göre yapılacak değerlemede:

2 Binanın Toplam Değeri= Arsanın Değeri+ Ruhsat için Ödenen Maliyet+ Hakediş bedeli

$$=1.000.000+150.000+1.400.000= 2.550.000 \text{ TL}$$

$$1 \text{ binanın değeri} = 2.550.000 / 2 = 1.275.000 \text{ TL}$$

VUK'a göre binalar yapılırken yapılan harcamalar ile tamamlandıktan sonra yapılacak muhasebe kaydı;

--/--/---			
258- Yapılmakta Olan Yatırımlar	150.000		
258.01- Ruhsat Bedeli			
100- Kasa			150.000
Ruhsat Bedelinin Ödenmesi			
--/--/---			
258- Yapılmakta Olan Yatırımlar	1.400.000		
258.02- Hakediş Bedeli			
100- Kasa			1.400.000
Hakediş Bedelinin Ödenmesi			
--/--/---			
252- Binalar	2.550.000		
250- Arazi ve Arsalar			1.000.000
258- Yapılmakta Olan Yatırımlar			1.550.000
258.01- Ruhsat Bedeli 150.000			
258.02- Hakediş Bedeli 1.400.000			
Bina Tamamlandıktan Sonra			

TMS/TFRS ve BOBİ FRS kapsamında yapılacak değerlemeye göre maliyet bedelinin VUK/MSUGT'de gösterildiği şekilde hesaplanması gerekmektedir. Ancak firma söz konusu binalardan birini kiralamak istediği için yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kaydetmelidir. Ayrıca yatırım amaçlı gayrimenkul olarak inşa ettiği bina için yapmış olduğu harcamalar “708-Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırım Maliyetleri Hesabı”na kaydedilir, binanın inşaatı tamamlandıktan sonra bu hesap alacaklandırılarak “246- Maliyetle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” hesabının borcuna aktarılır. Buna göre yapılacak muhasebe kaydı;

--/---/--- 256- Yap. Olan Yatırım. ve Diğ. M. D.V. 256.01- Ruhsat Bedeli 100- Kasa Ruhsat Bedelinin Ödenmesi	75.000	75.000
--/---/--- 708- Yap. Olan Yatır. Amaç. GM Yatır. Maliyet. Hes. 708.01- Ruhsat Bedeli 100- Kasa Ruhsat Bedelinin Ödenmesi	75.000	75.000
--/---/--- 256-Yap. Olan Yatırım. ve Diğ. M. D.V. 256.02 Hakediş Bedeli 100- Kasa Hakediş Bedelinin Ödenmesi	700.000	700.000
--/---/--- 708- Yap. Olan Yatır. Amaç. GM Yatır. Maliyet. Hes. 708.02- Hakediş Bedeli 100- Kasa Hakediş Bedelinin Ödenmesi	700.000	700.000
--/---/--- 246- Maliyetle Ölç.Yat. Amaç. Gay. 252- Binalar 250- Arazi ve Arsalar 256- Yap. Olan Yatırım. ve Diğ. M. D.V. 256.01 Ruhsat Bedeli 75.000 256.02 Hakediş Bedeli 700.000 708- Yap. Olan Yatır. Amaç. GM Yatır. Maliyet. Hes. Gayrimenkulün inşa yoluyla edinilmesinin kaydı	1.275.000 1.275.000 775.000	 1.000.0000 775.000 775.000

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardının 34'üncü maddesine göre bir gayrimenkulün kiralama işleminden dolayı hakkını elinde tutan kişi söz konusu gayrimenkulü yatırım amaçlı gayrimenkul olarak finansal tablolara kaydeder. Söz konusu gayrimenkul, gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanıyla değerlendirilir (TMS 40: par.25). Kiralama işlemiyle ilgili yapılan prim ödemeleri maliyete eklenirken borçlar içerisinde yer almaz. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bu varlığın muhasebeleştirilen gerçeğe uygun değeri, kiracının gayrimenkul üzerinde bulunan hakkıdır. Ancak BOBİ FRS'ye göre gayrimenkullerin kiralanması geleneksel ve finansal kiralama olarak iki şekilde yapılmaktadır. Finansal Kiralamada, kiralanın varlık-gerçeğe uygun değer ya da kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile kayda alınır ve bu maddi duran varlığın ilk kayda alındığı zamanki maliyettir ki bu durum TMS/TFRS ve KÜMİ

FRS’de yer alan düzenlemeyle aynıdır. Geleneksel kiralama yönteminde ise varlık finansal tablolara kaydedilmez, yapılan kira ödemeleri doğrusal olarak kiralama süresi boyunca gider olarak kâr ya da zarara yansıtılır. Ancak VUK/MSUGT’ye göre değerlendirme yapıldığı zaman söz konusu gayrimenkulün VUK’un 290. ve 298. maddelerine göre varlığın kullanma hakkı olduğu belirtildiği için maddi olmayan duran varlık olarak haklar arasında raporlanacağı belirtilmiştir.

Örnek: Firma, 01.01.2022 tarihinde gerçeğe uygun değeri 250.000 TL olan ofisi 5 yıllığına kiralamış ve her yıl eşit taksitler halinde ödeme yapacaktır. Sözleşmede esas alınan faiz oranı %10’dur. Firma bu kiralama dönemi sonunda söz konusu ofisi büyük olasılıkla satın alacaktır. Ayrıca kiralama dönemi sonunda 50.000 TL kalıntı değer söz konusu olup firma söz konusu taşınmazı 100.000 TL’ye satın almak hakkı bulunmaktadır.

$$\text{Gerçeğe uygun değer} = \text{Yıllık Taksit Tutarı} \times \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \times i}$$

$$250.000 = \text{Yıllık Taksit Tutarı} \times \frac{(1+0,1)^5 - 1}{(1+0,1)^5 \times 0,1}$$

$$\text{Yıllık Taksit Tutarı} = 65.949,37 \text{ TL}$$

$$\text{Kalıntı Değerinin Bugünkü Değeri} = 50.000 / (1+0,1)^5 = 31.046,07 \text{ TL}$$

Bugün. Değ. İtibariy. Borç Tutarı = Asgari Kira Ödeme. Bugün. Değ. + Garan. Edil. Kalıntı Değerinin Bugün. Değ.

$$\text{Toplam Borç Tutarı} = 250.000 + 31.046,07 = 281.046,07 \text{ TL’dir.}$$

Tablo 3.2.Kira Taksit Ödeme Tablosu

Yıl	Kira Taksit Ödemesi	Faiz Giderleri	Anapara Ödemesi	Dönem Başı/Sonu Kiralama Yükümlülüğü
				250.000
2022	65.949,37	25.000	40.949,37	209.050,63
2023	65.949,37	20.905,06	45.044,31	164.006,32
2024	65.949,37	16.400,63	49.548,74	114.457,58
2025	65.949,37	11.445,76	54.503,61	59.953,97
2026	65.949,37	5.995,40	59.953,97	0
Toplam	329.746,85	79.746,85	250.000	

VUK/MSUGT’ye göre kayıt şu şekildedir:

--/--/---			
260- Haklar	250.000		
302- Ertelen. Fin. Kiralama Borç. Maliyet	25.000		
402-Ertelen. Fin. Kiralama Borç. Maliyet.	54.746,85		
301-Finansal Kira. İşlem. Borçlar		65.949,37	
401- Finansal Kira. İşlem. Borçlar		263.797,48	

TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’ye göre yapılacak kayıt;

--/--/---			
246- Maliyetle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	250.000		
308- Ertelenmiş Borçlanma Maliyetleri	25.000		
408- Ertelenmiş Borçlanma Maliyetleri	54.746,85		
303-Kiralama İşlem. Kaynak. Yüküm.		65.949,37	
403- Kiralama İşlem. Kaynak. Yüküm.		263.797,48	

Kiralanen gayrimenkuller VUK/MSUGT’ye göre kaydedildiği zaman maddi olmayan varlıklar içerisinde “Haklar” hesabında takip edilmektedir. Söz konusu işlem finansal kiralama olduğu için TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de aynı şekilde kaydedilmektedir. Gayrimenkullerin finansal tabloya alınmasıyla ilgili olarak VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS çerçevesinde yapılan ve örneklerle açıklanmaya çalışılan karşılaştırmalar aşağıdaki Tablo 3.3’te gösterilmiştir.

**Tablo 3.3. Gayrimenkullerin İlk Defa Finansal Tablolara Alınmasında
VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Hükümlerinin
Karşılaştırılması**

Gayrimenkulün Finansal Tabloya Alış Şekli	VUK/MSUGT	TMS/TFRS	BOBİ FRS	KÜMİ FRS
Gayrimenkullerin Değerleme Ölçütü	Maliyet Bedeli	Maliyet Bedeli	Maliyet Bedeli	Maliyet Bedeli
İlk defa alınan Gayrimenkuller Nasıl Kaydedilir?	-Maddi Duran Varlık -Stok	-Esas faaliyetler kapsamında değerlendirilecekse maddi duran varlık, Kira geliri veya gelecekte değerinin artacağını düşünerek satın alındıysa yatırım amaçlı gayrimenkul, -Esas faaliyeti gayrimenkul alım satım işiyse satın aldığı ve kısa vadede satmayı düşünüldüğünde stok -İşletmenin aktifinde kayıtlıyken satışına karar verildiği zaman “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık”	-Maddi Duran Varlık -Yatırım Amaçlı Gayrimenkul -Stok	-Maddi Duran Varlık -Yatırım Amaçlı Gayrimenkul -Stok
Satın Alınan bina ve üzerindeki arsanın raporlanması	Bina ile arsa ayrıştırılmaz.	Arsa ile bina ayrıştırılarak muhasabeleştirilir.	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı
Gayrimenkulün Vadeli satın Alımında Vade Farkı	Aktifleşene kadar maliyete eklenir, aktifleştikten sonra maliyet ya da dönem gideri olarak mükelleflerin tercihine bırakılmıştır.	Vade farkları ayrıştırılır.	Vade farkı < 1 yıl → vade farkı ayrıştırılmaz Vade Farkı > 1 yıl → Vade farkı peşin fiyat üzerinden ayrıştırılır. (etkin faiz yöntemine göre vade farkı faiz gideri olarak muhasabeleştirilmektedir.)	Mikro işletmelerinde VUK’a benzer şekilde yapılmaktadır. Küçük işletmelerde BOBİ FRS’ye benzer şekilde yapılmaktadır.
Takas Yoluyla Alımlarda Gayrimenkulün Maliyeti	Elden çıkarılan parasal ve parasal olmayan varlığın net defter değeri esas alınır.	Elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değeri, Parasal olmayan varlığın defter değeri esas alınarak belirlenir.	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı
İnşaat Yoluyla Edinilen Gayrimenkulün Maliyeti	Arsa değeri+ son haline getirilmesi için katlanılan maliyet	VUK/MSUGT ile benzerdir. Gayrimenkulün elde ediliş amacı dikkate alınarak raporlanmaktadır.	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı
Finansal Kiralama Yoluyla Edinim Kaydı	Maddi Olmayan Duran Varlıklar “Haklar” içerisinde takip edilir.	BOBİ FRS’de yer alan finansal kiralama yöntemi uygulanmaktadır.	Finansal Kiralamada, (Maddi Duran Varlık), kiralanan varlığın gerçeğe uygun değer ya da kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile kayda alınır. Geleneksel kiralamada Kiralama süresi boyunca gider olarak kâr ya da zarara yansıtılır.	TMS ile aynı

3.2.2. Gayrimenkullerin takip eden dönemlerde ölçümünde uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması

Vergi mevzuatında yer alan düzenlemeler açısından değerlendirme, hem devletin hem de gayrimenkul sahiplerinin menfaatini koruma amacı taşımaktadır. Bu yüzden VUK'ta yer alan düzenlemeler objektiflik, eşitlik ve genellik ilkeleri göz önünde bulundurularak titizlikle oluşturulmuştur (Akyol ve Küçük 2013: 92). VUK/MSUGT'ye göre; gayrimenkul niteliğindeki varlıkların değerlemesi maliyet bedelinin tespitiyle mümkündür. VUK/MSUGT'de gayrimenkulün defter değerinden birikmiş amortisman tutarı düşülerek net defter değeri bulunur. Standartlara göre ise gerçek ve tüzel kişiler devam eden yıllar için değerlendirme politikası belirlemelidir. Bu seçilen değerlendirme modeli gayrimenkul niteliğindeki tüm varlıklara uygulanmalıdır. Gayrimenkullerin sonraki dönemlerde yapılan değerlemelerde, birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları indirilmek suretiyle elde edilen maliyet ya da yeniden değerlendirilmiş tutar ele alınır. Gayrimenkulün yeniden değerlemesi yapılırsa bu tarihteki gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirme yapılmalıdır. TMS/TFRS'ye benzer şekilde BOBİ FRS'de düzenlemeler yapılmıştır.

Örnek: Muğla ili Fethiye İlçesinde faaliyetini sürdüren A işletmesinin aktifinde maliyeti 700.000 TL olan bir bina ile yatırım amaçlı olarak elinde tuttuğu 500.000 TL değerinde bir ofis bulunmaktadır. Binanın birikmiş amortismanı 250.000 TL, ofisin birikmiş amortismanı 120.000 TL olup, binanın 30.000 TL birikmiş değer düşüklüğü zararı bulunmaktadır.

Buna göre söz konusu varlıkların VUK/MSUGT ve Standartlara göre gerçeğe uygun değerini bulmak istenildiğinde;

	VUK/MSUGT	TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS
Binanın Maliyet Tutarı	700.000	700.000
Birikmiş Amortismanlar	(250.000)	(250.000)
Birikmiş Değer Düşüklüğü	-	(30.000)
Binanın Net Aktif Değeri	450.000	420.000
	VUK/MSUGT	TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS
Ofisin Maliyet Tutarı	500.000	500.000
Birikmiş Amortismanlar	(120.000)	(120.000)
Birikmiş Değer Düşüklüğü	-	-
Ofisin Net Aktif Değeri	380.000	380.000

Örnekten de anlaşılacağı üzere, birikmiş değer düşüklüğü TMS/TFRS'de dikkate alınırken, VUK/MSUGT'de dikkate alınmamaktadır. Dolayısıyla binanın gerçeğe uygun değeri VUK/MSUGT'de 450.000 TL iken, muhasebe standartlarında

420.000 TL olarak görülmektedir. Dolayısıyla binanın muhasebe standartlarında gösterilen değeri, piyasa şartlarına göre sahip olduğu değerdir.

Yukarıda VUK'un 262'inci maddesine göre hangi giderlerin gayrimenkulün maliyetine ekleneceği konusunda açıklama yapılmıştır. Ancak söz konusu maddede yer alan giderler, gayrimenkulün maliyetine dâhil edilmelidir. Bu giderlerin gayrimenkulün maliyetine eklenip eklenmeyeceği mükellefin tercihinin bırakılmıştır. Bahsedilen düzenlemede noter ve mahkeme masrafları, bedel belirlenirken yapılan harcamalar, komisyon ve tellaliye ücretleri, emlak alım ve özel tüketim vergilerinin gayrimenkulün maliyetine eklenmesi zorunlu giderler olduğu belirtilmiştir. Üzerinde durulması gereken esas nokta ise; gayrimenkulün ekonomik ömrünü uzatacak, verimliliğini ve değerini arttıracak giderlerin maliyet bedeline eklenmesi gerektiğidir. Bunun dışında kalan giderler doğrudan dönem gideri olarak muhasebeleştirilmelidir. Dolayısıyla gayrimenkulün maliyetine eklenmeyen günlük bakım ve onarım giderleri; esaslı bir şekilde yapılırsa, maliyete dâhil edilir. Diğer taraftan TMS/TFRS'de ve BOBİ FRS'de gayrimenkullerin elde edilmesinden sonra yapılan ekleme, kısmi yenileme ve önemli bakım giderleri maliyete eklenmektedir. VUK/MSUGT'de yer aldığı gibi günlük bakım ve onarım giderleri maliyete eklenmemektedir. Görüldüğü üzere; hem VUK/MSUGT'de hem de TMS'de gayrimenkul için maliyet belirleme unsurları birbirine benzemektedir.

Örnek: A Şirketi 500.000 TL'ye satın almış olduğu ofisin bulunduğu katın mutfağını 50.000 TL'ye yenilemiş, odalarının zeminine 25.000 TL'ye laminant döşemiş, 60.000 TL değerinde kata kalorifer sistemi kurulmuş, bütün bu işlemler bittikten sonra ise ofisi temizletmek için 500 TL ödemiştir.

Hem VUK/MSUGT hem de Standartlara göre ofisin değeri, satın alınan bedel ile değerini arttırmaya yönelik yapılan harcamaların toplamıdır. Buna göre ofisin değerini hesaplarken mutfakın yenilemesi, zemine laminant döşemesi ve kalorifer sistemi kurulmasıyla ilgili yapılan harcamalar ofisin değerini arttırdığı için ofisin maliyetine eklenmesi zorunludur. Ancak ofisin temizlenmesi ve bakımı için yapılan harcamalar gider olarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

Ofisin değeri = satın alma bedeli+ Değerini arttırmaya yönelik yapılan harcamalar
=500.000+50.000+25.000+60.000
=635.000 TL

Gayrimenkulün elde edilmesi sırasında oluşan borçlanma maliyeti VUK/MSUGT’de tercihe bağılyken, muhasebe standartlarında maliyete dâhil edilmesi gerekiyorsa dâhil edilmelidir (Demir, Ş., 2019: 219). Standartlara göre maddi duran varlık niteliğindeki gayrimenkulün maliyeti muhasebeleştirilme tarihindeki peşin değeridir. Özellikle varlık niteliğindeki yatırım amaçlı gayrimenkul ya da üretim tesisleriyle ilgili borçlanma maliyetleri maliyete dâhil edilmektedir. VUK/MSUGT’ye göre gayrimenkulün aktife alındığı dönemin sonuna kadar oluşan finansman giderleri maliyete eklenirken bu tarihten sonra oluşan giderler, isteğe bağıly olarak finansman giderine kaydedilmekte ya da maliyete eklenmektedir. Gayrimenkul niteliğindeki varlıkların içinde bulunduğu ekonomik duruma göre yeniden değerlemesi yapılmalıdır. Çünkü gayrimenkullerin bulunduğu piyasa şartlarına göre gerçek değeri bulunmalı ve bu değer üzerinden değerlendirme yapılmalıdır. Böylelikle gerçek ve tüzel kişiler gayrimenkullerden elde edeceği gerçek kârı bulacak ve devlete karşı sorumlu olduğu gerçek vergi yükünü görecektir. Firmalar sahip olduğu gayrimenkullerin bir kısmını veya tamamını yeniden değerlemeye tabi tutabilir. Yeniden değerlendirme yapılan gayrimenkullerde geçmiş yıllarda ayrılan amortismanlar da yeniden değerlemenin yapıldığı yıl için tespit edilen katsayı ile çarpılmak suretiyle değerlendirilir. İtfaya tabi olan gayrimenkullerin aktifleştirildiği dönem yeniden değerlemesi yapılmaz. Yeniden değerlendirme genellikle dönem sonlarında yapılmaktayken, özel hesap dönemi söz konusuysa özel hesap döneminin sonlandırıldığı gün yapılmaktadır. Yeniden değerlendirme sonucunda gayrimenkullerin değeri, bilançodaki aktif değerinden itfa yapıldığı zaman ortaya çıkan amortismanın çıkarılması sonucu bulunur. VUK’un 320. maddesine göre itfaya tabi gayrimenkullerden fiilen ayrılmamış veya eksik ayrılmış amortismanın tam ayrılmış sayılacağı belirtilmiştir. Gayrimenkullerin yeniden değerlemesi sonucu meydana gelen artış Özkaynaklarda “522- Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları” hesabında izlenmektedir. Gerçek ve tüzel kişiler gayrimenkullerinin amortismanlarını yeniden değerlemesini yaptığı değer üzerinden ayırır. Ancak bina, arsa ve araziler, yeniden değerlendirme yapılmadan önceki değeri üzerinden amortismanına tabi tutulmaktadır (Özdemir, 2015: 77-78). BOBİ FRS’de gayrimenkullerin değeri yeniden değerlemenin yapıldığı tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Bu yüzden BOBİ FRS’ye göre yeniden değerlendirme çalışmalarının düzenli aralıklarla yapılması gerekmektedir. Ancak BOBİ FRS’de değerlendirme işlemlerinin

yapılacağı zaman aralığı tam olarak ifade edilmemesine karşın TMS/TFRS’de bazı gayrimenkullerin değerlemesi yıllık yapılırken, gerçeğe uygun değerinde önemli değişiklik bulunmayan gayrimenkuller için üç veya beş yıllık süre verilmiştir.

İşletmenin yeniden değerlemeyi tercih etmesi durumunda ya gayrimenkulün değerinde artış yaşanacak ya da gayrimenkulün değeri defter değerinden düşük olacaktır. Eğer gayrimenkulün değerinde artış yaşanırsa, bu artış özkaynaklar hesap grubu içerisinde maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış hesabında gösterilir. Söz konusu varlık, yatırım amaçlı gayrimenkulse değerinde yaşanan artış “647 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar” hesabında takip edilmelidir. Gayrimenkulün değerindeki artıştan sonraki yıllarda yapılan yeniden değerlendirme sonucu değerinde azalma olursa, azalışların maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış hesabından karşılanması (mahsup edilmesi) gerekmektedir. Şayet değerinde yaşanan azalışlar maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış hesabında bulunan bedelden fazla ise fazla olan değer azalışı gider olarak gelir tablosunda gösterilir. Yeniden değerlendirme sonucu gayrimenkulün değeri defter değerinden düşük olursa yeniden değerlendirme modelinin seçilmesinin işletme açısından doğru bir karar olacağı düşünülmektedir. Böyle bir durumda işletme, defter değeri ile yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer arasındaki farkı gider olarak Gelir Tablosu’nda göstermelidir. Daha sonraki dönemlerde gayrimenkullerin yeniden değerlemesi sonucu değerinde artış yaşanırsa maliyet bedeline ulaşmak amacıyla Gelir Tablosu’nda gelir olarak kaydedilir. Şayet artış maliyet bedelini de aşarsa aşan kısmı özkaynaklarda yeniden değerlendirme artış fonunda gösterilir.

Örnek: A firması 01.01.2019 tarihinde Fethiye’nin Günlükbaşı mevkiinde bulunan bir villayı 1.000.000 TL’ye banka hesabından ödemek suretiyle satın almıştır. Söz konusu villanın itfa edilmeden önceki cari değerlerinde yıllar itibariyle farklılıklar olduğu gözlenmiştir. Söz konusu villanın gerçeğe uygun değeri 31.12.2019 tarihinde 920.000 TL, 31.12.2020 tarihinde 930.000 TL 31.12.2021 tarihinde 1.020.000 TL ve 31.12.2022 tarihinde villanın değeri 950.000 TL’dir. (TFRS’ye göre yapılacak kayıtlarda bütünlüğün bozulmaması adına ertelenmiş vergi etkileri dikkate alınmamıştır).

VUK/MSUGT’ye göre gayrimenkullerin değerinde yaşanan değer düşüklüğüne yönelik bir düzenleme bulunmamaktadır. Gayrimenkul niteliğindeki

maddi duran varlıklarda yaşanan değer düşüklüğü VUK 317’inci maddesine göre sadece takdir komisyon kararı ve fevkalade amortisman uygulamasında Hazine ve Maliye Bakanlığı’na müracaat etmek suretiyle mümkündür. Dolayısıyla gayrimenkullerde yaşanacak değer düşüklüğü mali kârı olumsuz etkileyeceğinden dolayı kazanç üzerinden hesaplanacak vergiyi azaltacaktır.

VUK/MSUGT’ye göre yapılacak kayıt:

01/01/2019		
252- Binalar	1.000.000	
102- Bankalar		1.000.000
Villanın satın alım bedeli		
31/12/2019		
659- Diğer Olağan Gider ve Zararlar	80.000	
252- Binalar		80.000
Villanın 2019 yılına ait cari dönem ile defter arasındaki fark 1.000.000-920.000=80.000 TL		
31/12/2020		
252- Binalar	10.000	
649- Diğer Olağan Gelir ve Karlar		10.000
Villanın 2020 yılına ait cari dönem ile defter arasındaki fark 930.000-920.000=10.000 TL		
31/12/2021		
252- Binalar	90.000	
522- MDV Yen. Değ. Artışları		20.000
649- Diğer Olağan Gelir ve Karlar		70.000
Villanın 2021 yılına ait cari dönem ile defter arasındaki fark 1.020.000-930.000=90.000 TL		
31/12/2022		
522- MDV Yen. Değ. Artışları	20.000	
659- Diğer Olağan Gider ve Zararlar	50.000	
252- Binalar		70.000
Villanın 2020 yılına ait cari dönem ile defter arasındaki fark 1.020.000-950.000=70.000 TL		

Yukarıda verilen örnekte şirket ya villayı kiralamak ya da villanın değeri arttığı zaman satmak amacıyla satın almış olsaydı TMS’ye ve BOBİ FRS’ye göre kayıt aşağıdaki gibi olacaktı:

TMS'ye ve BOBİ FRS'ye göre yapılacak kayıt:

01/01/2019 245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç. Yat. Amaç. G.Menk. 102- Bankalar Villanın satın alım bedeli	1.000.000	1.000.000
31/12/2019 657- Yat. Amç. Gayr. Kayn. Gid. ve Zar. 247- Yat. Amaç. Gayr. Değ. Düş. Karş. Villanın 2019 yılına ait cari dönem ile defter arasındaki fark 1.000.000-920.000=80.000 TL	80.000	80.000
31/12/2020 247- Yat. Amaç. Gayr. Değ. Düş. Karş. 647- Yat. Am. Gayr. El. Edil. Gel. ve Kaz. Villanın 2020 yılına ait cari dönem ile defter arasındaki fark 930.000-920.000=10.000 TL	10.000	10.000
31/12/2021 245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç. Yat. Amaç. G.Menk. 247- Yat. Amaç. Gayr. Değ. Düş. Karş. 551-Mad. Dur. Var. Yen. Değ. Art. 647- Yat. Am. Gayr. El. Edil. Gel. ve Kaz Villanın 2021 yılına ait cari dönem ile defter arasındaki fark 1.020.000-930.000=90.000 TL	20.000 70.000	20.000 70.000
31/12/2022 551-Mad. Dur. Var. Yen. Değ. Art. 657- Yat. Amç. Gayr. Kayn. Gid. ve Zar. 247- Yat. Amaç. Gayr. Değ. Düş. Karş. Villanın 2020 yılına ait cari dönem ile defter arasındaki fark 1.020.000-950.000=70.000 TL	20.000 50.000	70.000

Yabancı para cinsinden borçlanılarak alınan gayrimenkuller için ülke parasının değer kaybetmesi sonucu borçta meydana gelen kur farkı artışı, gayrimenkulün maliyetine eklenmelidir. Çünkü kurda yaşanan artış gayrimenkulün maliyetini arttırmıştır. Ülke parasında yaşanan bu artış ve azalışlarla ilgili VUK 163 numaralı Tebliğde düzenleme yapılmıştır. Kurdan kaynaklı maliyet farkı gerçekleştikleri dönemde gayrimenkulün maliyetine eklenir. Ancak sonraki dönem ortaya çıkan kur farklarının ait olduğu dönemde gayrimenkulün maliyetine eklenerek amortismanına tabi tutulması ya da doğrudan gider olarak yazılması hususunda seçimlik hak tanınmıştır. Gayrimenkulün maliyetinin belirlenmesinde kullanılacak yöntem olarak fiili maliyet yöntemi ön plana çıkarılmıştır. Yine yabancı paraların değerlemesi VUK'ta yapılan tebliğler esas alınarak dönem sonlarında yapılır. VUK'a göre bilanço gününde değerlendirme gerçekleştirilmekte ve maliyet bedeli belirlenmektedir.

Örnek: A firması, kiraya vermek amacıyla 100.000 \$'a bir daireyi 01.08.2020 tarihinde 1 yıl sonra ödemek vaadiyle satın almıştır. Firma dairede yapılması gereken önemli tadilatları tamamlamadığından dolayı kullanıma hazır olmadığından amortisman ayıramamıştır. Raporlama dönemi sonunda dairenin gerçeğe uygun değeri 110.000\$ olmuştur. 1 yıl sonra ödemesini yapmıştır. (01.08.2020 tarihinde 1\$=15 TL, 31.12.2020 tarihinde 1 \$=16,5 TL, 01.08.2021 tarihinde 1\$=16,4 TL'dir. KGK, Modül 20 Yabancı Para Çevrim İşlemlerinden uyarlanmıştır.) (KDV dikkate alınmamıştır.)

Söz konusu binanın satın alınması sırasındaki değeri; (1\$=15 TL)

$$100.000\$ \times 15 = 1.500.000 \text{ TL}$$

Dönem sonundaki değer artışı ve kur üzerinden binanın değeri: (1\$=16,5 TL)

$$110.000\$ \times 16,5 = 1.815.000 \text{ TL}$$

Ofisin toplam değerindeki artış;

$$1.815.000 \text{ TL} - 1.500.000 \text{ TL} = 315.000 \text{ TL}$$

Gayrimenkulün değerinde yaşanan artış;

$$10.000 \$ \times 16,5 \text{ TL} = 165.000 \text{ (522 MDV Yen. Değ. Art. Hesabına)}$$

Borç tutarında kurdan kaynaklanan artış

$$100.000 \times 1,5 \text{ TL} = 150.000 \text{ TL (336 Diğer Çeşitli Borçlar Hesabına)}$$

Söz konusu işlemlerin VUK/MSUGT açısından kaydı;

01/08/2020			
252- Binalar	1.500.000		
Vadeli Satın alımı		336- Diğer Çeşitli Borçlar	1.500.000
31/12/2020			
252- Binalar	315.000		
Dönemsonu değerlemesi		336-Diğer Çeşitli Borçlar	150.000
		522- MDV Yen. Değ. Artışları	165.000

01.08.2021 tarihinde yapılan ödeme kaydı:

01/08/2021			
336-Diğer Çeşitli Borçlar	1.650.000		
Bedelin Ödenmesi		100-Kasa	1.640.000
		646-Kambiyo Karları	10.000

Dönem sonunda yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinde yaşanacak artış, TMS 40'ın 35'inci maddesine göre gelir tablosunda gösterilmeli, KGK'nın yayınlamış olduğu hesap planı taslağında belirtilen "647-Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar" hesabında takip edilmelidir. Bu doğrultuda yılsonu değerlendirme kaydı aşağıdaki şekilde yapılmalıdır:

01/08/2020 245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç. Yat. Amaç. G.Menk. 336- Diğer Çeşitli Borçlar Vadeli Satın alımı	1.500.000	1.500.000
31/12/2020 245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç. Yat. Amaç. G.Menk. 336- Diğer Çeşitli Borçlar 647- Yat. Am. Gayr. El. Edil. Gel. ve Kaz. Dönemsonu değerlendirme	315.000	150.000 165.000
01/08/2021 336- Diğer Çeşitli Borçlar 100-Kasa 647- Yat. Am. Gayr. El. Edil. Gel. ve Kaz. Bedelin Ödenmesi	1.650.000	1.640.000 10.000

Dönem sonunda gerçekleşen kredi faizleri, komisyon giderleri itfaya tabi gayrimenkulün satın alma bedeline eklenmelidir. İşletmelerin satın alarak, üreterek veya inşa ederek aktifine dâhil ettiği gayrimenkullere ilişkin faiz giderleri, gerçekleştikleri dönem içerisinde gayrimenkulün maliyetine eklenir. Sonraki dönemlerde işletmelerin katlanmak zorunda olduğu faiz giderleri maliyete eklenmeden sonuç hesaplarına kaydedilmektedir. Gayrimenkulün maliyetine faiz giderleri dahil edildiği zaman amortisman hesaplaması daha karmaşık hale gelmektedir. Muhasebe standartlarında faiz, kur farkı giderleri, vade farkı giderleri gibi giderler dönem gideri olarak kaydedilirken, özellikli varlığın elde edilmesi sırasında borçlanma maliyeti o varlığın maliyetine eklenmektedir (TMS 23: par. 10). Borçlanmanın niteliğine ve yöntemine bakılmaksızın borçlanma maliyetleri doğrudan dönem gideri olarak muhasebeleştirilmekte ve dönem kâr ve zarar tablosuna aktarılmaktadır. Özellikli varlığın finansmanı için kullanılan borcun aktifleştirilebilen kısmı borçlanma maliyetini oluşturmaktadır (TMS 23: par. 14). BOBİ FRS'ye göre

borçlanma maliyeti katlanılan faiz ve diğer maliyetlerden oluşmaktadır. Gayrimenkul niteliğindeki varlıkların borçlanma maliyetleri, gayrimenkul satışa veya kullanıma hazır hale getirilinceye kadar yapılan harcamalardan oluşmaktadır. Bu sayılanların dışında oluşan borçlanma maliyetleri oluştukları dönemin kâr veya zararına yansıtılmakta, tamamlandıktan sonra dönem gideri olarak muhasebeleştirilmektedir (BOBİ FRS: par. 109).

Örnek: A firması 01.04.2018 tarihinde inşaatına devam ettiği tesis için 4 yıl vadeli 500.000 TL banka kredisi kullanmıştır. Çekmiş olduğu bu kredi için 2018 yılında 30.000 TL, 2019 yılında 50.000 TL, 2020 yılı için 40.000 TL 2021 yılında 30.000 TL ve 2022 tarihinde 15.000 TL faiz tahakkuk etmiştir. Firma binayı 31.12.2020 tarihinde 400.000 TL'ye tamamlamıştır.

VUK/MSUGT'ye göre değerlendirme yapıldığı zaman binanın tamamlandığı tarihe kadar çekilen kredi için ödenen faizler, yapılmakta olan yatırımlara aktarılmakta olup, bina inşaatı tamamlandıktan sonra ise, isteğe bağlı olarak varlığın maliyetine aktararak muhasebeleştirilebilir. Buna göre söz konusu kredinin faizleri ilk yıl aşağıdaki şekilde kaydedilmektedir.

31/12/2018		
780- Finansman Giderleri	30.000	
400- Banka Kredileri		30.000
2018 yılı Faiz Gideri kaydı		
31/12/2018		
258- Yapılmakta Olan Yatırımlar	30.000	
781- Finansman Giderleri Yan. Hes.		30.000
2018 yılı Faiz Giderinin Maliyete Eklenme Kaydı		
31/12/2018		
781- Finansman Giderleri Yan. Hes.	30.000	
780- Finansman Giderleri		30.000

(Kredi faizleri 2019 ve 2020 yıllarında da yukarıdaki gibi kaydedilecektir.)

A firması 01.04.2018 tarihinde kullandığı banka ile ilgili, 2018, 2019 ve 2020 yıllarında gerçekleşen 30.000 TL, 50.000 T ve 40.000 TL tutarındaki faiz giderleri; binanın aktifleştirileceği hesap dönemi sonuna kadar yukarıdaki gibi tahakkuk ettirilerek binanın maliyetine eklenmek amacıyla “Yapılmakta Olan Yatırımlar” hesabında izlenir. 31.12.2020 tarihinde binanın tamamlanmasıyla birlikte bina ile tamamlanma maliyeti ve yukarıda bahsedilen yıllara ait faiz giderleri olarak toplam

520.000 TL “Yapılmakta Olan Yatırımlar” hesabından “Binalar” hesabına aşağıdaki gibi aktarılmıştır.

31/12/2020		
252- Binalar	520.000	
258- Yapılmakta Olan Yatırımlar		520.000
Bina tamamlandıktan sonraki kayıt		

Yatırım aktifleştirildikten sonra A firması işletme dönemine ait yatırım ile ilgili faiz giderleri, ilgili bulunulan yılda yine binanın maliyetine eklenmektedir. 2021 ve 2022 yılları için toplam 45.000 TL faiz gideri aşağıdaki gibi binanın maliyetine doğrudan eklenmiştir.

31/12/2021		
780- Finansman Giderleri	30.000	
400- Banka Kredileri		30.000
2021 yılı Faiz Gideri kaydı		
31/12/2021		
252- Binalar	30.000	
781- Finansman Giderleri Yan. Hes.		30.000
2021 yılı Faiz Giderinin Maliyete Eklenme Kaydı		
31/12/2021		
781- Finansman Giderleri Yan. Hes.	30.000	
780- Finansman Giderleri		30.000

(2022 yılı sonunda da faiz gideri benzer kayıtlarla bina maliyetine aktarılacaktır)

Söz konusu kredinin faizlerinin muhasebe standartları açısından kaydı aşağıdaki şekilde yapılmalıdır:

31/12/2018		
780- Finansman Giderleri	30.000	
400- Banka Kredileri		30.000
2018 yılı Faiz Gideri kaydı		
31/12/2018		
256- Yap. Olan Yatırımlar ve Diğ. M. D.V	30.000	
781- Finansman Giderleri Yan. Hes.		30.000
2018 yılı Faiz Giderinin Maliyete Eklenme Kaydı		
31/12/2018		
781- Finansman Giderleri Yan. Hes.	30.000	
780- Finansman Giderleri		30.000

(Kredi faizleri 2019 ve 2020 yıllarında da yukarıdaki gibi kaydedilecektir.)

31/12/2020		
252- Binalar	520.000	
256-Yap. Olan Yatırımlar ve Diğ. M. D.V		520.000
2020- Bina tamamlandıktan sonra kayıt		
31/12/2021		
780- Finansman Giderleri	30.000	
400- Banka Kredileri		30.000
2021 yılı Faiz Gideri kaydı		
31/12/2021		
671- Uzun Vadeli Finansal Borçlanma Maliyetleri	30.000	
781- Finansman Giderleri Yan. Hes.		30.000
2021 yılı Faiz Giderinin Maliyete Eklenme Kaydı		
31/12/2021		
781- Finansman Giderleri Yan. Hes	30.000	
780- Finansman Giderleri		30.000
2021 yılı Faiz Giderinin Maliyete Eklenme Kaydının Yansıtma Kaydın kapatılması		

(2022 yılı sonunda da faiz gideri benzer kayıtlarla gelir tablosu hesabına aktarılacaktır)

A firması 01.04.2018 tarihinde kullandığı banka kredisi ile ilgili 2018, 2019 ve 2020 yıllarında gerçekleşen 30.000 TL, 50.000 TL ve 40.000 TL tutarındaki faiz giderleri; binanın aktifleştirileceği hesap dönemi sonuna kadar yukarıdaki hesap gibi tahakkuk ettirilerek binanın maliyetine eklenmek amacıyla “256- Yapılmakta Olan Yatırımlar ve Diğer Maddi Duran Varlıklar” hesabında izlenir. 31.12.2020 yılında binanın tamamlanmasıyla birlikte bina ile tamamlanma maliyeti ve yukarıda bahsedilen yıllara ait faiz giderleri olarak 520.000 TL, “Yapılmakta Olan Maddi Duran Varlık Yatırımları ve Verilen Avanslar” hesabından “Binalar” hesabına yukarıdaki gibi aktarılmıştır. Yatırım aktifleştirildikten sonra A firması işletme dönemine ait yatırım ile ilgili faiz giderleri, ilgili bulunulan yılda yukarıda belirtildiği gibi dönem gideri olarak gelir tablosu hesaplarına aktarılmıştır. 2021 ve 2022 yılları için toplam 45.000 TL faiz gideri dönem gideri olarak gelir tablosunda “671- Uzun Vadeli Finansal Borçlanma Maliyetleri” hesabına aktarılmıştır. Banka kredisiyle ilgili 2018, 2019, 2020 yıllarına ait faiz giderleri binanın aktifleştirileceği hesap dönemi sonuna kadar tahakkuk ettirildiği için faiz gideri binanın maliyetine eklenmektedir. 2020 yılında bina tamamlandıktan sonra yapılmakta olan yatırımlar hesabında biriken faiz giderlerinin maliyeti binanın maliyetine eklenmektedir. Yatırım aktifleştirildikten sonra ise işletme dönemine ait faiz giderleri, gerçekleştiği yıla ait dönem gideri olarak muhasebeleştirilerek Gelir Tablosu’na aktarılmaktadır. TMS’de yapılan ve yukarıda

gösterilen muhasebe kayıtları BOBİ FRS’de ve KÜMİ FRS’de de aynıdır. Çalışmanın bu bölümünde ele alınan gayrimenkulün takip eden dönemlerde ölçümüyle ilgili VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de yer alan hükümler Tablo 3.4’te karşılaştırılmıştır.

Tablo 3.4. Gayrimenkulün Takip Eden Dönemlerde Ölçümüyle İlgili VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Hükümlerinin Karşılaştırılması

Gayrimenkulün Sonraki Dönem Ölçümü	VUK/MSUGT	TMS/TFRS	BOBİ FRS	KÜMİ FRS
Gayrimenkullerin Ölçümü	Maliyet Bedeli	Maliyet Bedeli veya Yeniden Değerlenmiş tutar	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı
Gayrimenkulün Değeri	Defter değeri- Birikmiş amortisman)= Net defter	-Değerleme politikası seçilerek tüm gayrimenkullere uygulanır. -Defter Değeri- (Birikmiş Amortisman + Birikmiş Değer Düş. Zararları) -Maliyet ya da yeniden değerlendirilmiş tutar (gerçeğe uygun değer) dikkate alınır.	TMS/TFRS’de aynı	TMS/TFRS’de aynı
Maliyete Eklenecek Giderler	VUK/MSUGT’un 262’inci maddesinde belirtilen giderler maliyete eklenmektedir. Esaslı şekilde yapılan bakım ve onarım giderler	-Elde edilmesinden sonra yapılan ekleme, kısmi yenileme ve önemli bakım ve onarım giderleri	TMS/TFRS’de aynı	TMS/TFRS’de aynı
Finansman giderleri /Borçlanma Maliyeti	-Aktife alındığı döneme kadar maliyete eklenmekte -Aktife alındıktan sonra gider olarak kaydedilir.	-Aktifleştirileceği hesap dönemi sonuna kadar maliyete eklenmekte -Tamamlandıktan sonra yapılmakta olan yatırımlarda biriken faiz maliyete eklenmekte -Aktifleştirildikten sonra gerçekleştiği dönemin gideri olarak kaydedilir. -Satışa veya kullanıma hazır hale getirilmesi bir yıldan uzun süreli olan yani özelliikli varlık niteliğinde olan varlıklara borçlanma maliyeti eklenir.	-Özellikli varlık niteliğindeyse maliyete eklenmekte aksi takdirde dönem gider olarak kaydedilir.	TMS/TFRS’de aynı
Gayrimenkullerde Yeniden Değerleme	Yeniden değerlendirilmez	Gerçeğe uygun değeri bulmaya yönelik yapılır.	TMS/TFRS’de aynı	TMS/TFRS’de aynı

Gayrimenkullerde Yeniden Değerlemenin ne kadar sıklıkla yapılacağı	Yeniden değerlendirme yapılmaz.	Bazıları yıllık, Gerçeğe uygun değerinde önemli değişiklik yoksa üç veya beş yıllık	Düzenli aralıklarla yapılmalı Değerleme zaman aralığı tam olarak belli değildir.	TMS/TFRS ile aynı.
Kurdan kaynaklı maliyet	-Oluştugu dönem maliyete eklenir. -Sonraki dönem oluşan farklar oluştukları dönem maliyetine eklenir, amortismanına tabi tutulması ya da gider olarak yazılmasında mükellefe seçimlik hak tanınmıştır.	-Doğrudan ilişki kurulan gayrimenkulün maliyetine eklenir. Bunun dışındakiler gider olarak kaydedilir.	TMS/TFRS'de aynı.	TMS/TFRS'de aynı.

3.2.3. Gayrimenkullere amortisman ayırmada uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması

Amortismanlarla ilgili VUK'ta 313. ile 329. maddeler arasında düzenleme yapılmıştır. VUK'a göre bir yıldan uzun süreli kullanılan, zaman içerisinde yıpranmaya ve aşınmaya maruz kalan gayrimenkul ve gayrimenkul gibi değerlendirilen varlıkların değerinin bu yöntemle göre yok edilmesi işlemi amortisman olarak değerlendirilmektedir. Değeri VUK'ta yer alan fatura düzenlemesini aşmayan peştemallıklar ile demirbaşlar amortismanına tabi tutulmayarak doğrudan gider yazılabilir. İktisadi ve teknik bakımdan bütünlük arz edenler bu had topluca dikkate alınır. VUK/MSUGT'ye göre amortisman ayırmak bir haktır ve mükellefin isteğine bırakılmıştır. Ancak TMS/TFRS'ye, BOBİ FRS'ye ve KÜMİ FRS'ye göre amortisman ayırmak zorunluluktur.

VUK'un 315'inci maddesine göre Hazine ve Maliye Bakanlığının belirlemiş olduğu ve Bakanlıkça ilan edilen oranlar üzerinden mükellefler amortismanına tabi varlıklarını itfaya tabi tutarlar. Bunu yaparken mükellefler varlığın faydalı ömrünü göz önüne alır. Yine Kanunun 318'inci maddesine göre; bu belirlenen amortismanına ilişkin hususları tespit etmeye ve amortisman oranlarını gerektiğinde değiştirmeye Hazine ve Maliye Bakanlığı yetkili kılınmıştır. Dolayısıyla VUK/MSUGT'ye göre amortisman süresi işletmelerin tercihinin bırakılmadan yetkili Bakanlıkça belirlenen amortisman oranlarına göre belirlenmektedir. Ancak BOBİ FRS'de ve TMS/TFRS'de yer alan

düzenlemeye göre işletmeler varlığın faydalı ömrüne göre amortisman süresini belirlemektedir.

VUK'un 320'inci maddesinde iktisadi varlıklar bilançoya alındığı tarihten itibaren amortisman uygulanmaya başlar. Amortisman ayrılması genellikle yıllık olarak yapılmaktadır. TMS/TFRS'de ve BOBİ FRS'de varlığın işletmeye ilk girdiği ay dikkate alınarak amortisman hesaplaması yapılmaktadır. İtfa süresi sonunda varlığın değeri tamamıyla yok edilir. Amortismanın herhangi bir yıl yapılmamasından ya da ilk uygulanmasında nispeten düşük bir oranla uygulanmasından dolayı amortisman süresi uzatılmamaktadır. Kanunun 321'inci maddesine göre hesaplanan ve ayrıca gösterilen amortisman varlığın bulunduğu değerinden düşürülür.

Amortisman ayırma yöntemleri, VUK'un 315'inci maddesinde yer alan normal amortisman, azalan bakiyeler üzerinden amortisman, 316'ıncı maddesinde madenlerde amortisman ve 317'inci maddesinde belirtilen fevkalade amortisman olmak üzere dört başlık altında toplanmıştır. TMS/TFRS'de doğrusal amortisman yöntemi, azalan bakiyeler yöntemi ve üretim miktarı yöntemi veya zaman esaslı yöntem yer almıştır. Bu amortisman yöntemleri BOBİ FRS'de de aynı şekilde yer almıştır.

VUK'un 315'inci maddesinde belirtildiği üzere normal amortisman yönteminde varlıklara azami %20 oranında amortisman uygulanmaktadır. Normal amortisman yönteminde varlığın faydalı ömrü dikkate alınarak her yıl aynı oranda amortisman ayrılmaktadır. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen ve ilan edilen oranlar da mükelleflerce varlıklara amortisman ayrılırken dikkate alınır. Bu amortisman yönteminde kullanım süresinin sonunda toplam amortisman tutarı varlığın maliyetine eşit olmalıdır. Basit olmasından dolayı Türkiye'de en yaygın kullanılan yöntemdir. Bu amortisman yöntemi TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'de de bahsedilen amortisman yöntemlerinden birisidir. Amortisman hesaplanmasında maddi duran varlığın kalıntı değeri dikkate alınır.

Örnek: Faaliyetini Muğla İli Fethiye İlçesinde sürdüren A Şirketi idare binası olarak kullanmak amacıyla 01.02.2018 tarihinde 3.000.000 TL'ye satın aldığı binanın bedelini banka aracılığıyla ödemiştir. İşletme gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre ölçmekte ve doğrusal amortisman yöntemi uygulamaktadır. Alınan binanın faydalı ömrü 50 yıl, kalıntı değeri de 600.000 TL olarak belirlenmiştir.

VUK/MSUGT, TMS/TFRS ve BOBİ FRS'ye göre kayıt:

01/02/2018			
252- Binalar	102- Bankalar	3.000.000	3.000.000
Binanın banka aracılığıyla alınması			

A Şirketi kiraya vermek amacıyla binayı almış olsaydı gerçeğe uygun değerle mi yoksa maliyet bedeliyle değerlendireceğine bakması gerekir. A şirketi gayrimenkulünü gerçeğe uygun değerle ölçtüğünden dolayı:

01/02/2018			
245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç. Yat. Amaç. Gayrimen.	102- Bankalar	3.000.000	3.000.000
Binanın banka aracılığıyla alınması			

Yine A şirketi al sat işiyle uğraşan firma olmuş olsaydı:

01/02/2018			
153-Ticari Mallar	102- Bankalar	3.000.000	3.000.000
Binanın banka aracılığıyla alınması			

Yılsonunda ayrılması gereken amortisman tutarı:

VUK/Standart

Hesaplama Şekli

VUK:
(Binanın ömrü 50 yıl)

3.000.000 TL-600.000 TL=2.400.000 TL olacaktır.
(Not: VUK'a göre kalıntı değer olmadığı ancak MSUGT kapsamında dikkate alınmıştır.)
O zaman yılsonunda ayrılması gereken amortisman tutarı:
2.400.000 TL/50=48.000 TL

TMS/TFRS:
(Binanın ömrü 50 yıl)

3.000.000 TL-600.000 TL=2.400.000 TL olacaktır.
O zaman yılsonunda ayrılması gereken amortisman tutarı:2.400.000 TL/50=48.000 TL
Burada satın alındığı tarih şubat ayı olduğu için 11 aylık dönem için hesaplanacak amortisman tutarı; 48.000 TL/12X11=44.000 TL

VUK/MSUGT'ye göre yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı ise;

31/12/2018		
770- Genel Yönetim Giderleri	48.000	
257- Birikmiş Amortismanlar		48.000
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'ye göre yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı ise;

31/12/2018		
770- Genel Yönetim Giderleri	44.000	
258- Birikmiş Amortismanlar		44.000
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

A firması söz konusu binayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak satın almış ve maliyet yöntemiyle değerlemiş olsaydı;

31/12/2018		
770- Genel Yönetim Giderleri	44.000	
248- Birikmiş Amortismanlar		44.000
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

Burada dikkat edilmesi gereken nokta ise; TMS/TFRS, BOBİ FRS'ye göre şirketin gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirme yaptığı zaman her yıl binanın gerçeğe uygun değerini belirlemesi ve bu bedel üzerinden amortisman ayırması gerekmektedir. Ancak yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçeğe uygun değer üzerinden değeri belirlenmiş olsa da Standartlara göre amortisman ayrılmamaktadır. VUK'ta ise gayrimenkuller maliyet bedeli üzerinden hesaplandığı için amortisman için her yıl ayrılan tutar aynıdır.

VUK/MSUGT'ye göre bina için ayrılacak amortisman tutarları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Tablo 3.5.VUK/MSGUT’ye göre Amortisman Hesaplama Tablosu

Yıl	Amortisman Hesaplanacak Değer	Yıllık Amortisman Tutarı	Birikmiş Amortisman Tutarı	Kalan Değer
2018	2.400.000	48.000	48.000	2.352.000
2019	2.400.000	48.000	96.000	2.304.000
2020	2.400.000	48.000	144.000	2.256.000
2021	2.400.000	48.000	192.000	2.208.000
2022	2.400.000	48.000	240.000	2.160.000
(....)		(....)	(....)	(....)

TMS/TFRS ve BOBİ FRS’ye göre gerçeğe uygun değerle değerlendirilen bina için her yıl yeniden yıllık amortisman ve birikmiş amortisman tutarı hesaplanır.

Bu örnekte yer alan binanın gerçeğe uygun değeri 2019 yılında 2.950.000 TL ve 2020 yılında 2.900.000 TL olduğunu varsayalım.

Buna göre;

2018 yılı amortisman tutarının hesaplanması:

Amortisman Hesaplanacak Değer=Gerçeğe Uygun Değer-Kalıntı Değer

$$=3.000.000 \text{ TL}-600.000 \text{ TL}=2.400.000 \text{ TL}$$

$$\text{Yıllık Amortisman Tutarı} = \frac{\text{Amortisman Hesaplanacak Değer}}{\text{Faydalı Ömrü}} = \frac{2.400.000 \text{ TL}}{50} = 48.000 \text{ TL}$$

2018 Yılında Şubat ayından itibaren amortisman ayrılması gerektiği için:

$$\begin{aligned} \text{2018 Yılı Amortisman Tutarı} &= \frac{\text{Yıllık Amortisman Tutarı}}{12 \text{ Ay}} \times (\text{Amortisman Ayrılacak Ay Toplamı}) \\ &= \frac{48.000 \text{ TL}}{12} \times 11 = 44.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

2018 Yılı Net Defter Değeri=Kayıtlı Değeri-2018 Yılı Amortisman Tutarı

$$=3.000.000 \text{ TL}-44.000 \text{ TL}= 2.956.000 \text{ TL}$$

2019 yılı amortisman tutarının hesaplanması:

Amortisman Hesaplanacak Değer=Gerçeğe Uygun Değer-Kalıntı Değer

$$=2.950.000 \text{ TL}-600.000 \text{ TL}=2.350.000 \text{ TL}$$

Binanın Değer Düşüklüğü Tutarı=Net Defter Değeri-Gerçeğe Uygun Değeri

$$=2.956.000 \text{ TL}-2.950.000 \text{ TL} =6.000 \text{ TL}$$

$$\text{Binanın Değer Azalış Oranı} = \frac{\text{Binanın Değer Düşüklüğü Tutarı}}{\text{Net Defter Değeri}} = \frac{6.000 \text{ TL}}{2.956.000 \text{ TL}} = 0.002$$

$$\begin{aligned} \text{Yıllık Amortisman Tutarındaki Değişim} &= \text{Yıllık Normal Amortisman Tutarı} \times \text{Binanın Değer Azalış Oranı} \\ &= 48.000 \text{ TL} \times 0,002 = 96 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2019 yılı Toplam Amortisman Tutarı} &= \text{Yıllık Amortisman tutarı} - \text{2019 Yılı Amortisman Tutarındaki Değ.} \\ &= 48.000 \text{ TL} - 96 \text{ TL} = 47.904 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2019 Yılında Binanın Toplam Birikmiş Amortisman Tutarı} &= \text{2018 yılı amortisman tutarı} + \text{2019 yılı amortisman tutarı} \\ &= 44.000 + 47904 = 91.904 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2019 yılı sonunda Binanın Net Defter Değeri} &= \text{Kayıtlı Değer} - \text{Birikmiş Amortisman} - \text{Değer Düşüklüğü Karşılığı} \\ &= 3.000.000 \text{ TL} - 91.904 \text{ TL} - 6.000 \text{ TL} = 2.902.096 \text{ TL} \end{aligned}$$

31/12/2018		
654-Es. Faal. Diğ. Çeş. Gid. ve Zarar.	6.000	6.000
257- Mad. Dur. Var. Değ. Düş. Kar.		
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		
31/12/2018		
770- Genel Yönetim Giderleri	47.904	47.904
258- Birikmiş Amortismanlar		
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

2020 yılı amortisman tutarının hesaplanması:

$$\begin{aligned} \text{Amortisman Hesaplanacak Değer} &= \text{Gerçeğe Uygun Değer} - \text{Kalıntı Değer} \\ &= 2.900.000 \text{ TL} - 600.000 \text{ TL} = 2.300.000 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Binanın Değer Düşüklüğü Tutarı} &= \text{Defter Değeri} - \text{Gerçeğe Uygun Değeri} \\ &= 2.902.096 \text{ TL} - 2.900.000 \text{ TL} = 2.096 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\text{Binanın Değer Azalış Oranı} = \frac{\text{Binanın Değer Düşüklüğü Tutarı}}{\text{Net Defter Değeri}} = \frac{2.096 \text{ TL}}{2.902.096 \text{ TL}} = 0.0007$$

$$\text{Yıllık Birikmiş Amortisman Tutarındaki Değişim} = \text{Yıllık Normal Amortisman Tutarı} \times \text{Binanın Değer Azalış Oranı}$$

$$\text{2020 Yılı Amortisman Tutarındaki Değişim} = 48.000 \text{ TL} \times 0,0007 = 33,6 \text{ TL}$$

$$\begin{aligned} \text{2020 yılı Amortisman Tutarı} &= \text{Yıllık Amortisman tutarı} - \text{2020 Yılı Amortisman Tutarındaki Değ.} \\ &= 48.000 \text{ TL} - 33,6 \text{ TL} = 47.966,4 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2020 Yıl. Bina. Top. Birik. Amort. Tutarı} &= \text{2019 yılı top. Bir. amort. Tut.} + \text{2020 yılı amort. Tut.} \\ &= 91.904 \text{ TL} + 47.966,4 \text{ TL} = 139.870,4 \text{ TL} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{2020 yılında Binanın Net Defter Değeri} &= \text{Kayıtlı Değer} - \text{Birikmiş Amortisman Tutarı} - \text{Değer Düşüklüğü Karşılığı} \\ &= 3.000.000 \text{ TL} - 139.870,4 \text{ TL} - 8.096 \text{ TL} = 2.852.033,6 \text{ TL} \end{aligned}$$

31/12/2018 654-Es. Faal. Diğ. Çeş. Gid. ve Zarar. 257- Mad. Dur. Var. Değ. Düş. Kar. Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı	2.096	2.096
31/12/2018 770- Genel Yönetim Giderleri 258- Birikmiş Amortismanlar Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı	47.966,4	47.966,4

Standartlara göre yukarıda hesaplaması yapılan yıllara ait amortisman tutarları ve bunlara ilişkin bilgiler Tablo 3.6.'da gösterilmiştir.

Tablo 3.6.Standartlara göre Amortisman Hesaplama Tablosu

Yıl	Binanın Gerçeğe Uygun Değeri	Kalıntı Değeri	Amortisman Uygulanacak Değer	Yıllık Amortisman Tutarı	Birikmiş Amortisman Tutarı	Değer Düşüklüğü Karşılığı	Kalan Değer
2018	3.000.000	600.000	2.400.000	44.000	44.000	-	2.956.000
2019	2.950.000	600.000	2.350.000	47.904	91.904	6.000	2.902.096
2020	2.900.000	600.000	2.300.000	47.966,4	139.870,4	2.096	2.852.033,6

Standartlara göre gerçeğe uygun değer yöntemini uygulayan işletmenin, 2021 yılından sonra yukarıdaki hesaplama benzer şekilde izleyen yıllarda da amortisman uygulamasını yapması gerekmektedir. Bina kalıntı değerine kadar 50 yıl boyunca yukarıdaki hesaplama benzer şekilde amortisman hesaplanır.

VUK'un 315'inci maddesinde düzenlemesi yapılan bir başka amortisman yöntemi ise azalan bakiyeler üzerinden amortisman yöntemidir. Bu yöntemle sadece bilanço esasına göre defter tutanların, iktisadi varlıklarını amorti edecekleri hüküm altına alınmıştır. Bu yöntemin uygulanmasının temel nedeni; mükellefleri yeni yatırımlar yapmaya teşvik etmek, işletmelerin verimliliklerini ve likiditesini arttırmak ve ilk yıllarında işletmelere vergi avantajı sağlamaktır. Bu yöntemde uygulanan amortisman oranı %50'yi geçmez. Yine bu yöntemde amortisman süresi, normal amortisman göre belirlenmektedir. Standartlarda yer alan azalan bakiyeler VUK/MSUGT'deki yönteme benzerlik göstermekte, bu yöntemde gayrimenkulün faydalı ömrü boyunca ayrılan amortisman tutarında azalma yaşanmaktadır (TMS 16: par. 62, BOBİ FRS: par. 12.29). Daha önce normal amortisman yöntemi için verilen

örnekte yer alan A şirketinin, azalan bakiyeler yöntemini seçmiş olduğunu varsayarak VUK/MSUGT ve Standartlara göre amortismanın nasıl ayrılacağı hususu çalışmanın bu aşamasında gösterilmeye çalışılacaktır.

Normal amortisman yönteminde verilen örnek olayda söz konusu bina banka aracılığıyla alınmış olsaydı ve buna dair VUK/MSUGT, TMS/TFRS ve BOBİ FRS'ye göre yapılacak kayıtlar aynı olacaktır. A Şirketinin kiraya vermek için almış olduğu binayı gerçeğe uygun değerle ölçmüş olduğunu varsayarsak KGK'nın yapmış olduğu taslak plana göre bina "245 Gerçeğe Uygun Değerle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" hesabında takip edilecektir. Söz konusu binayı satın alan A şirketi, gayrimenkul alım ve satım işiyle uğraşmış olsaydı satın aldığı binayı "153 Ticari Mallar" hesabına kaydedecektir. Ancak; örnek olayda A Şirketi idare binası olarak kullanmak amacıyla binayı satın aldığı için "Maddi Duran Varlık" olarak değerlendirecektir.

Binanın ömrü 50 yıl olduğu düşünüldüğü zaman 2018 yılı sonunda hesaplanması gereken amortisman tutarı VUK/MSUGT'ye göre;

$$\text{Amortisman Oranı} = \frac{1}{\text{Yararlı Ömrü}} \times 2 = \frac{1}{50} \times 2 = 0,04$$

$$\text{Amortisman Tutarı} = (3.000.000 \text{ TL} - 600.000 \text{ TL}) \times 0,04 = 96.000 \text{ TL olacaktır.}$$

TMS/TFRS'ye göre amortisman hesaplanacak tutar:

$$\text{Yıllık Amortisman Tutarı} = (\text{Maliyet değeri} - \text{Kalıntı değer} - \text{Birikmiş Amortisman}) \times (\text{Normal amortisman oranı} \times 2)$$

$$\text{Yıllık Amortisman Tutarı} = (3.000.000 - 600.000) / 50 \times 2 = 96.000 \text{ TL olacaktır.}$$

Gayrimenkulü satın alındığı tarih şubat ayı olduğu için 2018 yılında 11 aylık dönem için hesaplanacak amortisman tutarı: $96.000 \text{ TL} / 12 \times 11 = 88.000 \text{ TL}$

VUK/MSUGT'ye göre yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı;

31/12/2018		
770- Genel Yönetim Giderleri	96.000	
257- Birikmiş Amortismanlar		96.000
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'ye göre yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı;

31/12/2018		
770-Genel Yönetim Giderleri	88.000	
258- Birikmiş Amortismanlar		88.000
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

A firması söz konusu binayı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak satın almış ve maliyet bedeliyle değerlemiş olsaydı amortisman kaydı;

31/12/2018		
770-Genel Yönetim Giderleri	88.000	
248- Birikmiş Amortismanlar		88.000
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

Ancak söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer üzerinden değeri belirlenmiş olsaydı amortisman ayrılmayacaktır. Burada dikkat edilmesi gereken nokta ise; TMS/TFRS, BOBİ FRS'ye göre şirket gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirme yaptığı zaman her yıl binanın gerçeğe uygun değerini belirlemesi ve bu belirlenen bedel üzerinden amortisman ayırması gerekmektedir. VUK/MSUGT'de ise amortisman tutarı gayrimenkullerin maliyet bedeli üzerinden hesaplandığı için her yıl sürekli azalmaktadır. Bu örnekte yer alan binanın 2019 yılındaki gerçeğe uygun değeri 2.950.000 TL ve 2020 yılında gerçeğe uygun değeri 2.900.00 TL olduğu varsayıldığında VUK/MSUGT'ye göre bina için ayrılacak amortisman tutarları Tablo 3.7'de gösterilmiştir.

Tablo 3.7.VUK/MSUGT'ye göre Amortisman Hesaplama Tablosu

Yıl	Binanın Amortisman Hesaplanacak Değeri	Amortisman Oranı	Yıllık Amortisman Tutarı	Birikmiş Amortisman Tutarı	Kalan Değer
2018	2.400.000	0,04	96.000,	96.000	2.304.000
2019	2.304.000	0,04	92.160,	188.160	2.211.840
2020	2.211.840	0,04	88.473,6	272.633,6	2.123.366,4
(...)	(...)		(...)	(...)	(...)

TMS/TFRS ve BOBİ FRS’ye göre gerçeğe uygun değerle değerlendirilen bina için her yıl gerçeğe uygun değer üzerinden ayrılacak birikmiş amortisman tutarı revize edilir. Bu bağlamda 2018, 2019 ve 2020 yılları için amortisman tutarını hesaplarsak:

2018 yılı amortisman tutarının hesaplanması:

Amortisman Hesaplanacak Değer=Gerçeğe Uygun Değer-Kalıntı Değer

$$=3.000.000 \text{ TL}-600.000 \text{ TL}=2.400.000 \text{ TL}$$

$$\text{Yıllık Amortisman Tutarı}=\frac{\text{Amortisman Hesaplanacak Değer}}{\text{Faydalı Ömrü}}\times 2=\frac{2.400.000 \text{ TL}}{50}\times 2=96.000 \text{ TL}$$

2018 Yılında Şubat ayından itibaren amortisman ayrılması gerektiği için:

$$\text{2018 Yılı Amortisman Tutarı}=\frac{\text{Yıllık Amortisman Tutarı}}{12 \text{ Ay}}\times (\text{Amortisman Ayrılacak Ay Toplamı})$$

$$=\frac{96.000 \text{ TL}}{12}\times 11=88.000 \text{ TL}$$

2018 Yılı Net Defter Değeri=Kayıtlı Değeri-2018 Yılı Amortisman Tutarı

$$=3.000.000 \text{ TL}-88.000 \text{ TL}= 2.912.000 \text{ TL}$$

2019 yılı amortisman tutarının hesaplanması:

Binanın Değer Artış Tutarı=Gerçeğe Uygun Değer-Net Defter Değeri

$$=2.950.000 \text{ TL}-2.912.000 \text{ TL}=38.000 \text{ TL}$$

$$\text{Binanın Değer Artış Oranı}=\frac{\text{Binanın Değer Artış Tutarı}}{\text{Net Defter Değeri}}=\frac{38.000 \text{ TL}}{2.912.000 \text{ TL}}=0.013$$

2018 yılı gerçeğe uygun değere göre amortisman tutarı=88.000 TL x(1+0,013)

$$= 89.144 \text{ TL}$$

Binanın net değeri=2019 yılı binanın gerçeğe uygun değer-(amortisman tutarı₂₀₁₈+ hurda değeri)

$$=2.950.000 \text{ TL}-(89.144 \text{ TL}+600.000 \text{ TL})=2.260.856 \text{ TL}$$

2019 yılı amortisman tutarı= binanın net değeri x (amortisman oranı)

$$=(2.260.856 \text{ TL})\times 0,04=90.434,24 \text{ TL}$$

2019 Yılında Binanın Birikmiş Amortisman Tutarı=2018 yılı amortisman tutarı+2019 yılı amortisman tutarı

$$=89.144 \text{ TL}+90.434,24 \text{ TL}= 179.578,24 \text{ TL}$$

2019 yılı sonunda Binanın Net Defter Değeri=-Kayıtlı Değer – Birikmiş Amortisman

$$=3.000.000 \text{ TL}- 179.578,24 \text{ TL}=2.820.421,76 \text{ TL}$$

31/12/2019			
252- Binalar		38.000	
258- Birikmiş Amortismanlar			1.144
551- Mad. Dur. Var. Yen. Değ. Art.			36.856
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı			

31/12/2019		
770 Genel Yönetim Giderleri	90.434,24	
258- Birikmiş Amortismanlar		90.434,24
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

2020 yılı amortisman tutarının hesaplanması:

Binanın Değer Artış Tutarı=Gerçeğe Uygun Değeri -Defter Değeri

$$=2.900.000 \text{ TL} - 2.820.421,76 \text{ TL}=79.578,24 \text{ TL}$$

$$\text{Binanın Değer Artış Oranı}=\frac{\text{Binanın Değer Artış Tutarı}}{\text{Net Defter Değeri}}=\frac{79.578,24 \text{ TL}}{2.820.421,76 \text{ TL}}=0,028$$

2020 yılına kadar gerçeğe uygun değere göre birikmiş amortisman tutarı=179.578,24 TLx(1+ 0,028)

$$= 184.606,43 \text{ TL}$$

Binanın net değeri= binanın gerçeğe uygun değeri₂₀₁₉-(birikmiş amortisman tutarı₂₀₁₉+ hurda değeri)

$$=2.900.000 \text{ TL}-(184.606,43 \text{ TL}+600.000 \text{ TL})=2.115.393,57 \text{ TL}$$

2020 yılı toplam amortisman tutarı= binanın net değeri x (amortisman oranı)

$$=(2.115.393,57 \text{ TL})\times 0,04 = 84.615,74 \text{ TL}$$

2020 Yılında Bina Birikmiş Amortisman Tutarı=amortisman tutarı₂₀₂₀+birikmiş amortisman tutarı₂₀₁₉

$$=84.615,74 \text{ TL}+184.606,43 \text{ TL}= 269.222,17 \text{ TL}$$

2020 yılı sonunda Bina Net Defter Değeri=Kayıtlı Değer –Birikmiş Amortisman Tutarı

$$=3.000.000 \text{ TL}- 269.222,17 \text{ TL}=2.730.777,83 \text{ TL}$$

31/12/2020		
252- Binalar	79.578,24	
258- Birikmiş Amortismanlar		5.028,19
551- Mad. Dur. Var. Yen. Değ. Art.		74.550,05
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

31/12/2020		
770-Genel Yönetim Giderleri	84.615,74	
258- Birikmiş Amortismanlar		84.615,74
Yıl sonunda yapılması gereken amortisman kaydı		

Standartlara göre ayrılacak amortisman tutarları Tablo 3.8’de gösterilmiştir.

Tablo 3.8.Standartlara göre Amortisman Hesaplama Tablosu

Yıl	Binanın Gerçeğe Uygun Değeri	Kalıntı Değeri	Amortisman Uygulanacak Değer	Amortisman Tutarı	Birikmiş Amortisman Tutarı (TL)	Değer Düşüklüğü Karşılığı	Kalan (TL)
2018	3.000.000	600.000	2.400.000	88.000	88.000	-	2.912.000
2019	2.950.000	600.000	2.350.000	90.434,24	179.578,24		2.820.421,76
2020	2.900.000	600.000	2.300.000	84.615,74	269.222,17		2.730.777,83
(....)	(....)	(....)	(....)	(....)	(....)		(....)

VUK'ta yer alan son amortisman yöntemi ise fevkalade amortisman yöntemidir. Varlığın; yangın, deprem gibi afetler sonucunda değerini tamamen veya kısmen kaybetmesinde, teknolojik gelişmeler sonucu ortaya çıkan yeni icatların kullanılması sonucu kullanılamaz hale gelmesinde ve daha fazla yıpranma ve aşınmaya maruz kaldığında bu yöntem kullanılmaktadır. VUK'un 317'inci maddesine göre mükellefin müracaat ve Hazine ve Maliye Bakanlığıyla mütalaa edilmesi sonucu gayrimenkuller üzerindeki haklarla ilgili her işletmeye, işin muhteviyatına göre Bakanlıkça fevkalade amortisman oranı uygulanmaktadır. Standartlarda yer alan amortisman uygulamaları ise doğrusal amortisman yöntemi, azalan bakiyeler yöntemi ve üretim miktarı yöntemidir Doğrusal yöntemde, gayrimenkulün kalıntı değeri değişmediği sürece, faydalı ömrü boyunca amortisman tutarı sabittir. Azalan bakiyelerde, faydalı ömrü boyunca gayrimenkul için ayrılan amortisman tutarı azalmaktadır. Varlığın faydalı ömrünü dikkate almadan kullanım ya da üretim miktarına göre amortisman ayrılması üretim miktarına göre amortisman ayırma yöntemidir.

Yukarıda yer alan açıklamaya ve MSUGT'de ve TMS/TFRS'de ise varlığın değerinden kalıntı değeri düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden amortisman hesaplanmaktadır. TMS/TFRS'de yapılan hesaplama yöntemi benzer şekilde BOBİ FRS'de de uygulanmaktadır.

VUK'a göre binek otomobiller hariç kıst amortisman uygulanmazken TMS/TFRS'de ve BOBİ FRS'de tüm maddi duran varlıklar için kıst amortisman modeli benimsenmiştir. Standartlarda, varlık kullanıma hazır olduğu andan itibaren

amortisman ayırma işlemine başlanılmakta, varlığın finansal tablo dışı bırakılmasıyla son bulmaktadır. Dolayısıyla dönem içerisinde kullanıma alınan gayrimenkuller için kullanılan süre esasına göre kıst amortisman hesaplanmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ve Stoklar gibi bir bütün olarak kayıt edilmektedir. TMS/TFRS'ye göre; birbirinden ayrılabilen önemli parçalara sahip maddi duran varlıklarda, her bir önemli parça ayrı bir kayda ve amortismanına tabi tutulmaktadır. Çünkü her bir önemli parçanın faydalı ömrü birbirinden farklı olabilir. Bu uygulama yöntemi BOBİ FRS'de de aynı şekilde uygulanmaktadır.

VUK'a göre duran varlıkların amacına göre herhangi bir ayırma gidilmemiş olup amortisman ayırma işlemi maddi duran varlıklar üzerinden yapılmaktadır. Ancak TMS/TFRS'de ve BOBİ FRS'de gayrimenkuller kullanım amacına göre farklı hesap gruplarında gösterilmek üzere muhasebeleştirilmektedir. Gayrimenkullerin; işletmenin esas faaliyetleri kapsamında değerlendirildiği zaman TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı, kira geliri veya değer artış kazancı sağlamak amacıyla elde tutuluyorsa TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardı, işletmenin aktifinde kayıtlıyken satışına karar verildiği zaman TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Standardı, esas faaliyet konusu gayrimenkul alım ve satım işi olan işletme, satmak amacıyla satın aldığı veya inşa ettiği gayrimenkulleri TMS 2 Stoklar Standardı kapsamında değerlendirildiği yukarıda açıklanmıştı. Satış amaçlı gayrimenkuller maddi duran varlıklardan çıkarılarak dönen varlıklara aktarılmakta ve bu varlıklar için amortisman ayırma işlemi durdurulmaktadır. Tüm bu değerlendirmeler ışığında gayrimenkullere amortisman ayırmada VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'de yer alan hükümlerin karşılaştırılması Tablo 3.9'da gösterilmiştir.

**Tablo 3.9. Gayrimenkullere Amortisman Ayırmada Uygulanacak Hükümler
Açısından VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ
FRS'nin Karşılaştırılması**

Amortisman Uygulaması	VUK/MSUGT	TMS/TFRS	BOBİ FRS	KÜMİ FRS
Amortisman Ayırma	Bir haklır ve mükellefin isteğine bırakılmıştır.	Zorunluluktur.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Amortisman Hesaplama süresi	Yetkili Bakanlıkça belirlenen amortisman oranlarına göre belirlenir	Varlığın faydalı ömrüne göre belirlenir.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Gayrimenkule Amortismanın Ne zaman Uygulanmaya Başlar?	- VUK'un 320'inci maddesine göre aktife alındığı yılda başlar.	- İşletmeye ilk girdiği an - Varlık kullanılabilir hale geldiği zaman başlar.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Ekonomik Yarar Beklenmeyen Varlıklarda Amortisman Ayrılır mı?	Evet	Hayır	Hayır	Hayır
Gayrimenkule Amortisman Ayırma Nasıl Uygulanır	Yıllık	Yıllık veya üretim birimi bazında belirlenmektedir.	TMS/TFRS ile aynı.	Yıllık
Amortisman ayırma yöntemleri	Normal, azalan bakiyeler, Madenlerden ve fevkalade amortisman	Doğrusal amortisman yöntemi, azalan bakiyeler, üretim miktarı veya zaman esaslı yöntem	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Gayrimenkul önemli parçalara ayrılarak amortisman ayrılır mı?	Hayır	Evet	Evet	Evet
Gayrimenkullerde Kıst Amortisman uygulanır mı?	Hayır	Evet	Evet	Evet
Gayrimenkul için ilk dönem ayrılmayan amortisman tutarı için ne yapılır?	Son yılın amortisman tutarına eklenir.	Faydalı ömrü tamamlandıktan sonraki döneme yansıtılır.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Gayrimenkuller İçin Ayrılan Amortisman tutarı hangi bedel üzerinden hesaplanır?	-Maliyet bedeli -Ayrılan amortisman tutarı aynıdır.	- Gerçeğe uygun değer üzerinden veya maliyet bedeli üzerinden, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller sadece maliyet bedeli üzerinden	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Azalan Bakiyeler Amortisman Yöntemini kimler uygular?	-Bilanço usulü defter tutanlar	-Finansal tablosunu düzenlemeye başladığı tarihten itibaren her işletme	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Azalan Bakiyeler İçin Amortisman Oranı Nedir?	-Normal amortisman oranının iki katıdır(Bu oran %50'yi geçemez.)	Normal amortisman oranının iki katıdır (sınırlama yoktur.)	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.

Amortisman Yönteminde Değişiklik Yapabilir mi?	Azalan bakiyelerden normal amortisman yöntemine geçebilir. Bunun tam tersi olamaz.	Yapılamaz. Beklenen tüketim biçimi değişirse amortisman yöntemi değişir.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Gayrimenkul için Amortisman Tabi Tutar Nedir?	TMS/TFRS ile aynı. (VUK'ta kalıntı değer olmadığı ancak MSUGT kapsamında dikkate alınması gerektiği)	Kalıntı değer düşüldükten sonra kalan tutar	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Vadeli Satın Alınan Gayrimenkuller için Amortisman Nasıl Uygulanır?	Vade farkının katıldığı toplam tutar üzerinden ayrılır.	Varlığın peşin değeri üzerinden ayrılır.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Satış Amaçlı Duran Varlıklar için Amortisman Ayrılır mı?	Yoktur.	Amortisman ayırma işlemi sona erer.	Yoktur	Yoktur

3.2.4. Gayrimenkullerin bilanço dışı bırakılmasında uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması

Maddi duran varlık niteliğindeki varlıklar; elden çıkarıldığı, tamamen kullanılamaz duruma geldiği veya gelecekte ekonomik fayda beklenmediği zaman bilanço dışına çıkarılır. VUK/MSUGT, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'ye göre de aynı durum geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımı kalıcı olarak sona erdiği zaman ya da söz konusu varlıklar elden çıkarıldığı zaman finansal tablo dışı bırakılmaktadır. TMS 40'a göre yatırım amaçlı gayrimenkul satış ya da finansal kiralama yoluyla elden çıkarılmaktadır. Bundan başka maddi duran varlık hurdaya ayrıldığı ya da nitelik değiştirdiği zaman amortisman ayırma işlemi sonlandırılmakta, o varlık bilanço dışına çıkarılarak yeni amacına göre kaydedilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken nokta ekonomik ömrünü tamamlamadan kullanımdan kaldırılan varlık için amortisman uygulamasına devam edileceğidir.

Örnek: Muğla, Fethiye'de bulunan A yatırım şirketinin idari amaçla kullanmış olduğu binalardan Tuzla'da bulunan, 250.000 TL birikmiş amortismanlı ve 4.000.000 TL değerindeki binayı 12.09.2022 tarihinde Ahmet'e 4.300.000 TL'ye vadeli olarak satmıştır. Patlangıç'ta bulunan, 400.000 TL birikmiş amortismanı olan ve kiraya verdiği 2.500.000 TL değerindeki daireyi 15.09.2022 tarihinde kiracısı Mehmet'e 2.300.000 TL'ye peşin olarak banka aracılığıyla satmıştır. Satış amaçlı elde tuttuğu Gökben'de bulunan ve 1.500.000 TL değerindeki araziye 17.09.2022 tarihinde 1.650.000 TL'ye peşin ve Yanıklar'da bulunan ve 3.500.000 TL değerindeki arsayı da

17.09.2022 tarihinde Ali'ye 3.650.000 TL'ye vadeli olarak satmıştır. (KDV dikkate alınmamıştır.)

Söz konusu taşınmazlardan Tuzla Mahallesiindeki bina, Patlangıç Mahallesiinde bulunan daire, Gökben Mahallesiinde bulunan arazi ve arsalar VUK/MSUGT'ye göre maddi duran varlık olarak değerlendirilmektedir. Yukarıdaki örnek VUK/MSUGT'ye göre aşağıdaki şekilde kaydedilmektedir:

12/09/2022		
136- Diğer Çeşitli Alacaklar	4.300.000	
257-Birikmiş Amortismanlar	250.000	
252-Binalar		4.000.000
679-Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar		550.000
Tuzla'da bulunan bina satışı		
15/09/2022		
102- Bankalar	2.300.000	
257-Birikmiş Amortismanlar	400.000	
252-Binalar		2.500.000
679-Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar		200.000
Patlangıç'taki Dairenin satışı		
17/09/2022		
100-Kasa	1.650.000	
136- Diğer Çeşitli Alacaklar	3.650.000	
250- Arazi ve Arsalar		5.000.000
250.01- Araziler 1.500.000		
250.01.01. Gökben'deki Arazi 1.500.000		
250.02- Arsalar 3.500.000		
250.02.01. Yanıklar'daki Arsa 3.500.000		
679-Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar		300.000
Gökben'deki Arazi ile Yanıklardaki arsanın satışı		

Yukarıda yer alan örneği TMS/TFRS kapsamında değerlendirerek kayda alırsak;

12/09/2022		
136- Diğer Çeşitli Alacaklar	4.300.000	
258-Birikmiş Amortismanlar	250.000	
252-Binalar		4.000.000
648-Mad. ve Mad. Olm. Dur. Varlık. Sat. Ort. Çık. Kaz.		550.000
Tuzla'daki binanın satışı		
15/09/2022		
102- Bankalar	2.300.000	
258-Birikmiş Amortismanlar	400.000	
246- Maliyetle Ölç. Yat. Amaç. Gay.		2.500.000
647- Yat. Am. Gayr. El. Edil. Gel. ve Kaz.		200.000
Patlangıç'taki Dairenin satışı		

Yukarıda gösterilen iki işlemin kaydı BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'ye göre de aynı şekilde yapılmaktadır. Yine BOBİ FRS'ye göre maddi duran varlıkların finansal tablo dışı bırakılması sonucu ortaya çıkan kazanç ya da kayıplar kâr veya zarara yansıtılmaktadır (BOBİ FRS 2021: par. 12.36). Maddi duran varlıkların KÜMİ FRS'ye göre raporlamasında BOBİ FRS'ye benzer uygulamalar söz konusudur.

17/09/2022			
136- Diğer Çeşitli Alacaklar		3.650.000	
100-Kasa		1.650.000	
	196 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar		5.000.000
	196.01- Araziler 1.500.000		
	196.01.01. Gökben'deki Arazi 1.500.000		
	196.02- Arsalar 3.500.000		
	196.02.01. Yanıklar'daki Arsa 3.500.000		
	649- Diğ. Faal. Çeş. Gel. ve Kaz.		300.000
Gökben'deki Arazi ile Yanıklardaki arsanın satışı			

BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'de satış amaçlı elde tutulan maddi duran varlıklar bulunmadığı için söz kayıt şu şekilde yapılmalıdır:

17/09/2022			
136- Diğer Çeşitli Alacaklar		3.650.000	
100-Kasa		1.650.000	
	250- Arazi ve Arsalar		5.000.000
	250.01- Araziler 1.500.000		
	250.01.01. Gökben'deki Arazi 1.500.000		
	250.02- Arsalar 3.500.000		
	250.02.01. Yanıklar'daki Arsa 3.500.000		
	648-Mad. ve Mad. Olm. Dur. Varlık. Sat. Ort. Çık. Kaz.		300.000
Gökben'deki Arazi ile Yanıklardaki arsanın satışı			

Vadeli olarak gerçekleşen satışlarda varlığın satış bedeli işlem anındaki peşin değeridir. Bu vadeli satışlardan elde edilen gelirle faiz geliri gibi düşünülerek ertelenmiş gelir kapsamında değerlendirilir (Örten vd., 2020: 219). TMS 40'a göre oluşan kayıp ve kazançlar kâr veya zarar olarak kaydedilmektedir (Demir, Ş., 2019: 145 - 146).

Örnek: Muğla, Menteşe'de faaliyetini sürdüren A şirketi, 05.07.2020 tarihinde 2.000.000 TL bedelle arazi satın almıştır. Şirket söz konusu taşınmazı 01.02.2022 tarihinde 4.500.000 TL'ye satmıştır. Satış anında arazinin yeniden değerlendirilmiş değeri 3.500.000 TL'dir. Söz konusu satış bedelinin 2.000.000 TL'sini peşin, kalanı ise 5 taksitle aylık olarak alıcı tarafından ödenecektir. (faiz oranı: %10 kabul edilecek olup

KDV dikkate alınmayacaktır) (Örten ve diğerleri, 2020, Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları kaynağından uyarlanmıştır.)

VUK/MSUGT'ye göre kayıt aşağıdaki şekilde yapılacaktır.

01/02/2022		
136- Diğer Çeşitli Alacaklar	2.500.000	
100-Kasa	2.000.000	
250- Arazi ve Arsalar		2.000.000
679-Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar		2.500.000
Menteşedeki Arazinin satışı		

Geriye kalan bedel alıcı tarafından 5 taksitle ve aylık olarak ödeneceğinden, her ay yapılan tahsilatla ilgili işletme tarafından yapılması gereken kayıt:

01/03/2022		
100-Kasa	500.000	
136-Diğer Çeşitli Alacaklar		500.000
Menteşedeki arazinin satış bedelinden taksit tahsilatı		

TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'ye göre kayıt işlemi yapılmadan önce taksitlerin bugünkü değeri hesaplanması gerekmektedir.

$$\text{Net Bugünkü Değer} = \text{Taksit Tutarı} \times \frac{\left(1 - \frac{1}{(1+i)^n}\right)}{i}$$

$$= 500.000 \text{ TL} \times \frac{\left(1 - \frac{1}{(1+0,1)^5}\right)}{0,1} = 1.895.393,38 \text{ TL}$$

$$\text{Vade Farkı} = 2.500.000 \text{ TL} - 1.895.393,38 \text{ TL} = 604.606,62 \text{ TL}$$

31/12/2021		
250- Arazi ve Arsalar	1.500.000	
551- Mad. Dur. Var. Yen. Değ. Art.		1.500.000
Yeniden Değerleme Artışı		
01/02/2022		
100-Kasa	2.000.000	
136- Diğer Çeşitli Alacaklar	2.500.000	
128- Ertelenmiş Vade Farkı Gelirleri		604.606,62
250- Arazi ve Arsalar		3.500.000
648-Mad. ve Mad. Olm. Dur. Varlık. Sat.		
Ort. Çık. Kaz.		395.393,38
Menteşedeki Arazinin satışı		

TMS 40 kapsamında gayrimenkulün yenilenen kısmının maliyeti maliyete eklenirken, kayıtlı değeri bilanço dışı bırakılır. Maliyet yöntemiyle değerlendirilen gayrimenkul için yenilenen kısım dahil edilerek amortisman ayrılır. Gerçeğe uygun değerle kaydedilen gayrimenkulün yenilenen kısmının değeri finansal tabloda ayrı gösterilmesi gerekir. Bahsedilen bu durumların dışında yenilenen kısmın gerçeğe uygun değerinin tespiti mümkün değildir. Bu değişim gayrimenkulü yenilemek mahiyetindeyse yenilenmiş kısmın gerçeğe uygun değeri, değiştirilen kısmın defter değerine eklenir ve daha sonra yeniden hesaplanır (Demir, Ş., 2019: 146).

Örnek: Muğla İli, Fethiye İlçesinde faaliyetini sürdüren bir işletme, faydalı ömrü 50 yıl olan yazlığı 1.000.000 TL'ye 01.10.2012 tarihinde satın almış, 250.000 TL değerinde tadilat yaparak 1.200.000 TL'ye 02.10.2022 tarihinde peşin satmıştır. (Normal amortisman yöntemi uygulandığı varsayılmış ve KDV dikkate alınmamıştır.)

$$\text{Birikmiş Amortisman Tutarı} = \text{Defter Değeri} / \text{Faydalı Ömrü} \times (\text{elde tutulan süre})$$

$$= (1.000.000 \text{ TL} / 50) \times 10 = 200.000 \text{ TL}$$

Örnekte binaya yapılan tadilat önemli düzeyde olduğu için VUK/MSUGT'ye göre binanın maliyetine eklenmesi gerekmektedir.

...	...	...
252-Binalar	250.000	
100-Kasa		250.000
Fethiyedeki Yazlığın tadilatı		

Binanın satışına yönelik VUK/MSGUT'ye göre yapılacak kayıt;

02/10/2022		
100-Kasa	1.200.000	
257-Birikmiş Amortismanlar	200.000	
252-Binalar		1.250.000
679-Diğer Olağan Dışı Gelir ve Karlar		150.000
Fethiyedeki Yazlığın satışı		

TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'ye göre kayıt ise;

10 yıl içerisinde hesaplanan yeniden değerlendirme sonucunda söz konusu binanın 10 yılın sonundaki değeri 1.000.000 TL+250.000 TL=1.250.000 TL olacaktır. 10 yıl içerisinde yapılan tadilatın kaydını gösterdikten sonra yazlığın satış kaydı aşağıdaki şekilde gösterilmelidir.

	02/08/2020		
252-Binalar		250.000	
	100-Kasa		250.000
Fethiyedeki Yazlığın tadilatı			
	02/10/2022		
100-Kasa		1.200.000	
257-Birikmiş Amortismanlar		200.000	
	252-Binalar		1.250.000
	648-Mad. ve Mad. Olm. Dur. Varlık. Sat.		150.000
	Ort. Çık. Kaz.		
Fethiyedeki Yazlığın satışı			

VUK/MSUGT ile TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de yer alan hükümlere göre gayrimenkullerin bilanço dışı bırakılması, verilen örnek uygulamalarla açıklanmaya çalışılmıştır. Yapılan karşılaştırmalar Tablo 3.10’da gösterilmiştir.

**Tablo 3.10. Gayrimenkullerin Bilanço Dışı Bırakılmasıyla İlgili
VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS
Hükümlerinin Karşılaştırılması**

Gayrimenkullerin Bilanço Dışı Bırakılması	VUK/MSUGT	TMS/TFRS	BOBİ FRS	KÜMİ FRS
Bilanço Dışı Bırakılması Ne zaman olur?	TMS/TFRS ile aynı	Elden çıkarıldığı, tamamen kullanılamaz duruma geldiği veya gelecekte ekonomik fayda beklenilmediği zaman	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı
Varlık net defter değerinden daha yüksek bedelle satıldığı zaman	Diğer Olağandışı gelir ve kâr hesabına kaydedilir.	TMS 16 Standardı kapsamında kalıyorsa “648 Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Kazançlar”, TMS 40 Standardı kapsamında kalıyorsa “647 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar”a TFRS 5 kapsamında kalıyorsa “649 Diğer Faaliyetlerden Çeşitli Gelir ve Kazançlar” hesabına kaydedilir.	Satış Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlık sınıflandırması bulunmamaktadır. Fakat diğer uygulamalar TMS/TFRS’de yer alan düzenlemelere benzer şekilde yapılmaktadır.	Satış Amaçlı Elde Tutulan Maddi Duran Varlık sınıflandırması bulunmamaktadır. Fakat diğer uygulamalar TMS/TFRS’de yer alan düzenlemelere benzer şekilde yapılmaktadır.
Varlık net defter değerinden daha düşük bedelle satıldığı zaman	Diğer Olağandışı gider ve zarar hesabına kaydedilir.	TMS 16 Standardı kapsamında kalıyorsa “658 Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Zararlar”, TMS 40 Standardı kapsamında kalıyorsa “647 Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar”a TFRS 5 kapsamında kalıyorsa “659 Diğer Faaliyetlerden Çeşitli Gider ve Zararlar” hesabına kaydedilir.	-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Zararlar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar	-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Zararlar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar
Vadeli satışlar vade farkları ayrıştırılır mı? Ayrıştırıldığı zaman nasıl kaydedilir?	Ayrıştırılmaz	Vade farkları ayrıştırılır.	-1 yıla kadar vade farkları ayrıştırılmaz. -1 yıldan fazla olduğu zaman ayrıştırılır. Vade farkı tutarı, faiz geliri kaydedilir.	Mikro işletmelerinde VUK’a benzer şekilde yapılmaktadır. Küçük işletmelerde BOBİ FRS’ye benzer şekilde yapılmaktadır.

3.2.5. Gayrimenkullerin nitelik değiştirmesi durumunda uygulanacak hükümlerin karşılaştırılması

Gayrimenkul niteliğindeki varlıklar; niteliğine ve amacına göre maddi duran varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul, stok, satış amaçlı elde tutulan duran varlık olarak kaydedilmektedir. Bu sayılan niteliklerden birine sahip olan varlık, niteliği değiştikten sonraki bilanço kalemine göre kaydedilmektedir. Yani gayrimenkulün niteliği başka bir niteliğe dönüşebilmektedir. Gayrimenkulün niteliğinin değişmesi için kanıtın mevcut olması ve yönetimin bu yönde karar alması gerekir (TMS 40: par. 57).

 rnek: Muğla'nın Fethiye İlçesinde faaliyetini sürdüren X işletmesinin aktifinde bulunan ve 4.000.000 TL değerle kayıtlı olan yönetim binasını 2022 yılında kiraya vermeye, 3.000.000 TL değerinde satış amaçlı olarak elde tuttuğu binanın satışından vazgeçerek yönetim binası olarak kullanmaya 05.08.2022 tarihinde karar vermiştir. şirket; bünyesinde yer alan, defter değeri 1.500.000 TL olan ve kiraya verdiği deponun da o yıl içerisinde satışının yapılması için aynı tarihte karar almış ve bu yönde deponun boyasını yaptırmış, zemindeki parkeyi yenilemiştir. (Not: şirket varlıklarını gerçeğe uygun değerle ölçmektedir.)

VUK/MSUGT'ye göre X işletmesinin aktifinde yer alan yönetim binası, satış amaçlı elde tuttuğu bina ve satışına karar verdiği depoyu binalar hesabında takip etmektedir. şirket; kiraya vereceği depoyu yatırım amaçlı gayrimenkul, satışına karar vereceği binayı da satış amaçlı elde tutulan duran varlık olarak değerlendiremeyeceğinden herhangi bir muhasebe kaydı yapılmayacaktır.

TMS/TFRS'ye göre kayıt yapılacağı zaman;

05/08/2022		
245- Gerç. Uyg. Değ. �l.Yat. Amaç. G.Menk.	4.000.000	
252- Binalar		4.000.000
Yönetim binasını kiraya vermeye karar verdiği		

Yukarıdaki kayıt BOBİ FRS ve KÜMİ FRS için de geçerlidir.

05/08/2022		
252- Binalar	3.000.000	
196 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar		3.000.000
Satışı vageçilen binanın yönetim binası olarak kullanmaya karar verme		

Satış amaçlı elde tutulan binanın yönetim binası olarak kullanılmasına ilişkin yukarıdaki kayıt, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS için geçerli değildir. Çünkü BOBİ FRS’de ve KÜMİ FRS’de satış amaçlı elde tutulan maddi duran varlıklar ayrımı bulunmamakta ve “binalar” kaleminde takip edilmektedir.

Gayrimenkul niteliğindeki varlığın niteliğinin değişmesinde değişimin yaşandığı tarih önemlidir. Çünkü değişimin gerçekleştiği tarihten önce varlığın eski özelliğine, sonrası için yeni özelliğine göre değerlemeye tabi tutulmaktadır (Üner, 2015: 45). Kiralanmak amacıyla gayrimenkuller elde tutulabilir veya normal faaliyetleri kapsamında düzenli olarak gayrimenkullerin satışı gerçekleştirilebilir. Kiralama süresi sonunda ve normal faaliyetleri kapsamında satışa hazır hale geldiği zaman gayrimenkuller TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı kapsamında değil defter değeri üzerinden stoklara alınır. Söz konusu gayrimenkulün satışından elde edilen gelir TFRS 15 Standardı kapsamında hasılat olarak muhasebeleştirilir (TMS 16: par. 68A). Örnek uygulamadan yola çıkılarak aşağıdaki muhasebe kaydı yapılmıştır.

05/08/2022		
153- Ticari Mallar	1.500.000	
245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç.Yat. Amaç. G.Menk.		1.500.000
Kiraya verilen deponun satışına karar verilmesi		

Satış amaçlı elde tutulan maddi duran varlıklar ayrımı BOBİ FRS’de ve KÜMİ FRS’de yer almadığı için söz konusu depo “Gerçeğe Uygun Değerle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” hesabında takip edilmelidir. Gerçeğe uygun değer üzerinden finansal tablolara alınan yatırım amaçlı gayrimenkulün, maliki tarafından

kullanılmasına karar verildiğinde TMS 16 kapsamında değ erlenmesi gerekmektedir (TMS 40: par. 60).

Örnek: Muğ la ili, Dalaman ilçesinde farklı yüzölç ümlerine sahip ve toplamda 5.000.000 TL değ erinde olan 3 adet tarlası bulunan şirket, söz konusu tarlaları pamuk yetiştirilmek üzere kiraya vermiştir. Devam eden yıllarda pamuk yetiştiriciliğine yönelik yapılan olumlu düzenlemeler sonucu şirket, söz konusu taşınmazları kiraya vermekten vazgeçmiş ve bu yönde 02.10.2022 tarihinde karar almıştır. (Şirket gerçe ğ e uygun değ erle muhasebeleştirme işlemi yapmaktadır.)

Örnek olay VUK/MSUGT açısından ele alındığında, söz konusu 3 adet taşınmaz, “arazi ve arsalar” hesap kaleminde takip edilmesi gerektiğ inden herhangi bir kayıt yapılmaz. Ancak TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS açısından değ erlendirildiğ i zaman muhasebeleştirme işlemi şu şekilde yapılmalıdır:

02/10/2022		
250- Arazi ve Arsalar	5.000.000	
245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç.Yat. Amaç. G.Menk.		5.000.000
Kiraya verilen 3 adet tarlanın kiraya verilmeyeceğ ine dair alınan karar		

Gerçe ğ e uygun değ er üzerinden kaydedilen stokların yatırım amaçlı gayrimenkule nitelik değ iştirmesi, o tarihteki gerçe ğ e uygun değ er üzerinden gerçekleştirilir. Gayrimenkulün nitelik değ iştirdiğ i tarihteki değ er ile defter değ eri arasında fark, finansal tablolara kâr ya da zarar olarak yansıtılır. Yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değ erlendirilecek olan inşaatı tamamlanmış gayrimenkuller için de dönüşüm tarihinde ortaya çıkan farklar aynı şekilde finansal tablolara alınır (TMS 40: par. 63 - 65).

Örnek: A işletmesi, sahibi oldu ğ u ve idari bina olarak kullandığı ofis binasını 31.08.2022 tarihinde kiraya vererek inşaatı tamamlanan yeni binayı ofis binası olarak kullanmaya karar vermiştir. Bu tarih itibariyle eski idari binanın defter değ eri 2.000.000 TL, gerçe ğ e uygun değ eri 3.500.000 TL’dir (Amortisman dikkate alınmamıştır).

Burada işletmenin eski idari binasının nitelik değ iştirme tarihindeki gerçe ğ e uygun değ eri ile defter değ eri arasındaki 1.500.000 TL’lik fark, TMS 16’da bahsedilen yeniden değ erleme yöntemine göre muhasebeleştirilir. Gayrimenkulün nitelik

değiştirdiği tarihteki gerçeğe uygun değeri 3.500.000 TL’dir. Bu nitelik değiştirme işleminden doğan yeniden değerlendirme artışı ertelenmiş vergi etkisiyle netleşmiş olarak özkaynaklara yansıtılır. Bu bağlamda maliyet yöntemini esas alan VUK/MSUGT’de gayrimenkulün değerindeki artış için herhangi bir kayıt yapılmaz. Ancak TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS açısından işlemin kaydı aşağıdaki şekilde yapılır.

31/08/2022			
245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç.Yat. Amaç. G.Menk.	3.500.000		
252- Binalar		2.000.000	
551-Mad. Dur. Var. Yen. Değ. Art.		1.500.000	
Eski ofis binasının kiraya verilmesi			

Eski bina için 2022 yılının son üç ayında ek bir maliyete katlanılmamasına rağmen 31.10.2022 tarihinde binanın gerçeğe uygun değeri 3.700.000 TL’ye çıkmıştır. Söz konusu binada yaşanan artışın VUK/MSUGT’ye göre kaydı yapılmamaktadır.

Şayet bu gayrimenkul elden çıkartılırsa bu fon birikmiş kârlara transfer edilir. Dönem sonunda eski idari binanın değeri 3.700.000 TL ile yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirilir. Son 2 ayda yaşanan 200.000 TL’lik artış gerçeğe uygun değerinde yaşanan değişiklikten kaynaklı kazanç olarak Gelir Tablosu’na yansıtılır. Bu doğrultuda söz konusu işlemin TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’ye göre;

31/08/2022			
245- Gerç. Uyg. Değ. Ölç.Yat. Amaç. G.Menk.	200.000		
647- Yat. Am. Gayr. El. Edil. Gel. ve Kaz		200.000	
Kiraya verilen ofisin değerlendirme sonucu değerindeki artış			

Gayrimenkullerin niteliğinin değişmesiyle ilgili olarak VUK, TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de yer alan hükümler dikkate alınarak örnek uygulamalarla açıklanmaya çalışılmıştır. Buraya kadar yapılan açıklamalar Tablo 3.11’de toplu olarak gösterilmiştir.

Tablo 3.11. Gayrimenkullerin Nitelik Değişirmesiyle İlgili VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Hükümlerinin Karşılaştırılması

Gayrimenkullerin Nitelik Değişirmesi	VUK/MSUGT	TMS/TFRS	BOBİ FRS	KÜMİ FRS
Nitelik değişirme	Söz konusu değildir.	Gayrimenkul niteliğindeki varlıklar maddi duran, yatırım amaçlı gayrimenkule, satış amaçlı elde tutulan duran elde tutulan durduran varlık ve stok olarak kaydedilmekte ve bu bahsedilen niteliklerden herhangi birisinden diğerine dönüşebilmektedir. Ancak kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkul ani bir kararla satışı yapılması için karar alındığı zaman stok olarak kaydedilmesi gerekmektedir.	TMS/TFRS ile uyumludur ancak Satış Amaçlı Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar hesap kalemi yer almamaktadır.	BOBİ FRS ile aynı
Nitelik değişim tarihi	Herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.	-Önemlidir. -Gerçeğe uygun değer üzerinden işlem yapılır.	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı

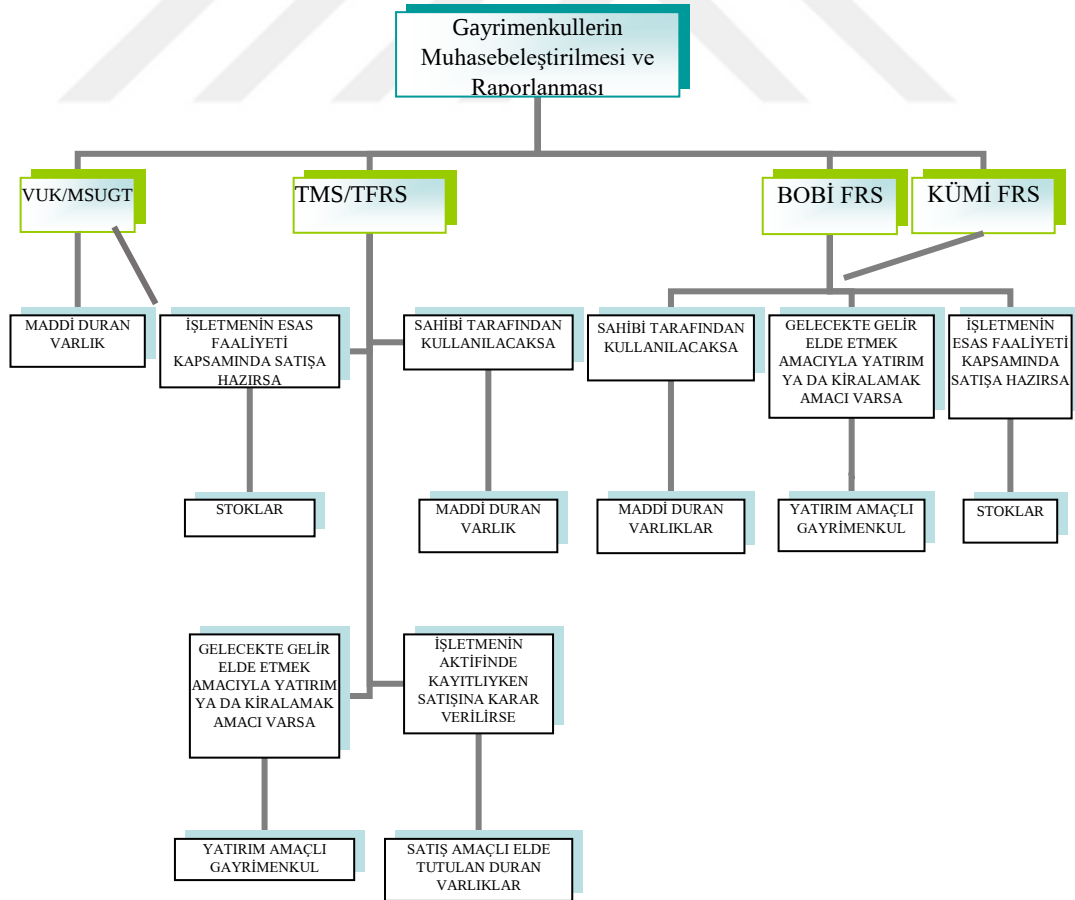
3.3. VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS VE KÜMİ FRS’NİN GAYRİMENKULLERDE ÖLÇÜM VE RAPORLAMAYA İLİŞKİN YAKLAŞIMLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

VUK/MSUGT, TMS/TFRS BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de yer alan hükümlere göre gayrimenkul niteliğindeki varlıkların finansal tablolara alınması, sonraki dönemlerde ölçülmesi, amortisman ayrılması, bilanço dışı bırakılması ve nitelik değişirmesi detaylı olarak incelenmiştir. Çalışmanın bu aşamasına kadar yapılan karşılaştırmalar neticesinde elde edilen sonuçlar aşağıda özetlenmeye çalışılacaktır.

VUK/MSUGT’de elde edilme ve tutulma amacına bakılmadan gayrimenkul niteliğinde değerlendirilecek tüm varlıklar maddi duran varlık unsuru olarak raporlanır. TMS kapsamında gayrimenkuller; işletmenin esas faaliyetleri kapsamında değerlendirildiği zaman TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı, kira geliri veya değer artış kazancı sağlamak amacıyla elde tutuluyorsa, TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardı, işletmenin aktifinde kayıtlıyken satışına karar verildiği zaman

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Standardı kapsamında raporlanmaktadır. Ancak bir işletmenin esas faaliyet konusu gayrimenkul alım ve satım işiyse, satmak amacıyla satın aldığı veya inşa ettiği gayrimenkuller TMS 2 Stoklar Standardı kapsamında raporlanır. BOBİ FRS’de gayrimenkuller stoklar, maddi duran varlıklar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak TMS’de yer alan düzenlemelere benzer şekilde ele alınmış, ancak Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı yer almamıştır. KÜMİ FRS’ye bakıldığında zaman gayrimenkuller maddi duran varlık ve stoklar olarak kaydedilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere KÜMİ FRS’de yer verilmemiş ancak isteğe bağlı olarak BOBİ FRS Bölüm 13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller kapsamında yer alan hükümlerin uygulanabileceği belirtilmiştir. Bu değerlendirme çerçevesinde gayrimenkullerin doğru şekilde muhasebeleştirilmesine yönelik karar alınması için Şekil 3.1’den yararlanılabilir.

Şekil 3.1: Gayrimenkul Muhasebeleştirilmesi ve Raporlanmasıyla İlgili Karar Süreci



Gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesine yönelik alınan karardan yola çıkılarak VUK/MSUGT ve Standartlara göre kullanılan muhasebe kalemlerinin bilanço içerisinde gösterilmesi gerekir. Standartlara göre hazırlanacak bilanço ise KGK'nın hazırlamış olduğu hesap planı taslağı dikkate alınarak yapılmıştır. Bu bağlamda gayrimenkullerle ilişkili hesapların yer aldığı VUK/MSUGT'ye göre hazırlanmış bilanço Tablo 3.12'de, Standartlar göre düzenlenmiş bilanço ise Tablo 3.13'te gösterilmiştir. Tablo 3.13'te yer alan finansal tablodaki hesap kalemlerinin bazıları, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'yi uygulayacak işletmelerin düzenleyeceği finansal tablolarda da kullanılabilir.

Tablo 3.12. VUK/MSUGT'ye Göre Düzenlenen Bilanço

X İşletmesinin .../.../..... Tarihli Bilançosu			
AKTİF		PASİF	
DÖNEN VARLIKLAR		KISA VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
Stoklar			
-Ticari Mallar		UZUN VADELİ YABANCI KAYNAKLAR	
DURAN VARLIKLAR			
		ÖZKAYNAKLAR	
Maddi Duran Varlıklar		Sermaye Yedekleri	
-Arsa ve Araziler		-Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları	
-Binalar			
-Birikmiş Amortismanlar (-)			
TOPLAM AKTİF		TOPLAM PASİF	

**Tablo 3.13. Standartlara Göre Düzenlenen Finansal Durum Tablosu
(Bilanço)**

... ŞİRKETİ ... TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)			
VARLIKLAR	Dipnot Referansı	Cari Dönem (20..)	Geçmiş Dönem (20...)
Dönen Varlıklar -Stoklar -Ticari Mallar ARA TOPLAM - Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar (TMS/TFRS) -Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar -Satış Amaçlı Elde Tutulan Gruplara İlişkin Varlıklar -Ortaklara Dağıtım Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ile Gruplara İlişkin Varlıklar -Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlıklar TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			
Duran Varlıklar -- Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller -Gerçeğe Uygun Değerle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller - Maliyetle Ölçülen Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller -Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Düşüklüğü Karşılıkları (-) - Birikmiş Amortismanlar (-) - Yapılmakta Olan Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Yatırımları ve Verilen Avanslar -Maddi Duran Varlıklar -Arsa ve Araziler -Binalar -Yapılmakta Olan Yatırımlar ve Diğer Maddi Duran Varlıklar -Maddi Duran Varlıklar Değer Düşüklüğü Karşılıkları (-) -Birikmiş Amortismanlar (-) -Verilen Avanslar TOPLAM DURAN VARLIKLAR			
TOPLAM VARLIKLAR			

	Dipnot Referansı	Cari Dönem (20..)	Geçmiş Dönem (20...)
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler -			
ARA TOPLAM - Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler (TMS/TFRS) -Satış Amaçlı Elde Tutulan Gruplara İlişkin Yükümlülükler (TMS/TFRS) -Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Yükümlülükler (TMS/TFRS) TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
-			
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
ÖZKAYNAKLAR			
-			
-Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları -			
TOPLAM KAYNAKLAR			

Standartlarla ilgili çalışmanın önceki bölümlerinde yapılan değerlendirmeler ve KGK'nın hazırlamış olduğu hesap planı göz önüne alınarak yapılan örnek çalışmalarda gayrimenkullerle ilgili bazı yeni kalemlerin eklendiği görülmüştür. Bu bağlamda sadece gayrimenkulle ilişkili hesap kalemlerini gösteren kapsamlı gelir tablosu Tablo 3.14'te gösterilmiştir.

Tablo 3.14. Standartlara Göre Kapsamlı Gelir Tablosu

X İşletmesi.../.../.... Tarihli Kâr veya Zarar Tablosu (Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu)

	<u>Dipnot</u>	<u>Cari Dönem</u>	<u>Önceki Dönem</u>
Brüt Kar/Zarar			
Esas Faaliyet Kar/Zarar			
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Kazançlar			
-Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gel. ve Kaz.			
-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaz.			
- Diğer Faaliyetlerden Çeşitli Gelir ve Kazançlar			
Diğer Faaliyetlerden Gider ve Zararlar (-)			
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gid. ve Zar.			
- Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Satış Zar.			
- Diğer Faaliyetlerden Çeşitli Gider ve Zararlar			
Finansal Giderler(-)			
Dönem kârı ve Zararı			
Dönem Net kârı ve Zararı			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			

VUK/MSUGT ile TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de yer alan hükümlere göre gayrimenkulün muhasebeleştirilmesi ve raporlanmasında ortaya çıkan benzer ve farklı durumlar çalışmanın bu bölümünde detaylı olarak anlatılmıştır. Konuyla ilgili özet bir karşılaştırma Tablo 3.15’te gösterilmiştir.

Tablo 3.15. Gayrimenkullere İlişkin Hükümler Açısından VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Düzenlemelerinin Karşılaştırılması

	VUK/MSUGT	TMS/TFRS	BOBİ FRS	KÜMİ FRS
Gayrimenkullerin Değerleme Ölçütü	Maliyet Bedeli	Maliyet Bedeli	Maliyet Bedeli	Maliyet Bedeli
İlk defa alınan Gayrimenkuller Nasıl Kaydedilir?	-Maddi Duran Varlık -Stok	-Esas faaliyetler kapsamında değerlendirilecekse maddi duran varlık, Kira geliri veya gelecekte değerinin artacağını düşünerek satın alındıysa yatırım amaçlı gayrimenkul, -Esas faaliyeti gayrimenkul alım satım işiyse satın aldığı ve kısa vadede satmayı düşünüldüğünde stok -İşletmenin aktifinde kayıtlıyken satışına karar verildiği zaman “Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık”	-Maddi Duran Varlık -Yatırım Amaçlı Gayrimenkul -Stok	-Maddi Duran Varlık -Yatırım Amaçlı Gayrimenkul -Stok
Satın Alınan bina ve üzerindeki arsanın raporlanması	Bina ile arsa ayrıştırılmaz.	Arsa ile bina ayrıştırılarak muhasebeleştirilir.	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı
Gayrimenkulün Vadeli satın Alımında Vade Farkı	Aktifleşene kadar maliyete eklenir, aktifleştikten sonra maliyet ya da dönem gideri olarak mükelleflerin tercihine bırakılmıştır.	Vade farkları ayrıştırılır.	Vade farkı < 1 yıl → vade farkı ayrıştırılmaz Vade Farkı > 1 yıl → Vade farkı peşin fiyat üzerinden ayrıştırılır. (etkin faiz yöntemine göre vade farkı faiz gideri olarak muhasebeleştirilmektedir.)	Mikro işletmelerinde VUK’a benzer şekilde yapılmaktadır. Küçük işletmelerde BOBİ FRS’ye benzer şekilde yapılmaktadır.
Takas Yoluyla Alımlarda Gayrimenkulün Maliyeti	Elden çıkarılan parasal ve parasal olmayan varlığın net defter değeri esas alınır.	Elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değeri, Parasal olmayan varlığın defter değeri esas alınarak belirlenir.	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı
İnşaat Yoluyla Edinilen Gayrimenkulün Maliyeti	Arsa değeri+ son haline gelene getirilmesi için katılan maliyet	VUK ile benzerdir. Gayrimenkulün elde ediliş amacı dikkate alınarak raporlanmaktadır.	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı

Finansal Kiralama Yoluyla Edinilen Gayrimenkulün Kaydı	Maddi Olmayan Duran Varlıklar “Haklar” içerisinde takip edilir.	BOBİ FRS’de yer alan finansal kiralama yöntemi uygulanmaktadır.	Finansal Kiralamada, (Maddi Duran Varlık), kiralanan varlığın gerçeğe uygun değer ya da kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanı ile kayda alınır. Geleneksel kiralamada Kiralama süresi boyunca gider olarak kâr ya da zarara yansıtılır.	TMS/IFRS ile aynı
Sonraki Dönemlerde Gayrimenkulün Ölçümü	Maliyet Bedeli	Maliyet Bedeli veya Yeniden Değerlenmiş tutar	TMS/IFRS ile aynı	TMS/IFRS ile aynı
Gayrimenkulün Finansal Tablolarda Gösterimi	Defter değeri- Birikmiş amortisman= Net defter	-Değerleme politikası seçilerek tüm gayrimenkullere uygulanır. -Defter Değeri- (Birikmiş Amortisman + Birikmiş Değer Düş. Zararları) -Maliyet ya da yeniden değerlendirilmiş tutar (gerçeğe uygun değer) dikkate alınır.	TMS/IFRS’de aynı	TMS/IFRS’de aynı
Maliyete Eklenecek Giderler	VUK’un 262’inci maddesinde belirtilen giderler maliyete eklenmektedir. Esaslı şekilde yapılan bakım ve onarım giderler	- Elde edilmesinden sonra yapılan ekleme, kısmi yenileme ve önemli bakım ve onarım giderleri	TMS/IFRS’de aynı	TMS/IFRS’de aynı
Finansman giderleri /Borçlanma Maliyeti	-Aktife alındığı döneme kadar maliyete eklenmekte -Aktife alındıktan sonra gider olarak kaydedilir.	-Aktifleştirileceği hesap dönemi sonuna kadar maliyete eklenmekte -Tamamlandıktan sonra yapılmakta olan yatırımlarda biriken faiz maliyete eklenmekte -Aktifleştirildikten sonra gerçekleştirildiği dönemin gideri olarak kaydedilir. -Satışa veya kullanıma hazır hale getirilmesi bir yıldan uzun süreli olan yani özelliikli varlık niteliğinde olan varlıklara borçlanma maliyeti eklenir.	-Özellikli varlık niteliğindeyse maliyete eklenmekte aksi takdirde dönem gider olarak kaydedilir.	TMS/IFRS’de aynı
Gayrimenkullerde Yeniden Değerleme	Yeniden Değerleme Yapılmaz	Gerçeğe değeri bulmaya yönelik yapılır.	TMS/IFRS’de aynı	TMS/IFRS’de aynı
Gayrimenkullerde Yeniden Değerlemenin ne kadar sıklıkla yapılacağı	Yeniden Değerleme yapılmaz.	-Bazıları yıllık, Gerçeğe uygun değerinde önemli değişiklik yoksa üç veya beş yıllık	-Düzenli aralıklarla yapılmalı -Değerleme zaman aralığı tam olarak belli değildir.	TMS/IFRS ile aynı.

Kurdan kaynaklı maliyet	-Oluştugu dönem maliyete eklenir. -Sonraki dönem oluşan farklar oluştukları dönem maliyete eklenir, amortismanına tabi tutulması ya da gider olarak yazılmasında mükellefe seçimlik hak tanınmıştır.	-Doğrudan ilişki kurulan gayrimenkulün maliyetine eklenir. Bunun dışındakiler gider olarak kaydedilir.	TMS/TFRS'de aynı.	TMS/TFRS'de aynı.
Amortisman Ayırma	Bir haktır ve mükellefin isteğine bırakılmıştır.	Zorunluluktur.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Amortisman Hesaplama süresi	Yetkili Bakanlıkça belirlenen amortisman oranlarına göre belirlenir	Varlığın faydalı ömrüne göre belirlenir.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Gayrimenkule Amortismanın Ne zaman Uygulanmaya Başlar?	Bilançoya alındığı an.	İşletmeye ilk girdiği an	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Ekonomik Yarar Beklenmeyen Varlıklarda Amortisman Ayrılır mı?	Evet	Hayır	Hayır	Hayır
Gayrimenkule Amortisman Ayırma Nasıl Uygulanır	Yıllık	Yıllık veya üretim birimi bazında belirlenmektedir.	TMS/TFRS ile aynı.	Yıllık
Amortisman ayırma yöntemleri	Normal, azalan bakiyeler, Madenlerden ve fevkalade amortisman	Doğrusal amortisman yöntemi, azalan bakiyeler, üretim miktarı veya zaman esaslı yöntem	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Gayrimenkul önemli parçalara ayrılarak amortisman ayrılır mı?	Hayır	Evet	Evet	Evet
Gayrimenkullerde Kıst Amortisman uygulanır mı?	Hayır	Evet	Evet	Evet
Gayrimenkul için ilk dönem ayrılmayan amortisman tutarı için ne yapılır?	Son yılın amortisman tutarına eklenir.	Faydalı ömrü tamamlandıktan sonraki döneme yansıtılır.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.

Gayrimenkuller İçin Ayrılan Amortisman tutarı hangi bedel üzerinden hesaplanır?	-Maliyet bedeli -Ayrılan amortisman tutarı aynıdır. -Amortisman uygulanacak değerden gayrimenkulün hurda değeri düşürülür.	- Gerçeğe uygun değer üzerinden veya maliyet bedeli üzerinden, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller sadece maliyet bedeli üzerinden -Amortisman uygulanacak değerden gayrimenkulün kalıntı değeri düşürülür.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Amortisman Ayırmaya Başlama Zamanı	VUK'un 320'inci maddesine göre aktive alındığı yılda başlar.	Varlık kullanılabilir hale geldiği zaman başlar.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Azalan Bakiyeler Amortisman Yöntemini kimler uygular?	-Bilanço usulü defter tutanlar	-Finansal tablosunu düzenlemeye başladığı tarihten itibaren her işletme	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Azalan Bakiyeler İçin Amortisman Oranı Nedir?	-Normal amortisman oranının iki katıdır(Bu oran %50'yi geçemez.)	Normal amortisman oranının iki katıdır (sınırlama yoktur.)	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Amortisman Yönteminde Değişiklik Yapabilir mi?	Azalan bakiyelerden normal amortisman yöntemine geçebilir. Bunun tam tersi olamaz.	Yapılamaz. Beklenen tüketim biçimi değişirse amortisman yöntemi değişir.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Vadeli Satın Alınan Gayrimenkuller için Amortisman Nasıl Uygulanır?	Toplam tutar üzerinden ayrılır.	Varlığın peşin değeri üzerinden ayrılır.	TMS/TFRS ile aynı.	TMS/TFRS ile aynı.
Satış Amaçlı Duran Varlıklar için Amortisman Ayrılır mı?	Yoktur.	Amortisman ayırma işlemi sona erer.	Yoktur	Yoktur
Bilanço Dışı Bırakılması Ne zaman olur?	TMS/TFRS ile aynı	Elden çıkarıldığı, tamamen kullanılamaz duruma geldiği veya gelecekte ekonomik fayda beklenilmediği zaman	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı
Varlık net defter değerinden daha yüksek bedelle satıldığı zaman	Diğer Olağandışı gelir ve kâr hesabına kaydedilir.	-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Kazançlar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar - Diğer Faaliyetlerden Çeşitli Gelir ve Kazançlar	-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Kazançlar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar	-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Kazançlar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar

Varlık net defter değerinden daha düşük bedelle satıldığı zaman	Diğer Olağandışı gider ve zarar hesabına kaydedilir.	-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Zararlar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar -Diğer Faaliyetlerden Çeşitli Gider ve Zararlar	-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Zararlar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar	-Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya Çıkan Zararlar -Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar
Vadeli satışlar vade farkları ayrıştırılır mı? Ayrıştırıldığı zaman nasıl kaydedilir?	Ayrıştırılmaz	Vade farkları ayrıştırılır.	-1 yıla kadar vade farkları ayrıştırılmaz. -1 yıldan fazla olduğu zaman ayrıştırılır. Vade farkı tutarı, faiz geliri kaydedilir.	Mikro işletmelerinde VUK'a benzer şekilde yapılmaktadır. Küçük işletmelerde BOBİ FRS'ye benzer şekilde yapılmaktadır.
Nitelik değiştirme	Söz konusu değildir.	Gayrimenkul niteliğindeki varlıklar maddi duran, yatırım amaçlı gayrimenkule, satış amaçlı elde tutulan duran elde tutulan durduran varlık ve stok olarak kaydedilmekte ve bu bahsedilen niteliklerden herhangi birisinden diğerine dönüşebilmektedir. Ancak kiraya verilen yatırım amaçlı gayrimenkul ani bir kararla satışı yapılması için karar alındığı zaman stok olarak kaydedilmesi gerekmektedir.	TMS/TFRS ile uyumludur ancak Satış Amaçlı Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar hesap kalemi yer almamaktadır.	BOBİ FRS ile aynı
Nitelik değişim tarihi	Herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır.	-Önemlidir. -Gerçeğe uygun değer üzerinden işlem yapılır.	TMS/TFRS ile aynı	TMS/TFRS ile aynı

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Dünya’da ve Türkiye’de yaşanan gelişmeler sonucunda gayrimenkul değerlemesinin önemi her geçen gün artmakta ve gayrimenkul değerlemesi ilişkili taraflar için gelişmeye açık bir konu olarak karşımıza çıkmaktadır. Gayrimenkul; toplumun bütün fertlerini ilgilendiren ve fertlerine fayda sağlayan, bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan, arazi ve arsa gibi doğal olarak oluşan veya insanlar tarafından yapılan bina vb. sabit nitelikteki yapılardır. Her bir gayrimenkulün kendine özgü yapısından ve kolay alınıp satılan piyasası olmamasından dolayı değerlemesi çok önemli bir konudur. Gayrimenkulün sahip olduğu özellikler ve çevresel faktörler göz önüne alınmalı ve rayiç bedeli belirlenirken, gayrimenkulle ilişkili tüm bilgiler detaylı bir şekilde araştırılmalı ve incelenmeli, doğru analitik yöntemler uygulanmalı ve elde edilen sonuçların değerlendirmesi tarafsız ve etkili bir şekilde yapılmalıdır. Gayrimenkulün değerlemesi yapılırken etik kurallar göz önünde tutulmalı, uluslararası alanda kabul gören yöntem ve metotlar dikkate alınmalıdır. Gayrimenkulün değerlemesini daha etkin kılmak adına klasik yöntemlerin yanı sıra modern ve istatistiki yöntemler kullanılabilir. Türkiye’de ve dünyada en çok kullanılan değerlendirme yöntemleri; emsal karşılaştırma (piyasa yaklaşımı), maliyet ve gelir indirgeme (kapitalizasyon) yöntemleridir. Bu değerlendirme yöntemleri birbiriyle bağlantılı olup her bir değerlendirme yönteminde, gayrimenkul hakkında verilerin toplanması ve değeri etkileyen faktörlerin ayrıntılı analizinin yapılması gerekmektedir. Gayrimenkulün değerlendirilmesi sonucu elde edilen veriler ve etkin değerlendirme süreci, gerçek ve tüzel kişi yatırımcıların kendileri adına uygun ve rasyonel karar almasına doğrudan etki etmektedir. Değerlemenin yapılmasıyla bağlantılı olarak gayrimenkulün muhasebeleştirilmesi konusunda Türk Muhasebe Hukuku’nda yer alan düzenlemeler ile TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de yer alan düzenlemeler karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Bu bağlamda gayrimenkul ve değerlendirilmesiyle ilgili kavramlar, gayrimenkulün finansal tablolara alınmasıyla, takip eden dönemler ölçümüyle, uygulanan amortisman hükümleriyle, finansal tablo dışı bırakılmasıyla ve nitelik değiştirilmesiyle ilgili tüm bilgiler detaylı olarak bu çalışmada karşılaştırılmış, karşılaştırma sonucunda elde edilen bulgular örnek uygulamalarla daha anlaşılır hale getirilmeye çalışılmıştır. VUK/MSUGT ile TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de yer alan düzenlemeler arasında benzerlikler ve farklılıklar bulunmaktadır. Değerleme

ölçütleri açısından bakıldığı zaman VUK/MSUGT ile standartlar arasında bir takım farklılıklar söz konudur.

Gayrimenkuller VUK/MSUGT'ye göre maliyet bedeliyle değerlendirirken Standartlarda gerçeğe uygun değer ve maliyet bedeline göre değerlendirilmektedir. VUK/MSUGT'ye göre gayrimenkullerin değerlemesi vergiyi doğuran olay esas alınarak bilanço günündeki değeri belirlenerek yapılmaktayken, TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'de gayrimenkullerin bedeli piyasadaki güncel alım satım değeri esas alınarak belirlenmektedir. VUK/MSUGT'de yer alan düzenlemenin aksine Standartlarda gayrimenkullerin birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüklerinden arındırılmış gerçeğe uygun değer ya da maliyet değerine göre değerlemesi yapılmaktadır. Bu durum BOBİ FRS ile KÜMİ FRS'de aynıdır. Bu bağlamda; ulusal ve uluslararası yatırımcıların Türkiye'de satın alacağı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi çok önemli bir durumdur. Böylelikle yatırımcıların rasyonel karar alması, yatırım tercihini doğru gayrimenkullere yapması gerekmektedir.

VUK/MSUGT ile Standartlar arasında yapılan karşılaştırmada ortaya çıkan bir başka durum ise gayrimenkul niteliğinde değerlendirilecek tüm varlıkların ele alınış şeklindeki farklılıklardır. VUK/MSUGT'ye göre gayrimenkuller maddi duran varlık unsuru olarak ele alırken TMS/TFRS'de kullanım amacına göre farklı şekillerde kaydedilmektedir. Standartlara göre gayrimenkuller esas faaliyetleri kapsamında değerlendirildiği zaman TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı, kira geliri elde etmek ya da değer artışı sonucu kazanç elde amacı sağlamak amacıyla elde tutuluyorsa TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Standardı, aktifte kayıtlıyken satışına karar verildiyse TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar Standardı kapsamında değerlendirilecektir. Bundan başka gayrimenkulü alma ve satma işi veya inşa ederek satma işi şirketin esas faaliyeti ise TMS 2 Stoklar kapsamında değerlendirileceği belirtilmiştir. Esas faaliyet konusu yap-sat veya emlak alım satım işi olan işletmelerde, gayrimenkullerin stok olarak izlenmesi VUK/MSUGT'de da benzer şekilde uygulanmaktadır. BOBİ FRS'ye bakıldığı zaman gayrimenkuller aynı amaçlar doğrultusunda; maddi duran varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul ve stok olarak kaydedilirken, satış amaçlı elde tutulan duran varlık olarak kaydedilmemektedir. Bu düzenlemeye paralel olarak KÜMİ FRS'de düzenlemeler yapılmıştır. Yukarıda bahsedilen farklılıklara rağmen gayrimenkulün ele alınış şeklinde benzer noktalar da

bulunmaktadır. Örneğin, gayrimenkul niteliğindeki varlığın bir kısmı yatırım amaçlı bir kısmı da işletme faaliyetleri kapsamında kullanıyorsa ve yatırım amaçlı gayrimenkulün değerini ölçmesi ya da gayrimenkulü diğer gayrimenkulden ayırması çok yüksek maliyet ve emek gerektiriyorsa Standartlar, o gayrimenkulün tamamını VUK/MSUGT'dekine benzer şekilde maddi duran varlık olarak kaydedilmesi gerektiğini belirtmiştir. Standartlar; gayrimenkullerin elde tutulma amacını, kullanımını vb. göz önünde bulundurarak finansal tablolara alınmasını sağlamaktadır. Farklı sektörlerde yer alan firmaların gayrimenkul niteliğindeki varlıklarını kullanım amacına göre finansal tablolara almasına Standartlar yardımcı olmaktadır. Böylelikle gerçek ve tüzel kişiler gayrimenkullerini doğru sınıflandırabilmekte ve bunu finansal tablolarına yansıtabilmektedir.

Yatırımcılar gayrimenkul satın alırken içinde bulunduğu durumu, sahip olduğu bütçesi ve gayrimenkulün fiyatı gibi çeşitli kısıtlamalara maruz kalırken faydasını ve refahını maksimize etmenin yollarını bulmaya çalışmaktadır. Burada gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin bilinmesi yatırımcılar için çok önemli olup rasyonel karar almasına yardımcı olmaktadır. Dolayısıyla gayrimenkullerin belirli aralıklarla değerlemesinin yapılması yatırımcıların karar almasına yardımcı olacaktır. Bu bağlamda; VUK/MSUGT'ye göre gayrimenkuller, satın alındığı tarihteki maliyet bedeliyle değerlendirirken, Standartlarda gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini bulmak için en uygun değerlendirme ölçütü seçilmekte ve buna uygun ölçüm tekniği uygulanmaktadır. VUK/MSUGT'ye göre kredili satın alınan gayrimenkuller için gerçekleşen faiz ve kur farkları, gayrimenkulün aktifleştirildiği döneme kadar zorunlu olarak maliyetine eklenirken, aktifleştirildikten sonra doğrudan gider kaydedilmekte ya da mükellefin isteğine bağlı olarak maliyete eklenmektedir. KÜMİ FRS'de yapılan düzenleme buna benzerlik göstermektedir. Ancak bu durum, TMS/TFRS ve BOBİ FRS'de farklılık göstermektedir. TMS/TFRS'de gayrimenkuller için oluşan vade farklarının maliyete dâhil edilip edilmeyeceği konusunda farklılıklar vardır. Şayet gayrimenkul uzun zaman içerisinde üretilen özellikli bir varlıksa vade farklarından doğan giderlerin maliyete ekleneceği belirtilmiştir. BOBİ FRS'de ise satın alınan gayrimenkulün vadesi bir yıla kadarsa maliyete ekleneceği, bir yıldan fazla ise gider olarak kaydedileceği bildirilmiştir. Takas yoluyla elde edilen gayrimenkullerin değeri, gayrimenkule karşılık olarak elden çıkarılan varlığın gerçeğe uygun değeri, parasal

olmayan varlıklar için defter değeri esas alınarak belirleneceği standartlarda belirtilmiştir. Karşılaşılan farklı durumlara karşı Standartların daha esnek olduğu görülmekte, kullanıcıların uygulamada daha rahat hareket edebilmesi sağlanmaktadır.

Gayrimenkullerin değerlemesiyle ilgili yapılan karşılaştırmada ortaya çıkan bir diğer husus ise; VUK/MSUGT'ye göre üzerinde bina bulunan ve satın alınan arsa veya arazi, üzerindeki bina dikkate alınmadan muhasebeleştirilmektedir. Ancak standartlarda arsa veya arazi ile binalar birlikte satın alınmış olsalar bile birbirinden ayrı olarak muhasebeleştirilmektedir. VUK/MSUGT'de yer alan düzenlemeye göre arsanın üzerine bina inşa edildiği zaman binanın inşaat maliyetine arsanın bedeli eklenmektedir. Yine boş olarak kullanılan ve satın alınan arsanın üzerinde yıkılması gereken binanın yıkımı için yapılan giderlerin tamamı arsanın maliyetine eklenmektedir. Bu düzenlemeye paralel düzenlemeler KÜMİ FRS'de görülmesine rağmen, TMS/TFRS ve BOBİ FRS'de görülmemektedir.

Geleneksel kiralama yönteminde varlıkların finansal kiralamada ödenen kira bedelleri dönem gideri olarak kaydedilmektedir. Söz konusu kiralama VUK/MSUGT'ye göre değerlendirildiği zaman maddi olmayan duran varlık olarak "haklar" hesabında yer almaktadır. Finansal kiralamada kiralanan varlığın gerçeğe uygun değer üzerinden veya ödenecek kira ödemelerin bugünkü değerinden düşük olanıyla kayda alınacağı TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS'de belirtilmiştir. VUK/MSUGT'ye göre gayrimenkullerin değeri, defter değerinden birikmiş amortisman düşüldükten sonra bulunan net defter değeri üzerinden hesaplanmaktayken, Standartlara göre seçilen değerlendirme politikasıyla belirlenen bedelden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri indirildikten sonra elde edilen maliyet ya da yeniden değerlendirilmiş tutar üzerinden hesaplanır. Gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirme yapıldığı zaman gayrimenkulün değerlemesi güncel alım satım değerine göre yapılmaktadır. Standartlara benzer şekilde BOBİ FRS'de düzenlemeler yapılmıştır. Ancak gayrimenkullerin BOBİ FRS'ye göre yeniden değerlendirme çalışmaları süresi düzenli olarak yapılmamaktayken, TMS/TFRS'de genellikle yıllık veya gerçeğe uygun değerinde önemli değişiklikler bulunmazsa üç veya beş yıllık sürelerde yapılmaktadır. Burada BOBİ FRS'VUK/MSUGT'ye göre kurdan kaynaklı maliyetler dönem içerisinde gayrimenkulün maliyetine eklenirken, sonraki dönemlerde ortaya çıkan farklar ise ya gayrimenkulün maliyetine eklenmekte

ya da gider olarak kaydedilmektedir. Standartlarda ise kur farkları gibi borçlanma maliyetleri doğrudan özellikli varlık niteliğinde olan stok niteliğindeki gayrimenkulün maliyetine eklenmekte, diğer gayrimenkul niteliğindeki varlıkların maliyetine dâhil edilmemektedir. Gayrimenkullerin inşa edilmesi sırasında çekilen kredilerin faiz giderleri VUK/MSUGT'ye göre inşaat tamamlanana kadar yapılmakta olan yatırımlar hesabında izlenmekte, tamamlandıktan sonra varlığın maliyetine doğrudan aktararak muhasebeleştirilmektedir. Standartlara göre kredi maliyetleri faiz gideri olarak gayrimenkulün maliyetine aktarılmakta, gayrimenkul aktifleştirildikten sonra dönem gideri olarak muhasebeleştirilmektedir. VUK/MSUGT'de yer alan düzenlemelerin aksine standartlara göre gayrimenkuller gerçeğe uygun değer üzerinden finansal tablolara aktarıldığında gerçek ve tüzel kişiler gayrimenkullerin değerleme günündeki değerini görebilecektir. Standartlara göre gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer üzerinden gösterilmesi için yeniden değerleme çalışmalarının yapılması gerekmektedir. Ancak TMS/TFRS ile BOBİ FRS'nin yeniden değerleme çalışması süresinde farklı düzenlemeleri göz önüne alındığında gerçeğe uygun değer üzerinden değerlendirilen gayrimenkullerin değerlendirme süresi; TMS/TFRS'de yer alan yıllık, maliyet değeri üzerinden değerlendirilen gayrimenkullerin değerlendirme süresi ise BOBİ FRS'de olduğu gibi düzenli aralıklarla yapılmalıdır. Burada düzenli aralık olarak bahsedilen süre BOBİ FRS'de açık bir şekilde belirtilmelidir.

Gayrimenkuller üzerinde amortisman ayrılması VUK/MSUGT'ye göre mükellefin bir hakkıyken ve isteğine bırakılmışken, Standartlar'da mükellef için zorunluluktur. Gayrimenkuller için amortisman süresi; VUK/MSUGT'de yetkili Bakanlık tarafından belirlenen amortisman oranına göre belirlenirken, Standartlarda varlığın faydalı ömrüne göre belirlenmiştir. VUK/MSUGT'ye göre gayrimenkuller bilançoya alındığı andan itibaren amortisman tabi tutulmakta ve yıllık olarak yapılmaktadır. Standartlara göre gayrimenkullerin işletmeye ilk girdiği andan itibaren amortisman hesaplanmaktadır. Ekonomik yarar görülmeyen gayrimenkullerde amortisman ayrılması Standartlara göre durdurulurken, VUK/MSUGT'ye göre devam etmektedir. Gayrimenkuller için amortisman uygulanacak varlığın faydalı ömrü, Standartlara göre yıllık veya üretim birimine göre belirlenirken, VUK/MSUGT'de yıllık olarak belirlenmektedir. Gayrimenkuller için ayrılacak amortisman ayırma yöntemleri; VUK/MSUGT'de normal, azalan bakiyeler, Madenlerden ve fevkalade

amortisman yöntemi olarak belirlenmişken, Standartlarda doğrusal amortisman yöntemi, azalan bakiyeler, üretim miktarı veya zaman esaslı yöntemlerdir. Gayrimenkule bağlı fakat gayrimenkul için önemli olan parçaların amortismanı Standartlara göre gayrimenkullerden ayrı olarak yapılması gerekirken, VUK/MSUGT’de gayrimenkulden ayrılmadan bir bütün olarak değerlendirilmektedir. Standartlara göre gayrimenkullere amortisman ayrılması işlemi varlığın kullanıma hazır hale geldiği andan itibaren başladığı için kıst amortisman uygulanmaktayken, VUK/MSUGT’de binek otomobiller dışında böyle bir düzenlemeye yer verilmemiştir. Gayrimenkulün kullanıma hazır hale geldiğinde amortisman ayrılamayan kısmı, VUK/MSUGT ve Standartlarda yer alan hükümlere göre daha sonra farklı şekillerde kaydedilmektedir. Söz konusu kısım, VUK/MSUGT’ye göre gayrimenkulün faydalı ömrünün son yılında ayrılan amortisman tutarına eklenirken, Standartlarda varlığın ömrünün tamamlanmasından sonraki döneme yansıtılmaktadır. Gayrimenkullere ayrılacak amortisman tutarı, VUK/MSUGT’de maliyet bedeli üzerinden hesaplandığı için her yıl aynı olmaktadır, Standartlarda varlığın her yıl belirlenen gerçeğe uygun değeri üzerinden amortisman ayrılmaktadır. Azalan bakiyeler üzerinden amortisman yöntemini, VUK/MSUGT’ye göre bilanço esasına göre defter tutanlar uygulayabilmekteyken, Standartlarda tüm işletmeler uygulayabilmektedir. Azalan bakiyeler üzerinden amortisman yöntemini uygulayan işletmelerin uygulayacağı amortisman oranı VUK/MSUGT’de ve Standartlarda benzerlik göstermekte olup normal amortisman oranının iki katıdır. Ancak azalan bakiyeler amortisman oranı VUK/MSUGT’ye göre %50’yi geçemezken Standartlarda bu şekilde oran sınırlaması getirilmemiştir. VUK/MSUGT’de azalan bakiyeler amortisman yöntemini uygulayan işletmeler daha sonra normal amortisman yöntemine geçebilirken, Standartları uygulayan işletmeler varlığın beklenen tüketim biçiminde değişiklik olmadığı takdirde amortisman yönteminde değişiklik yapamamaktadır. VUK/MSUGT’ye ve Standartlara göre gayrimenkulün kalıntı değeri düşüldükten sonra kalan tutar üzerinden amortisman hesaplanmaktadır. Vadeli satın alınan gayrimenkullerde, VUK/MSUGT’ye göre gayrimenkulün toplam tutarı üzerinden amortisman hesaplanırken Standartlara göre vade farksız tutar (peşin değer) üzerinden hesaplanmaktadır. Amortisman ayırma yöntemleri ile azalan bakiyeler amortisman yönteminde belirtilen amortisman ayırma oranında VUK/MSUGT ile Standartlarda

benzerliklerin olduğu gör÷lmektedir. Ancak gerçek ve t÷zel kişiler gayrimenkullerine amortisman uygularken standartların getirmiş olduğu d÷zenlemeleri esas almalı, gerçeğe uygun değer üzerinden gayrimenkullerini göstermeli, gayrimenkullerini kolay bir şekilde değerleyebilmelidir. Gayrimenkullerin önemli parçalarına ayrı amortisman uygulanması, vade farkı ayrıştırılarak peşin değer üzerinden amortisman ayrılması, ekonomik yarar gör÷lmeyen gayrimenkullere amortisman ayrılmaması standartların getirdiği ve uygulanması gereken d÷zenlemelerdir.

VUK/MSUGT, TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS gibi d÷zenlemelere bakıldığı zaman gayrimenkuller elden çıkarıldığı, tamamen kullanılamaz duruma geldiği veya gelecekte ekonomik fayda beklenilmediği zaman bilanço dışı bırakılmaktadır. Standartlara göre yatırım amaçlı gayrimenkuller satış ya da finansal kiralama yoluyla elden çıkarılmaktadır. Gayrimenkullerin defter değerinden daha yüksek bedelle satışından elde edilen kar; VUK/MSUGT’ye göre diğer olağandışı gelir ve kârlar hesabında takip edilmekteyken TMS 16 Standardına göre “Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya ıkan Kazançlar”, TMS 40 Standardı kapsamında “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Elde Edilen Gelir ve Kazançlar”, TFRS 5 kapsamında “Diğer Faaliyetlerden eşitli Gelir ve Kazançlar” hesabına kaydedilmektedir. BOBİ FRS ve KÜMİ FRS d÷zenlemelerinde yer almayan satış amaçlı elde tutulan maddi duran varlık sınıflandırması dışında diğer uygulamalar TMS/TFRS ile aynıdır. Gayrimenkullerin defter değerinden daha dışuk bedelle satışında ortaya çıkan zarar, VUK’a göre “Diğer Olağandışı Gider ve Zararlar hesabı”na kaydedilirken, TMS 16 Standardı kapsamında kalıyorsa “Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Ortaya ıkan Zararlar”, TMS 40 Standardı kapsamında kalıyorsa “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden Kaynaklanan Gider ve Zararlar”, TFRS 5 kapsamında kalıyorsa “ Diğer Faaliyetlerden eşitli Gider ve Zararlar” hesabına kaydedilmektedir. Dolayısıyla KGK tarafından yayınlanan Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Örnek Hesap Planı Taslağı standartlara göre muhasebe ve finansal raporlama açısından kullanıcılara kolaylık sağlamaktadır.

VUK/MSUGT’ye göre vadeli alımlarda vade farkı maliyete eklenirken, TMS/TFRS’de ödenen veya ödenmesi beklenen nakit tutar üzerinden ölç÷lmektedir. BOBİ FRS’de ve KÜMİ FRS’de vadeli alım yapılan gayrimenkullerde vade farkları ayrıştırılmaktadır. VUK/MSUGT’ye göre vadeli yapılan alımlarda vade farkı, gider

olarak kaydedilir. TMS/TFRS’de vade farkı ayrıştırılarak peşin fiyat üzerinden hesaplanmakta ve etkin faiz yöntemine göre belirlenerek muhasebeleştirilmektedir.

Gayrimenkullerin nitelik değiştirmesiyle ilgili VUK/MSUGT’de herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak TMS/TFRS’de gayrimenkullerin amacına göre gayrimenkul nitelik değiştirmektedir. TMS/TFRS’de yer alan düzenlemeye benzer şekilde BOBİ FRS’de ve KÜMİ FRS’de düzenlemeler yer almaktadır. Ancak satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar BOBİ FRS’de ve KÜMİ FRS’de yer almamaktadır. Standartlara göre gayrimenkullerin niteliğinin değişim tarihi önemlidir. Gayrimenkullerin değişim tarihindeki gerçeğe uygun değeri üzerinden işlem tesis edilmesi gerekmektedir.

Gayrimenkulün muhasebeleştirilmesine yönelik yapılan tüm bu değerlendirmeler sonucunda VUK/MSUGT ile TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS’de Standartlarda benzer ve farklı düzenlemeler görülmüştür. Türkiye’de yer alan bu düzenlemelerdeki farklılıklar muhasebe alanında uygulama birliğinin sağlanamadığını göstermektedir. Uluslararası Muhasebe Standartların uygulanmasına yönelik yapılan çalışmalar bulunmasına rağmen VUK/MSUGT esas alınarak Türkiye’de düzenlemeler yapılmaktadır. Bu da Türkiye’de arzulanan muhasebe politikasıyla uygulanan muhasebenin örtüşmediğini göstermektedir.

Uluslararası muhasebe standartlarına paralel olarak Türkiye’de KGK tarafından TMS/TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS yayınlanmasına rağmen vergi düzenlemelerine dayalı olarak finansal tabloların hazırlanması geleneksel muhasebe anlayışından kopamayışın göstergesidir. Muhasebe standartlarında uluslararasılaşmaya yönelik adımlar atılmasına rağmen devletin ve firmaların uygulamada geleneksel muhasebe anlayıştan kopamayışı standartların Türkiye’de yaygınlaşmasının önündeki en büyük engeldir. Bu bağlamda gayrimenkul, inşaat ve bununla bağlantılı olan sektörlerde de standartların yaygınlaşmadığı görülmektedir.

Uluslararası alanda ve Türkiye’de gayrimenkulle ilintili sektörlerde çalışan küçük-büyük, yerli- yabancı yatırımcıların, uygulayacakları mali işlemlerde büyük engellerle karşılaşmaması için muhasebe alanında aktif rol alan kamu veya özel kurum ve kuruluşlarının önemli adımlar atması gerekmektedir. Gayrimenkulle ilgili yapılacak yatırımlarda rasyonel kararların alınması için gelecekte oluşabilecek engelleri

kaldırabilmek adına birlikte hareket edilmesi gerekmektedir. Türkiye’de uluslararası alanda kendisine yer edinmekten uzak, vergiye dayalı anlayışın değişmesine yönelik gerekli adımların atılması gerektiği düşünülmektedir. Bu bağlamda Türkiye’de faaliyetini sürdüren firmaların tüm dünyada kendini gösterebilmesi ve rekabet edebilir duruma gelebilmesi ve Türkiye’de pek çok alanda muhasebe standartların uygulanabilir hale gelmesi için KGK’nın daha etkin rol alması gerekmektedir. Uluslararası alanda faaliyetini sürdüren firmaların Türkiye’de gayrimenkul sektörüne yönelik sağlıklı kararlar alabilmesi için Standartların Türkiye’de yaygın olarak kullanılması gerekmektedir. Bu doğrultuda Standartların uygulanabilirliğini arttırmaya yönelik Türkiye’de muhasebe alanında etkin kurumlar tarafından doğru hamlelerin yapılması gerekmektedir.

Gayrimenkul sektörü yatırımcısının, kâr elde etmek ya da parasını zamana karşı korumak için taşınmaza yatırım yapmanın getirdiği avantajlar ve dezavantajları bulunmaktadır. Gayrimenkul; daha karlı bir yatırım aracı olarak görülmesi, kontrolünün fazla olması gibi avantajlara sahipken yüksek meblağlarda satın alınması, likiditesinin düşük olması gibi dezavantajlara sahiptir. Gayrimenkullere yatırım yapacak yatırımcıların rasyonel karar vermesi gerekmektedir. Bu noktada gayrimenkulün değerini en iyi görebileceğimiz yer finansal tablolar olacaktır. Finansal tablolarını standartlara göre hazırlayan işletmeler gayrimenkullerinin değerlemesini sürekli yaptığından yatırımcılar kararlarını doğru bir şekilde ve rasyonel olarak alabileceklerdir. Türkiye’de gayrimenkul sektöründe yer alan firmalar standartlara uygun olarak finansal tablolarını hazırladığı zaman yerli ve yabancı yatırımcılar, Türkiye’de bu sektörde yapacağı yatırımlar için sağlıklı kararlar alacak, geleceğe yönelik risklerini doğru analiz edecektir. Diğer taraftan devletin bu sektörde yer alan firmaları denetlemesi daha kolay, firmalar üzerindeki kontrolü daha fazla olacaktır.

KAYNAKÇA

- Açlar, A. ve Çağdaş V. (2008). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerlemesi*. (Güncellenmiş 2. Baskı). Ankara: TMMOB Yayınları.
- Akbulut, E. ve Can, M. E. (2020). Küçük ve Mikro İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (KÜMİ FRS) Taslağı Hakkında. *Muhasebe Enstitüsü Dergisi*, (63), 85-93.
- Akdoğan, N. (2009). *Tekdüzen Muhasebe Sisteminde Maliyet Muhasebesi Uygulamaları*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Akdoğan, N. (2020). *İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi. SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu. (Ders Kod: 1015)*. Ankara: Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları.
- Akdoğan, N. ve Sevilengül O. (2007). *Türkiye Muhasebe Standartları ile Uyumlu Tekdüzen Muhasebe Sistemi Uygulaması*. İstanbul: İstanbul Serbest Muhasebeci Mali Müşavirler Odası Yayınları.
- Akipek, J. G. (1972). *Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar), Birinci Kitap, Zilyetlik ve Tapu Sicili*. (2. Baskı). Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.
- Akipek, J. G. (1973). *Türk Eşya Hukuku (Aynî Haklar) İkinci Kitap Mülkiyet*. (2.Baskı). Ankara: Sevinç Matbaası.
- Akkaynak, B. (2014). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Gayrimenkul Değerlemesi Üzerine Bir Uygulama*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Mersin Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- Akyol M. E. ve Küçük, M. (2013). *Vergi ve Muhasebe Uygulamaları*. (1. Cilt). Ankara: Yaklaşım Yayıncılık.
- Aliefendioğlu, Y. (2011). *Milli Emlak Genel Müdürlüğü Gayrimenkul Değerleme Temel Eğitim Programı Ders Notları*. Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı.
- Alp, A. ve Yılmaz, M. U. (2000). *Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi*. İstanbul: İMKB Yayınları.

- Alpagu, H. (2015). Değer Kavramı, Paylaşmak ve Bilgi Teknolojisi Çağında Yaşam. *Akademik Bakış Dergisi*, (51), 22-31.
- Alpaslan, H. (2015). TMS/TFRS Kapsamında Gayrimenkul Değerleme ve Gerçeğe Uygun Değerin Tespitinde Emsal Karşılaştırma ve Gelir İndirgeme Yöntemleri Üzerine Bir Uygulama. *Nevşehir Hacı Bektaş Veli Üniversitesi SBE Dergisi*, 4 (2), 17-35.
- Altınok, S. (1991). *Türk Vergi Hukukunda Değerleme*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü.
- American Certified Public Accountants Institute. *Quick Reference Guide Standards and Promises of Value*.
<https://www.aicpa.org/interestareas/forensicandvaluation/resources/fairvalueforfinancialreporting/downloadabledocuments/fvs-fairvaluereferenceguide.pdf>, erişim tarihi: 03.03.2020.
- Arıca, M. N. (1989). *213 Sayılı Vergi Usul Kanunu*, Ankara: Yeni Cennet Matbaası.
- Arpacı, A. Ö. (2015). Özel Maliyet Bedelinin İtfası. *Mali Çözüm Dergisi*, (32), 123-129.
- Aşıkoğlu, R. (1992). Türkiye'de Özelleştirme. *Anadolu Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 10 (1) , 265-280.
- Ayan, E. (2019). Gayrimenkul Değerlemesinde Gelir İndirgeme Yaklaşımı Ve Yaklaşımın Türkiye Koşullarında Uygulanabilirliği (Kocaeli Uygulaması). *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 19 (1), 382-397.
- Bakır, H. (2009). *Gayrimenkul Değerlemesi ve Finans Matematiği*. (2. Baskı). Ankara: Detay Yayıncılık.
- Balaban, H. (2006). *Konut Yapı Kooperatiflerinde Şerefiyelerin Hesaplanması ve Muhasebe Düzeni*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- BDDK, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik. 12.01.2017 Tarih ve 29946 Sayılı Resmi Gazete.

- BDDK. Bankalara Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkili Kuruluşlar.
<https://www.bddk.org.tr/Kurulus/Liste/85>, erişim tarihi:12.12.2020.
- Berger, A. (2002). *Drosscape Wasting Land in Urban America*. Newyork The USA: Princeton Architectural Press.
- Bozan, M. (2004). *Türk Hukukunda Gayrimenkul Mevzuatı*. İstanbul: İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu.
- Brown, R.J. (2005). *Private Real Estate Investment: Data Analysis And Decision Making*. California, The USA: Elsevier Academic Press.
- Büyükbaş Umut, F. (2010). *Gayrimenkul Değerlemede Şerefiye Kriterlerinin Belirlenmesi Ve Şerefiyelendirme*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Uygulamaları. İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Büyükkaracığan, N. Altınışik, İ. ve Uzun, H. (2017). Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Selçuk Üniversitesi, Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, (14), 77-91.
- Çete, M. (2008). *Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). Karadeniz Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Trabzon.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılması Hakkında Yönetmelik. 17.03.2001 Tarih ve 24345 Sayılı Resmi Gazete.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı. Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar. 06.06.2018 Tarih ve 30443 Sayılı Resmi Gazete.
- Çiftçi, T. ve Organ, İ. (2015). Türkiye’de Emlak Vergisi Uygulamasından Kaynaklanan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Niğde Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 8 (4), 127-147.
- Çiftci, Y. (2007, 28-29 Haziran). Türkiye’de Cumhuriyet Döneminden Bugüne Yapılan Muhasebe Düzenlemeleri. *II. Uluslararası İşletme ve Ekonomi Çalıştayı ve I. Muhasebe Tarihi Günleri*, Giresun.

- Çiftci, Y. ve Erserim, A. (2008). Muhasebe Standartlarında Uluslararası Uyumlaştırma Çalışmaları Türkiye'deki Durumun İncelenmesi. *Uluslararası Sermaye Hareketleri ve Gelişmekte Olan Piyasalar Sempozyumu*, Bandırma. <http://www.bandırma.balikesir.edu.tr/bildiriler/kitap.doc>, erişim tarihi: 25.04.2021.
- Dale, P. F. ve MacLaughlin, J. D. (1988). *Land Information Management*. Oxford, The UK: Clarendon.
- Değirmenciler, E. (2008). *Kentsel Gelişim Sürecinde Türkiye'de Gayrimenkul Değerleme Sorunları ve Çözüm Önerileri*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Kocaeli.
- Demir, A. (2013). *TMS-TFRS Türkiye Muhasebe- Finansal Raporlama Standartları- Yorumları Açıklamalar ve Monografiler Tek Düzen Hesap Planı (1. Kitap)*. İstanbul: Çağdaş Yayıncılık Pazarlama ve Limited Şirketi.
- Demir, A. (2013). *TMS-TFRS Türkiye Muhasebe- Finansal Raporlama Standartları- Yorumları Açıklamalar ve Monografiler Tek Düzen Hesap Planı (2. Kitap)*. İstanbul: Çağdaş Yayıncılık Pazarlama ve Limited Şirketi.
- Demir, A. (2013). *TMS-TFRS Türkiye Muhasebe- Finansal Raporlama Standartları- Yorumları Açıklamalar ve Monografiler Tek Düzen Hesap Planı (3. Kitap)*. İstanbul: Çağdaş Yayıncılık Pazarlama ve Limited Şirketi.
- Demir, Ş. (2019). *Türkiye Finansal ve Raporlama Standartları TMS TFRS (VUK Değerleme Yaklaşımı)*. (4. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.
- Deran, A., Savaş, İ. ve Sürer, A. (2014). Türkiye Muhasebe Standartları Kapsamında Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Finansal Tablolarda Sunulum Esasları Ve Muhasebe Meslek Mensuplarının Bilgi Düzeyini Tespit Etmeye Yönelik Bir Araştırma. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, (28), 34-68.
- Deveci, E. ve Yılmaz, İ. (2019). Coğrafi Bilgi Sistemleri Yardımıyla Gayrimenkul Değer Haritalarının Oluşturulması: Eskişehir İli Tepebaşı İlçesi Örneği. *Karadeniz Uluslararası Bilimsel Dergi*, (42), 131-156.
- Deveci, M. (2012). *Deveci Gayrimenkul Emlak Kursu Ders Notları*, İstanbul: Dega Emlak Kursu Yayınları.

- Doğan, H. (2017). Gayrimenkullere (Taşınmazlara) İlişkin Vergiler. İstanbul: Maliye Hesap Uzmanları Derneği.
- Duman, H. ve Yücenurşen, M. (2017). TMS/TFRS VE VUK Çerçevesinde Değer, Değerleme ve Ölçüm. *Social Sciences Studies Journal (SSSJJournal)*, 3 (10), 1310-1325.
- Emlak Sözlüğü. <https://www.zingat.com/emlak-terimleri/ayni-hak-1554t>, erişim tarihi: 19/03/2020.
- Erdem, N. (2017a). Türkiye İçin Bir Taşınmaz Değerleme Sistemi Yaklaşımı. *Geomatik Dergisi*, 2 (1), 18-36.
- Erdem, N. (2017b, 3-6 Mayıs). Toplu (Küme) Değerleme Uygulama Örnekleri ve Ülkemiz İçin Öneriler. *TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası*, 16. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı.
- Erdoğan, S. (2012). *Gayrimenkul Değerlemesi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ege Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Eren, E., Tüdeş, T. ve Yomralıoğlu, T. (1999). Coğrafi Bilgi Sistemlerinde Raster Tekniği İle Kent Taşınmaz Değer Haritalarının Üretilmesi. *Yerel Yönetimlerde Kent Bilgi Sistemi Uygulamaları Sempozyumu*, Trabzon.
- Ergin, M. (2013). *Gayrimenkul Türlerine Göre Değerleme Raporlarının Analizi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Eroğlu, N. (1989). *Açıklamalı ve İçtihatlı Vergi Usul Kanunu*. Ankara: Sevinç Matbaası.
- Ersoy, M. (2000). *İmar Planlarının Kademelenmesi ve Farklı Ölçeklerdeki Planlar Arasındaki İlişki*. Mekan Planlama ve Yargı Denetimi, Melih Ersoy - H. Çağatay Keskinok (der.). 36-43. Ankara: Yargı Yayınevi.
- Ertay, M. (2007). Taşınmaz Değerlemesi İçin Değer ve Değer Öğretisi. *Teknik Online Dergi*, 6 (3), 142-162.
<http://acikerisimarsiv.selcuk.edu.tr:8080/xmlui/bitstream/handle/123456789/10759/Mehmet%20ERTA%c5%9e.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, erişim tarihi: 15.02.2020.
- Friedman, E. J. (1978). *Encyclopedia of Real Estate Appraising*. London:Prentice Hall Inc.

- Gayrimenkul Mevzuatı, <https://gayrimenkulmevzuati.com/>, erişim tarihi: 23.02.2020.
- Gelir İdaresi Başkanlığı. Arızı Kazançlara İlişkin İstisna Tutarı. https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/user_upload/Yararli_Bilgiler/arizikazanc.html, erişim tarihi: 01.03.2023.
- Gökgöz, A. (2012). Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlık Veya Varlık Grubunun Muhasebeleştirilmesi. *AİBÜ - İİBF Ekonomik ve Sosyal Araştırmalar Dergisi*, 8(20. yıl özel sayısı), 67-86.
- Gücenme Gençoğlu, Ü. (2007). *Türkiye Muhasebe Standartları ve Uygulamalar*. İstanbul: Türkmen Kitabevi.
- Gücenme Gençoğlu, Ü. (2015). *Türkiye Muhasebe Standartları ve Vergi Mevzuatına Göre Dönem Sonu Muhasebe İşlemleri*. Ankara: Alfa Aktüel.
- Güdelci, E. N. (2019). Uluslararası Muhasebe Standartlarının Tarihi Gelişim Sürecinde Etkili Olan Uluslararası ve Ulusal Kuruluşlar. *International Journal of Economics, Politics, Humanities & Social Sciences*, 2 (3) , 199-214.
- Gümüş, U. T. Sezer, D. ve Ulu, E. (2017). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Aydın İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi. *Ekonomi ve Yönetim Araştırmaları Dergisi*, 6 (1), 134–155.
- Güneş, M. ve Uzunay. M. (2017). Belediyelerde İmar Planlama Süreci ve Denetim. *Ombudsman Akademik*, 3(6), 161-179.
- Güngör, A. N. (2011). *Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Güngör, B. (2009). *1/250000 Ölçekli Sayısal Harita Üretiminde Kullanılan Fotogrametrik Vektör Veriler İçin Uygun Veri Tabanı Tasarımı*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul
- Güngör, E. (1999). Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Pazarlarında Gayrimenkul Değerleme Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler

Yapılmasına İlişkin Öneriler. *Sermaye Piyasası Kurulu, Kurumsal Yatırımcılar Dairesi, Yeterlilik Etüdü*, Ankara.

Güngör, M. (2013). Değerleme Kavramı ve Ölçüleri. *Vergi Raporu*. (171), 7-26.

Güriz, A. (1969). *Teorik Açıdan Mülkiyet Sorunu*. Ankara: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Yayınları.

Halal, W. ve Wang, A. (2010). Comparision Of Real Estate Valuation Modals: A Literature Review. *International Journal of Business and Management*, 5 (5), 14-18.

Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası. (2013). Arazi Yönetimi Terimleri Sözlüğü. https://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/15945e08fb5cd5ba_ek.pdf, erişim tarihi: 15.02.2020.

Hatipoğlu, A . (2012). Maddi Duran Varlıklarda Amortisman İşlemlerinin Muhasebe Standartları İle Vergi Mevzuatı Açısından İncelenmesi ve Finansal Tablolar Üzerindeki Etkisinin Değerlendirilmesi. *Sosyal Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 12 (24), 185-216.

Hoesli, M. E. R. and Macgregor, B. D.. (2000). *Property Investment: Principles and Practice of Portfolio Management*. (1. Edition). Edinburg, The UK: Harlow Longman.

Horngren, T. Sundem, G. L. Elliot, J. A. and Philbrick, D. R. (2006). *Introduction to Financial Accounting*. New Jersey: Pearson Prentice Hall.

IAAO, (1990). Property Appraisal and Assessment Administration, J.K. Eckert, R.J. Gloudemans, R., R., Almy (Edts). *International Association of Assessing Officers*, Chicago.

IAAO. (2013). *Standard on Mass Appraisal of Real Prop. IAAO: Kansas City*. https://www.iaao.org/media/standards/MARP_2013.pdf, erişim tarihi: 15.03.2020.

IASC Foundation (2010). Module 16- Investment Property. <http://www.focusifrs.com/content/view/full/5200>, erişim tarihi:01.10.2019.

International Association Of Assessing Officers. (2013). *Glossary for Property Appraisal and Assessment*. (Second Edition). Kansas City.

https://www.iaao.org/media/Pubs/IAAO_Glossary.pdf, erişim tarihi:20.02.2020.

International Valuation Standards Council. (2013). *International Valuation Standards*. Norwich: Page Bros.

IVSC, (2022, January). *International Valuation Standards*. https://viewpoint.pwc.com/dt/gx/en/ivsc/international_valuat/assets/IVS-effective-31-Jan-2022.pdf, erişim tarihi: 11.03.2022.

IVSC. (2020, January). *International Valuation Standards*. <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/international-valuation-standards-rics2.pdf>, erişim tarihi:26.03.2020.

IVSC. (2017). *Uluslararası Değerleme Standartları*. <https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2015/06/Ek-UDS.pdf>, erişim tarihi: 01.03.2020.

IVSC. Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi Resmi İnternet Sayfası, <http://www.ivsc.org>, erişim tarihi: 27.03.2020.

IVSC. (2016). IVS 400: Real Property Interests. <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/674>, erişim tarihi: 13.04.2020.

Jacobus, C. J. (2010). *Real Estate Principles*. (Eleventh Edition). USA: Cengage Learning.

Kablan, A. (2021). VUK'a Göre Hazırlanmış Finansal Tabloların TFRS, BOBİ FRS ve KÜMİ FRS Taslağına Uygun Finansal Tablolara Dönüştürme İşlemleri ve Finansal Performans Üzerindeki Etkisinin Copras Yöntemi İle Analizi. *Muhasebe ve Denetime Bakış*, (62), 285-308.

Karaca, H. (2008). *Taşınmaz Mal Değerlemesi Yöntemleri ve Karşılaştırılması*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Karacan, S. ve Uygun, R. (2018). Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (BOBİ FRS) İle Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarının (TMS/TFRS) Karşılaştırılması. *Uluslararası Sosyal Araştırma Dergisi*, 11(56), 799-813.

Karakuş H.H., Özdemir, T. ve Turabi, A. (2011). Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir İl Merkezinde Bölgesel Kapitalizasyon

Karakuş, H. H. (2011). *Kentsel Alanlarda Gayrimenkul Değerlemesi ve Balıkesir Örneği*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Balıkesir Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Balıkesir.

Karapınar, A., Bayırlı, R. Çına Bal, E. Bal, H. Altay, A. ve Torun, S. (2010). *SPK Gayrimenkul-Konut Değerleme Uzmanlığı Lisanslama Sınavlarına Hazırlık*. (8. Baskı). Ankara: Gazi Kitabevi.

Karasu, R. (2014). Yeni Bir Düzenleyici ve Denetleyici Kurum: Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu. *Amme İdaresi Dergisi*, 47 (1), 79-105.

Kardeş, S. (1999). *Hazine Malları*. Yayın No:1999/350, Ankara: Maliye Bakanlığı Araştırma Planlama ve Koordinasyon Kurulu Başkanlığı.

Kasimoğlu, Ş. (2012). *Perakende Ticaret Mağazalarının Değerine Etki Eden Faktörler - Bakırköy İlçesi Örneği*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kathmann, R. M. (April 13-17 2003). Mass Valuation in the Netherlands From Fiscal Valuation to Multi-Purpose Valuation. *FIG Working Week*. Paris.

Kaya, F. (2011). *Gayrimenkul Değerlemeleri ve Değerlemelerin Vergi Üzerindeki Etkileri*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Kertscher, D. (2007). Base of Transparency in Markets of Real Estate in Germany: Purchase Price Collection and The Report of Real Estate. *The XXX FIG General Assembly and Working Week*. Hong Kong SAR.

KGK. (2017). Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı Hakkında Tebliğ (Sıra No: 56). 29/07/2017 tarih ve 30138 Sayılı Resmi Gazete.

KGK. Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardının Güncellenmiş Sürümü (BOBİ FRS 2021 Sürümü). [https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/BOB%C4%B0_FRS/BOB%C4%B0%20FRS%202021%20S%C3%BCr%C3%BCm%C3%BCm.pdf](https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/BOB%C4%B0_FRS/BOB%C4%B0%20FRS%202021%20S%C3%BCr%C3%BCm%C3%BCm%C3%BCm.pdf)

BCm%C3%BC%20Finansal%20Tablolar%C4%B1/EK.pdf, erişim tarihi: 12.05.2022.

KGK. (2022). Küçük ve Mikro İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı (KÜMİ FRS).

https://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/KUMI/KUMIFRS_%20Kurul_Karari.pdf, erişim tarihi: 12.01.2023.

KGK (2019). Küçük ve Mikro İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı Taslağı.

<https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/TMS/K%C3%BC%C3%A7%C3%BCk%20ve%20Mikro%20%C4%B0%C5%9Fletmeler%20%C4%B0%C3%A7in%20Finansal%20Raporlama%20Standard%C4%B1.pdf>, erişim tarihi: 01.10.2022.

KGK. Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı, Modül 1 Kavramsal Çerçeve ve Finansal Tablolar.

https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/BOB%C4%B0_FRS/BOB%C4%B0%20FRS%20Mod%C3%BCI%201-%20Kavramsal%20%C3%87er%C3%A7eve%20ve%20Finansal%20Tablolar.pdf, erişim tarihi: 01.05.2022.

KGK. Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı, Modül 6 Stoklar.

https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/BOB%C4%B0_FRS/BOBI_FRS_MODUL_6_Stoklar.pdf, erişim tarihi: 01.05.2022.

KGK. Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı, Modül 12 Maddi Duran Varlıklar.

https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/BOB%C4%B0_FRS/Mod%C3%BCI%2012-.pdf, erişim tarihi: 01.05.2022.

KGK. Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı, Modül 13 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller.

https://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/Duyurular/v2/BOB%C4%B0_FRS/MODUL_13_YATIRIM_AMACLI_GAYRIMENKULLER.pdf, erişim tarihi: 01.05.2022.

- KGK. Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve (2018 Sürümü). 27.10.2018 Tarihli ve 30578 Sayılı Resmi Gazete.
- KGK. Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi. 07.06.2019 Tarihli ve 30794 Sayılı Resmi Gazete.
- KGK. Finansal Raporlama Standartlarına Uygun Örnek Hesap Planı. Hesap_Planı_Taslagi_Gorusler_Sonrasi_21_07.pdf (kgk.gov.tr), erişim tarihi: 01.05.2022.
- KGK. TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü. 15.01.2019 Tarihli ve 30656 Sayılı Resmi Gazete.
- KGK. TMS 16 Maddi Duran Varlıklar. 31.12.2005 Tarihli ve 26040 Sayılı Resmi Gazete.
- KGK. TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar. 15.01.2019 Tarihli ve 30656 Sayılı Resmi Gazete.
- KGK. TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler. 16.03.2006 Tarihli ve 26110 Sayılı Resmi Gazete.
- KGK. TFRS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü. 18.03.2006 Tarihli ve 26112 Sayılı Resmi Gazete.
- KGK. TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller. 16.04.2018 Tarihli ve 29826 Sayılı Resmi Gazete.
- KGK. TMS 2 Stoklar. 24.05.2018 Tarihli ve 30430 Sayılı Resmi Gazete
- KGK. TMS 23 Borçlanma Maliyetleri. 15.07.2007 Tarihli ve 26583 Sayılı Resmi Gazete.
- Kızılot, Ş.(1991). *Vergi Usul Kanunu ve Uygulaması*. Ankara: Savaş Kitap ve Yayınevi.
- Kocamaz, H. (2012), Uluslararası Muhasebe Standartlarının Dünyada Ve Türkiye’de Oluşum Ve Gelişim Süreci. *Kahramanmaraş Sütçü İmam Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi Dergisi*, 2 (2), 105–120.
- Köktürk, E. ve B. Özlük. (2019). *Gayrimenkul Mevzuatı*. Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Ders Kodu:1019, Ankara.
- Köktürk, E. ve E. Köktürk (2019). *Taşınmaz Değerlemesi*. (4. Baskı). Ankara: Seçkin Yayıncılık.

- Köktürk, E. ve Köktürk, E. (2011). *Taşınmaz Değerlemesi*. İstanbul: Netcopy Özel Baskı Çözümleri Yayını.
- Larson, K. D. ve Miller, P. B. W. (1993). *Fundamental Accounting Principles*. Boston: Irwin Inc.
- Lo, R. (2011). Real Estate Valuation In Hong Kong. *The Appraisal Journal*, (No 35), 161-173.
- Maliye Bakanlığı. Kurumlar Vergisi Genel Tebliği (1 No.lu). 03.04.2007 Tarih ve 26482 Sayılı Resmi Gazete.
- Maliye ve Gümrük Bakanlığı. 1 seri nolu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği. 26/12/1992 Tarihli ve 21447 Sayılı Resmi Gazete.
- Maliye Hesap Uzmanları Derneği (MHUD). (2014). *Beyanname Düzenleme Kılavuzu*. (İkinci Kitap). İstanbul: Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları.
- Mckinley, M. D. (2001). *The Appraisal of Real Estate*. Chicago: Appraisal Institute.
- Meigs, R. F. Meigs, M. A. Bettner, M. and Whittington, R. (1996). *Accounting: The Basis for Business Decisions*. New York: Mc Graw Hill.
- Mercan E. ve Yıldız, A. M. (2002). *Veraset ve İntikal Vergisi Rehberi*. Ankara: TÜRMOB Yayınları.
- Meriç, B. (1982). *Ticari ve Mali Bilançolarda İşletmeye Dâhil İktisadi Kıymetlerde Değerleme*. İstanbul: Maliye Hesap Uzmanları Derneği Yayınları.
- Nadaroğlu, H. (1996). *Kamu Maliyesi Teorisi*. İstanbul: Beta Yayınları.
- Nuhoğlu, B.A. (2007). *Gayrimenkul Değerleme*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Ondokuz Mayıs Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, Samsun.
- Otlu, F. ve Gül, M. (2019). TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardına Yönelik Muhasebe Meslek Mensuplarının Bilgi Düzeylerinin Tespiti Üzerine Bir Araştırma: Elazığ İli Örneği. *Akademik Yaklaşımlar Dergisi*, 10 (1), 1-12.
- Önal, Y.B. Karadeniz, E. ve Kandır, S. Y. (2005). Devam Eden Değerin Hesaplanması: İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'na Kote Bir Turizm İşletmesi Üzerinde Uygulama. *Çukurova Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi*, 14(2), 369-390.
- Öngen, S. (2000). *Vergi Muhasebesi*. Ankara: Yaklaşım Yayınları.

- Örten, R. Kaval, H. ve Karapınar, A. (2020). *Türkiye Muhasebe-Finansal Raporlama Standartları-Uygulama ve Yorumları*. (Gözden Geçirilmiş 13. Baskı). Ankara: Gazi Kitabevi.
- Özbalcı, Y. (2006). *Vergi Usul Kanunu Yorum ve Açıklamaları*. Ankara: Oluş Yayıncılık.
- Özdemir, E. (2015). *Maddi Duran Varlıkların Vergi Kanunları ve Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına (TMS/TFRS) Göre Karşılaştırılması*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Okan Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Özel, S. (2013). Kamulaştırmada Gerçek Karşılık Hakkı ve Pazar Değer. *TBB Dergisi*, (109), 93-128.
- Özer, M. (2010). Taşınmaz Değerlemesinde Kullanılan Finansal ve Sayısal Yöntemler: TOPSIS ve Yeni Çoklu Kriter Modelleriyle Bir Uygulama. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İzmir.
- Özerhan, Y. ve Yanık, S. (2010). *IFRS/IAS ile Uyumlu TMS/TFRS*. Ankara: TÜRMOB Yayın No:377.
- Öztürk, C. (2009). Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS 40'ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları. *Mali Çözüm Dergisi*, (96), 97-128.
- Parasız, M. İ. (2015). İktisadın ABC' si. Bursa: Ezgi Kitabevi Yayını.
- Parlakkaya, R. (2004). Muhasebede Uluslararası Uyum ve Avrupa Birliği Sürecinde Türkiye'de Muhasebe Uyumlaştırma Çalışmaları. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Ekonomik Araştırmalar Dergisi*, 4 (7), 118– 39.
- Pirgaip, B. (2019). *Gayrimenkul Değerleme. SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu. (Ders Kodu: 1014)*. Ankara: Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları.
- Prada, M. (2009). *International Valuation Standards Council Setting The Standard*. <http://www.ivsc.org> 05.05.2021.
- Pratt, S. P. (2008). *Valuing A Business: The Analysis Of Closely Held Business*. Illinois: Richard D. Irwing Inc.

- PWC Türkiye. (2018). *Büyük ve Orta Boy İşletmeler İçin Finansal Raporlama Standardı ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları*.
<https://www.pwc.com.tr/tr/services/ufrs/pdf/tfrs-bulteni-eylul-2018.pdf>, erişim tarihi: 01.01.2020.
- PWC. (2017). *Applying IFRS For The Real Estate Industry*.
<https://www.pwc.com/gx/en/audit-services/ifrs/publications/applying-ifrs-for-the-real-estate-industry.pdf>, erişim tarihi:01.02.2020.
- RICS. (2019). *RICS Valuation-Global Standards*. RICS: London.
<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/rics-valuation--global-standards-jan.pdf>, erişim tarihi: 20.03.2020.
- Ryska, J. ve Valder, A. (2006). Is Valuation of Property a Real Science?. *Zemedeska Ekonomika-Praha*, 52 (3), 123-127.
- Sağlam, N. Yolcu, M. ve Eflatun, A. O. (2016). *Örneklerle UFRS Kayıtları*. Ankara: Özbaran Ofset Matbacılık San.Ltd.Şti.
- Saraç, E. (2012). *Yapay Sinir Ağları Metodu ile Gayrimenkul Değerleme*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Kültür Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.
- Savaşır, C. (2013). *Taşınmaz Mal Değerleme Yöntemlerinin Analizi: EVKA 3 Bölgesi Örneği*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İzmir.
- Selimoğlu, S. Aslan, Ü. ve Güvemli, B. (2009). 12. Dünya Muhasebe Tarihi Kongresinde Sunulan Türk Akademisyenler ve Uygulamacıların Bildirileri: Bir Literatür İncelemesi. *Muhasebe ve Finansman Dergisi*, (42), 217-228.
- Sermaye Piyasa Kurulu. Sermaye Piyasasında Değerleme Faaliyetlerine İlişkin Düzenlemeler Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 35). 12.08.2001 Tarih ve 24491 Sayılı Resmi Gazete.
- Sermaye Piyasa Kurulu. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (Seri: VIII, No: 45). 06.03.2006 Tarih ve 26100 Sayılı Resmi Gazete.

Sermaye Piyasalar Kurulu. Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği. (2013). 05.07.2013 Tarih ve 28698 Sayılı Resmi Gazete.

Sermaye Piyasası Kurulu. Gayrimenkul Değerleme Şirketleri. <https://spk.gov.tr/kurumsal-iletisim/gayrimenkul-degerleme-kuruluslari>, erişim tarihi: 26.02.2023.

Sermaye Piyasası Kurulu. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1). 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete.

Sermaye Piyasası Kurulu. Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3). 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmi Gazete.

Sermaye Piyasası Kurulu. Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ (III-62.1). 01.02.2017 tarih ve 29966 sayılı Resmi Gazete.

Sevilengül, O. (2009). Genel Muhasebe. (15. Baskı) Ankara: Gazi Kitabevi.

Sezgin, Ş. (2010). Piyasa Ekonomisinin Şartları ve Özelleştirme. *Akademik İncelemeler Dergisi*, 5 (2), 154-171.

Sezgin, V. (2010). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Hazine'ye Ait Taşınmazların Değerlemesinde Alternatif Yöntemler*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Sivrikaya, H. (2014). *Gayrimenkul Değerlemesi, Türk Vergi Mevzuatı ve Türkiye Muhasebe Standartları Açısından İncelenmesi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Şan, F. B. (2019). *Toplumsal Bir Gerçeklik Olarak Muhasebe Alanına Postmodern Bir Yaklaşım: Gerçeğe Uygun Değer Kavramı Üzerine Bir Değerlendirme*. Muğla Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muğla.

Şarkaya İçellioğlu, C. (2013). *Gayrimenkul Ekonomisi*. İstanbul: Derin Yayınları.

- Şensoy, N. (2003). Değerleme Esaslarında Eğilim ve Etkileşimler. XXII. *Türkiye Muhasebe Eğitimi Sempozyumu*, Antalya.
- Şimşek, S. (2011). *Türk Hukukunda ve Avrupa İnsan Hakları Mahkemesinde Mülkiyet Hakkı*. Ankara: Maliye Bakanlığı Strateji Geliştirme Başkanlığı.
- Tanaka, H. ve Shibasaki, R. (2001). Creation Of Spatial Information Database For Appraising The Real Estate. *22nd Assian Conference on Remote Sensing*, Singapore,
- Tanrıvermiş, H. (2011). *Milli Emlak Genel Müdürlüğü Gayrimenkul Değerleme Temel Eğitim Programı Ders Notları*. Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. (2016). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. Ankara: Sermaye Piyasası Kurumu.
https://www.aktifonline.net/1014_Gayrimenkul%20De%C4%9Ferleme%20Esaslar%C4%B1_2016-2.1.pdf, erişim tarihi: 03.03.2020.
- Tanrıvermiş, H. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. (Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı). Ankara: SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. (2019, 2,3,4 Mayıs). *Türkiye’de Gayrimenkul ve Varlık Değerleme Çalışmalarının Gelişimi ve Kurumsallaşma Eğilimlerinin Değerlendirilmesi*. Gaziantep: Kent, İnşaat ve Ekonomi Kongresi Kitabı.
- Tanrıvermiş, H.(2015). *Taşınmaz (Gayrimenkul) Değerleme İlkeleri ve Uygulamaları*. (Ders Notu). Ankara: Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı.
- Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü. (2014). *Tapu Sicil Uygulamaları*.
https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tapu_sicili_uygulamari_2014_0_0.pdf, erişim tarihi:01.03.2020.
- Tapu Sicil Tüzüğü. 17/08/2013 Tarih ve 29738 Sayılı Resmi Gazete.
- TEGOVA. (2020). *European Valuation Standards*, (9th Edition). ISBN 9789081906050.
<https://tegova.org/static/72fa037473e198cbd428e465158bcfdb/a6048c>

931cdc93_TEGOVA_EVS_2020_digital.pdf, Erişim tarihi:
05.05.2021.

TEGOVA. TEGoVA Member Associations. <https://tegova.org/members>, erişim tarihi:
27.02.2023.

Tokay, S. H. ve Deran, A. (2008). Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarında Değerleme Ölçüleri. *Mali Çözüm Dergisi*, (90), 15-47.

Topal, ř. (2013). Zilyedlik.

<https://cdn.islamansiklopedisi.org.tr/dosya/44/C44014376.pdf>, erişim tarihi:02.02.2020.

Töre, E. (Çev.). (2004). *Gayrimenkul Değerlemesi*. (12. Baskı). İstanbul: İstanbul Üniversitesi, Sosyal Bilimler Meslek Yüksek Okulu.

Tunçez, H.A. (2019). Türkiye Muhasebe Standartları (TMS) İle Vergi Usul Kanunu (VUK) Açısından Değerleme Ölçümlerinin Karşılaştırılması. *Avrasya Sosyal ve Ekonomi Araştırmaları Dergisi (ASEAD)*, 6 (1), 208-214.

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası. 18.10.1982 Tarih ve 2709 Sayılı Resmi Gazete.

Türk Dil Kurumu (TDK). (1998). *Türkçe Sözlük*. Ankara: Türk Dil Kurumu Yayınları.

Türk, E. (2018). İrtifak Hakkı Nedir?. <http://www.sanayigazetesi.com.tr/irtifak-hakki-nedir-makale,1378.html>, erişim tarihi: 19.03.2020.

Uçar, C. (2009). *Kentsel Dönüşümün Uygulama Bölgesi Dinamiklerine ve Taşınmaz Değerine Etkileri*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü, İstanbul.

Uluslan, H. (2008). Değerleme Esasları ve Finansal Tabloların Niteliksel Özellikleri Açısından İncelenmesi. *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 8 (1), 129-154.

Utkucu, T. (2007). Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Oluşturan Unsurlar. *Vergi Dünyası*, (305).
<https://www.milliemlak.org/degerleme>, erişim tarihi:01/03/2020.

Üç, M. ve Mancellari, E. (2016). Şerefiye'nin İktisabı ve Değerlemesi: UFRS ile Arnavutluk Mevzuatının Karşılaştırılması. *Optimum Ekonomi ve Yönetim Bilimleri Dergisi*, C:3, S:2, 1-11.

Üner, F. (2015). *Türkiye Muhasebe Standardı 40 Çerçevesinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Balıkesir Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Balıkesir.

Üngüt, B.(2017). *Gayrimenkul Değerleme İklimi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

Ürel, G. (2009). *Kurumlar Vergisi Kanunu Uygulaması*. Ankara: Maliye ve Hukuk Yayınları.

Üreten, A. (2007). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarında Değer Tespiti*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, Ankara.

Üstündağ, Ö. ve Şengün, M. T. (2011). Türk İmar Mevzuatındaki Plan Türleri ve Fiziki Planlama Coğrafya İlişkisi Üzerine Genel Bir Değerlendirme. *Fırat Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi*, 21 (2), 1-25.

Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:163). 27/01/1985 Tarih ve 18648 Sayılı Resmi Gazete.

Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:333). 28/04/2004 Tarih ve 25446 Sayılı Resmi Gazete.

Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:500). 06/07/2018 Tarih ve 30470 Sayılı Resmi Gazete.

Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği (Sıra No:530). 16/07/2021 Tarih ve 31543 Sayılı Resmi Gazete.

Wikipedia, Real Estate Appraisal.

https://en.wikipedia.org/wiki/Real_estate_appraisal, erişim tarihi: 28.03.2020.

Yakar, G. (1994). *Otel İşletmelerinde Verimlilik Anlayışı (İstanbul'daki Beş ve Dört Yıldızlı Otellerle İlgili Alan Çalışması)*. (Yayınlanmamış Doktora Tezi). İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.

- Yalçiner, K. (2006). *İpotek Karşılığı Menkulleştirilmiş Krediler*. Ankara: Gazi Kitabevi.
- Yaman, S. (2004). *Açıklamalı-İçtihatlı ve Uygulamalı İmar Kanunu ve İlgili Mevzuat*. Ankara: Acar Matbaası.
- Yaylalı, İ. (2016). *Türkiye Finansal Raporlama Standartları Ve Vergi Usul Kanunu Değerleme Esaslarının İncelenmesi ve Bir Uygulama*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Okan Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Yazıcı, C. T. Dinçer, I. ve Balsarı, Z. (2006). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri Sınava Hazırlık Eğitimi I. Bölüm*. Değerleme Uzmanları Derneği, İstanbul. <https://docplayer.biz.tr/1228071-Gayrimenkul-degerleme-yontemleri-sinava-hazirlik-egitimi-i-bolum.html>, erişim tarihi:01.03.2020.
- Yener, S. (2017). *Gayrimenkul Değerlemesinde Değer Haritalarının Oluşturulması ve Haritalar Yardımıyla Gayrimenkul Değerinin Tespit Edilmesi*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Yıldırım, E. (2005). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. (Seminer Notları). İstanbul: Bilgi Üniversitesi.
- Yıldız, N. (1987). Arsa ve Arazi Düzenlemelerinde Eşdeğerlik ve Eşitlik İlkelerinin Karşılaştırılması. *Türkiye I. Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı*, Ankara,
- Yılmaz, A. Ç. (2013). 6302 Sayılı Kanun Hükümleri Uyarınca Yabancı Gerçek Kişilerin Türkiye’de Taşınmaz Edinimi. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, XVII (1-2), 1095-1126.
- Yılmaz, E. (2013). Gayrimenkullerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sınıflandırılması ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS-40 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi. *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 5(4), 273-289.
- Yılmaz, K. (2006). *VUK, GVK, KVK, KDVK Açısından Değerleme*. Ankara: Maliye ve Hesap Uzmanları Derneği.

- Yılmaz, M. (2019). *Gayrimenkul Değerleme Yöntemlerine Bir Uygulama*. (Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi). Marmara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T. (1997). *Taşınmazların Değerlendirilmesi ve Kat Mülkiyeti Mevzuatı, Kentsel Alan Düzenlemelerinde İmar Planı Uygulama Teknikleri* (Ed. Yomralıoğlu, T.) Trabzon: Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisleri Derneği (JEFOD) Yayınları, 153-169.
- Yomralıoğlu, T. Nişancı, R. Çete, M. ve Candaş, E. (2011, 26-27 Mayıs). Türkiye’de ve Dünya’da Taşınmaz Değerlemesi. *Türkiye’de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı*, Okan Üniversitesi, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T. Nişancı, R. Çete, M. ve Candaş, E. (2012, 21-22 Mayıs). Dünya’da ve Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi. *Türkiye’de Taşınmaz Değerlemesi: II. Arazi Yönetimi Çalıştayı*, İstanbul.
- Zeng, Q.T. ve Zhou, Q. (2001). Optimal Spatial Decision Making Using GIS: A Prototype of A Real Estate Geographical Information System (REGIS). *International Journal of Geographical Information Science*, 15 (4), 307-321.
- 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu. 06.01.1962 Tarih ve 10700 Sayılı Resmi Gazete.
- 213 Sayılı Vergi Usul Kanunu. 11.01.1961 Tarih ve 10705 Sayılı Resmi Gazete.
- 1163 Sayılı Kooperatifler Kanunu. 10.05.1969 Tarih ve 13195 Sayılı Resmi Gazete.
- 1319 Sayılı Emlak Vergisi Kanunu. 11.08.1970 Tarih ve 13576 Sayılı Resmi Gazete.
- 2499 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu. 30.07.1981 Tarih ve 17416 Sayılı Resmi Gazete.
- 3065 Sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu. 02.11.1984 Tarih ve 18573 Sayılı Resmi Gazete.
- 3194 Sayılı İmar Kanunu. 09.05.1985 Tarih ve 18749 Sayılı Resmi Gazete.
- 4046 Sayılı Özelleştirme Uygulamaları Hakkında Kanun. 27.11.1994 Tarih ve 22124 Sayılı Resmi Gazete.
- 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu. 08.12.2001 Tarih ve 24607 Sayılı Resmi Gazete.
- 4743 Sayılı Malî Sektöre Olan Borçların Yeniden Yapılandırılması Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. 30.01.2002 Tarih ve 24657 Mükerrer Sayılı Resmi Gazete.

5411 Sayılı Bankacılık Kanunu. 01.11.2005 Tarih ve 25983 Mükerrer Sayılı Resmi Gazete

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu. 13.06.2006 Tarih ve 26205 Sayılı Resmi Gazete.

5582 Sayılı Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun. 06.03.2007 Tarih ve 26454 Sayılı Resmi Gazete.

6023 Sayılı Kamulaştırma Kanunu. 04.11.1983 Tarih ve 18215 Sayılı Resmi Gazete.

6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu. 14/02/2011 Tarih ve 27846 Sayılı Resmi Gazete.

6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu. 30.12.2012 Tarih ve 28513 Sayılı Resmi Gazete.

6663 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun.10.02.2016 Tarih ve 29620 Sayılı Resmi Gazete.

7338 Sayılı Vergi Usul Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun. 26.10.2021 Tarih ve 31640 Sayılı Resmi Gazete.

7338 Sayılı Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu. 15.06.1959 Tarih ve 10231 Sayılı Resmi Gazete.