



# Journal of Economics, Finance and Accounting

Year: 2017 Volume: 4 Issue: 3



## A STUDY ON REAL ESTATE APPRAISAL AND ASSESMENT REPORTS CONDUCTED IN TURKEY

DOI: 10.17261/Pressacademia.2017.699

JEFA- V.4-ISS.3-2017(11)-p.316-330

Oktay Tas<sup>1</sup>, Huseyin Mert<sup>2</sup>, Remzi Aydin<sup>3</sup>

<sup>1</sup>Istanbul Teknik Üniversitesi, İşletme Fakültesi, İstanbul, Turkey. [oktay.tas@itu.edu.tr](mailto:oktay.tas@itu.edu.tr)

<sup>2</sup>Okan Üniversitesi, İşletme ve Yönetim Bilimleri Fakültesi, İstanbul, Turkey. [huseyin.mert@okan.edu.tr](mailto:huseyin.mert@okan.edu.tr)

<sup>3</sup>Okan Üniversitesi, İstanbul, Turkey. [remzi\\_aydin@hotmail.com](mailto:remzi_aydin@hotmail.com)

### To cite this document

Tas, O., Mert, H. and Aydin, R. (2017). A study on real estate appraisal and assessment reports conducted in Turkey. Journal of Economics, Finance and Accounting (JEFA), V.4, Iss.3, p.316-330.

Permament link to this document: <http://doi.org/10.17261/Pressacademia.2017.699>

Copyright: Published by PressAcademia and limited licenced re-use rights only.

### ABSTRACT

**Pupose-** Real estate appraisal activity is the determination of the likely value of the real estate together with its rights and benefits on a certain date. The correct appraisal of real estate value which helps to determine the asset value of an individual or company is an important task. The related legal rights are arranged by SPK and BDDK (Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu) in their published regulations and documentaries and notifications.

**Methodology-** Real estate appraisal reports prepared in Turkey has to be prepared according to International Appraisal Standards and be in conformity with both Turkish Financial Report Standards and International Evaluation Standards. Real estate appraisal report has to be organized by real estate appraisal experts who are licenced by SPK (Sermaye Piyasası Kurumu) in Turkey.

**Findings-** In terms of the Turkish Financial Report Standards; it is suggested that the real estate appraisal reports has to be in conformity with the International Appraisal Standards. In this study, the structure and evaluation methods of real estate appraisal reports prepared in Turkey has been investigated in the light of Turkish Financial Report Standards and International Evaluation Standards.

**Conclusion-** Also, taking into account the fact that accounting principles and financial tables should reflect the reality; we criticize them and suggested some solutions.

**Keywords:** Real estate appraisal report, valuation, international evaluation standards, Turkish financial report standards

**JEL Codes:** M41, M42

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE TÜRKİYEDE YAPILAN DEĞERLEME RAPORLARI ÜZERİNE BİR ARAŞTIRMA

### ÖZET

**Amaç-** Gayrimenkul değerlendirme işlemi, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı olan hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin belirlenmesi olarak ifade edilir. Gayrimenkulün değerinin doğru hesaplanması bu varlığa sahip olan şirketlerin veya bireylerin varlık büyüklüğünün saptanması bakımından her zaman önemli olmuştur.

**Yöntem-** Gayrimenkul Değerleme Raporlarına ilişkin hukuki düzenlemeler, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu (BDDK) tarafından çıkarılan çeşitli tebliğ ve yönetmeliklerle düzenlenmiştir. Türkiye’ de düzenlenen değerlendirme raporlarının, Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanması gerekmektedir.

**Bulgular-** Gayrimenkul değerlendirme raporu, gayrimenkulün değerinin belirlenmesi için SPK tarafından yetkilendirilmiş kuruluşlarca, Lisanslı Değerleme Uzmanları tarafından düzenlenir. Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) açısından gayrimenkul değerlendirme raporlarının Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olması önerilmektedir.

**Sonuç-** Bu çalışmada Türkiye’ de düzenlenen gayrimenkul değerlendirme raporlarının içeriği ve kullanılan değerlendirme yöntemleri Uluslararası Değerleme Standartları ve TMS/TFRS açısından incelenmiştir. Çalışmada ayrıca muhasebe ilkeleri ve finansal tabloların gerçeği yansıması açısından değerlendirme raporlarının sonuçları tartışılmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul değerlendirme raporu, değerlendirme, uluslararası değerlendirme standartları, Türkiye finansal raporlama standartları

**JEL Kodları:** M41, M42

## 1. GİRİŞ

İşletmelerin finansal tablolarının şeffaf olması ve gerçeği yansıtması önemli bir ilkedir. Bu ilkenin yerine getirilmesi, işletme varlık ve yükümlülüklerin uluslararası standartlara göre ve gerçeğe uygun değerlemesini gerektirir. Finansal tabloların veya kişilerin varlıklarının gerçek değerinin saptanması birçok açıdan önemli bir ihtiyaçtır. Gayrimenkul değerlemesi, işletmeler için finansal tabloların gerçek durumu yansıtması ve bu sayede kredi kuruluşlarının, yatırımcıların ve diğer ilgili kesimlerin doğru karar almaları açısından zorunludur. Değerleme raporlarının Uluslararası Değerleme Standartlarına uyularak hazırlanması bu zorunluluğun yerine getirilmesini sağlar. Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme konusu SPK, BDDK mevzuatına tabi işletmelerde düzenlenmekle birlikte TMS/TFRS' de işletmelere uygulanması önerilmektedir. Bunun dışındaki tüm işletmelerde ise özellikle finansal tabloların kredi amaçlı kullanımında değerlendirme konusunun etkili olduğu değerlendirilmektedir.

Bu çalışmada, gayrimenkul değerlendirme raporlarının, Uluslararası Değerleme Standardı (UDS) ve Uluslararası Muhasebe Standartları (UMS/UFRS) arasındaki uyum sorunları sebebiyle oluşan problemler, değerlendirme firmalarına yaptırılan değerlendirme raporlarının finansal tablolara etkileri, değerlendirme ile ilgili problemlerin nasıl çözüleceği ve bu aşamada nelere dikkat edilmesi gerektiği tartışılmıştır. Çalışma kapsamında, SPK' ya tabi değerlendirme firmalarının son beş yılda yapılmış olan gayrimenkul değerlendirme raporları incelenmiştir. Gayrimenkul değerlendirme raporlarında kullanılan değerlendirme yöntemleri, hangi değerlendirme yönteminin öne çıktığı, değerlendirme raporlarında kullanılan kapitalizasyon oranları, brüt kira çarpanları, emsal fiyatlarının nasıl hesaplandığı ve nasıl temin edildiği ve değerlendirme şirketlerinin değerlendirme raporlarındaki eğilimlerinin ne yönde olduğu saptanmaya çalışılmıştır.

## 2. LİTERATÜR ARAŞTIRMASI

Gayrimenkul değerlemesinin, muhasebe standartları açısından incelenmesi ile ilgili literatürde birçok çalışma yapılmış olmasına rağmen, gayrimenkul değerlendirme standartları ile ilgili literatürde sınırlı sayıda çalışmaya rastlanılmıştır. Çalışmalarda değerlendirme, çoğunlukla UDS ve UMS-UFRS açısından ayrı olarak incelenmiş, bu çalışmalar da daha çok finansal raporlama açısından konuya yaklaşmıştır. Değerleme ile standartlar arasında ilişkiler çok nadir olarak çalışılmıştır. Bu tarz çalışmaların sınırlı olması, çalışmaların daha çok ayrı disiplinler şeklinde uzmanlaşma olmasından kaynaklanmıştır. Finansal tabloların oluşturulmasında, sadece değerlendirme raporlarındaki bilgiler kullanılmaktadır, değerlendirme çalışmalarının uzman tarafından hangi yöntemlerle gerçekleştirildiği ve kullanılan yöntemin tutarlılığı ile ilgilenilmemektedir. Bu açıdan bakıldığında hem UMS/UFRS hem de Uluslararası Denetim Standartlarının (UDES) uygulanması açısından ortaya sorunlar çıkabileceği anlamına gelebilecektir. Yapılan çalışmalarda özellikle UDS kaynaklarının oldukça yetersiz olduğu anlaşılmıştır.

Muhasebe ve değerlendirme ile ilgili literatür taramalarında örnekleme yöntemi ile yapılan araştırmalarda, Çil Koçyiğit (2013) çalışmasında borsada işlem gören halka açık şirketlerin finansal tablo dipnotlarını incelemiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin, değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirten işletmeler yaklaşık olarak %75 iken, bir değerlendirme uzmanı tarafından değerlendirilmeyen işletmelerin oranının ise %25 olduğu bulunmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerini, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerleyen işletmelerde, gayrimenkul değerlerinin, değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiği ifade edilmiştir. Çına Bal (2015) çalışmasında ise Borsa İstanbul' da işlem görecek, halka açık olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait finansal tabloları incelenmiştir. İşletmelerin %35' i yatırım amaçlı gayrimenkullerini alım sonrası maliyet bedeliyle değerlediği, %65' inin ise gerçeğe uygun değer yöntemini seçip değerlediği bulunmuştur. Çoğunlukla gayrimenkullerin alımdan sonraki değerlemelerinde pazar değeri yani emsal karşılaştırma değerinin seçilmiş olduğu, maliyet yaklaşımı ile değerlemenin ise daha az seçilip kullanıldığı saptanmıştır. Bahsi geçen çalışmalarda değerlendirme sonuçlarının şirket değeri ve dolayısıyla piyasa değeri üzerindeki etkileri öne çıkarılmıştır.

Değerleme sorunları ile ilgili literatür çalışmalarında, Köktürk (2009) çalışmasında taşınmaz değerlendirme konusunu incelemiş ve uygulamadaki normalden sapmaları ve değerlemedeki yönelimleri incelemiş, problemlerin neler olduğunu bulup çözüm yolları önermiştir. Taşınmaz değerlemesindeki sorunları ve çözüm önerilerinin neler olduğunu, alınması gerekli önlemlerin neler olduğunu açıklamış, değerlendirme mesleğinin sorunlarını değerlendirmiştir. Yomralıoğlu ve Nişancı, (2011) çalışmasında Dünya' da ve Türkiye' de taşınmaz değerlendirme konusunu incelemişler ve çalışmalarında uygulamadaki sorunların neler olduğunu, değerlendirme işleminin altyapısını ele almışlardır. Değerlemedeki yöntemleri, teknikleri inceleyip kullanılan yöntemlerle ilgili sorunlarını saptamış ve çözümlerini önerip konuyu değerlendirmişlerdir.

Muhasebe, vergi, iş hayatıyla ilgili mevzuat açısından yapılan literatür çalışmalarına çok sık olarak rastlanılmıştır. Demir (2017) inşaat ve gayrimenkul muhasebesi çalışmasıyla gayrimenkullerin muhasebelerini inceleyip örneklerle anlatmış ve UDS, UMS/UFRS ve VUK açısından işlemleri değerlendirmiştir. Şengel ve Ağca (2013) inşaat ve gayrimenkul muhasebesi konularını açıklamışlar, çeşitli örnekler sunmuşlar, konuyu VUK açısından ve UDS açısından incelemişlerdir. Önal (2008) deki çalışmasında gayrimenkul değerlendirme ve önemini vurgulamış, vergisel açıdan değerlendirmelerde bulunmuştur. Sipahi ve Akarçay Öğüz (2010) çalışmalarında vergi mevzuatına göre yapılan değerlemelerde, en yaygın kullanılan yöntemin maliyet esası olduğunu, TMS/TFRS uygulamalarında ise gerçeğe uygun değerle değerlendirilmenin daha yaygın olduğunu araştırıp açıklamışlardır.

Değerleme ile ilgili olup muhasebe konularına değinmeyen kaynaklara da çokça rastlanılmıştır. Hacıköylü (2013) emlak finans ve emlak değerlendirme konularını inceleyip araştırmış, gayrimenkul değerlendirme raporlama süreçlerindeki sorunları bulup, UDS' ler hakkında bilgiler vermiştir. Hepşen (2015) gayrimenkul değerlendirme esasları hakkında bilgiler vermiş uygulamalar konusunda örneklerle değerlendirme işleminin yöntem ve kavramlarını ve sorunların neler olduğunu bulup, çözüm yollarını açıklamıştır. Katipoğlu (2007) çalışmasında değerlendirme yöntem ve kavramlarını açıklayıp, konu ile ilgili değerlendirmelerde bulunmuştur. Tanrıvermiş (2016) gayrimenkul değerlendirme esasları çalışması ile değerlendirme mesleğinin kurallarını, değerlendirme yöntemlerini örneklerle uygulamaya yönelik olarak açıklamış, UDS ilişkilerini ve ilgili mevzuatı incelemiş değerlendirme problemlerini bulup çözümlerini örneklerdirerek açıklamıştır.

## 2.1. Değerleme Tanımları ve Amaçları

Bir varlığın değerinin doğru olarak hesaplanması bu bilgiyi kullananlar açısından oldukça önemli olup değer gerçekleşmemiş bir veridir, el değiştirmede varlık ve üzerindeki haklar için ödenecek olası fiyattır, değerlendirme yapılanın özelliklerinden başka ihtiyaçların o andaki şiddetine göre değişiklik gösterir (Önal, 2008, 24). Değerleme sistematik bir süreç gerektiren bir değer takdiri olup araştırma ve analiz yapılması gereken zihinsel ve fiziksel bir faaliyettir (Katipoğlu, 2007, 197). Gayrimenkul değerlemesi mahkemelerde, vergi amaçlı olarak, yatırım danışmanlığı için, işletmelerin bazı kararları vermeleri için ticari olan birçok işlemde kullanılmaktadır (Hacıköylü, 2013, 85). Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkullerin satılması, kiraya verilmesi, şirket birleşme veya devirlerinde işletmenin aktifindeki gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, kredi almak için gayrimenkullerin teminat gösterilmesi gibi değişik amaçlarla yapılabilmektedir.

Gayrimenkul, arazi ve arazinin parçası olan olgular, araziye bağlı olan bina, tesisat, toprak altında bulunan tesisat, madenler gibi eklentileri kapsar, gayrimenkule bağlı haklar ve borçlar ise ekonomik olarak fayda sağlar veya yükümlülükler doğurur. Gayrimenkul değerlendirme, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkulle ilgili hak ve faydaların, değerlendirme gününde tahmini değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, objektif ölçütler kullanılarak farklı yöntemlerle, tahmin edilmesidir. (Yetgin, 2009, 44)

Ülkemizde, UDS ve UMS/UFRS' nin kabul edilip yürürlüğe konulması ile çeşitli sektörlerde değerlendirme gereklilik haline gelmiştir (Afşar, 2013, 130). Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeriyle düzenlenen finansal tablolara yansıtılması amacıyla yapılabılır değerlendirme, finans piyasalarında düzenlenen tabloların hazırlanması, yasal düzenlemelere uyum sağlanması için kullanılır (Demir, 2017, 184). VUK madde 258' de değerlemenin, vergi matrahlarının hesaplanabilmesi, ekonomik değerlerin takdiri ve tespiti için yapılan bir işlem olduğu açıklanmıştır (Şengel, 2013, 167). Özellikle vergi amaçlı ve kamu amaçlı yapılan değerlendirmeler, ilgili komisyonlar tarafından belirlenmektedir.

Taşınmazın bulunduğu yerin kentsel ya da kırsal yerde olması durumu, bitki örtüsü, iklimi, alt yapısı, ekonomik yapısı, ulaşım, gürültü, manzara durumu gibi özellikleri de gayrimenkulün değerini belirlemede önemlidir (Utkucu, 2007, 114).

Değerleme raporlarının kullanıldığı taşınmazlarda yapılan araştırmalarda, değeri etkilemede önemli bulunan faktörler; gayrimenkulün izin verilen kat adedi, parselin imar planı durumu, parsel kullanım alanı, gözde mahallelerde bulunması, mevcut cazibe merkezine yakınlığı, imar adası içerisindeki konumu, çevre, kamu hizmetlerinin mevcudiyetidir. Ayrıca değeri etkileyen etkenler; yaşanılan yerin sosyal ve kültürel yapısı, kullanılabilir alanı, şehir merkezine uzaklığı, parselin imar planı sonrasındaki durumu, caddeye çıkışı, manzarası, cephesi olarak bulunmuştur. (Çakır ve Sesli, 2013, 2)

## 2.2. Gayrimenkul Değerlemesi Süreçleri ve Raporları

Gayrimenkul değerlemesinin hangi amaçla yapılacağı, veri toplama ve raporlama aşamalarını da etkiler (Afşar, 2013, 164). Değerleme raporu açık ve yanlıtıcı olmayacak bir şekilde sunulmalı, kullanıcıların raporu daha iyi anlamaları için yeteri kadar bilgi olmalı, değerlemeyi doğrudan etkileyen kısıtlayıcı bir durum varsa açık ve doğru bir biçimde bildirilmesi gerekli olup rapordaki sonuç, değerlendirme uzmanının kanaatidir ve değerlemenin son adımıdır (Hazar, 2013, 121). Değerleme süreci, değerlendirme uzmanının, müşterisinin gayrimenkulünün değeri hakkındaki sorduğu sorulara cevap verebilmek için uyguladığı sistematik yöntem olup süreçte izlenecek adımlar kendine özgü aşamalarla tamamlanmakta ve UDS' de ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır (Hepşen, 2014, 15). Değerleme işleminin UDS' ye uygun olarak yapılması gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme, ilk olarak değerlemeyi kullanacak olanlar ile kullanım amacı belirlenip değerlendirme sorununun açık bir şekilde ifade edilmesi ile başlayan ve belirlenen değer raporlanması ile son bulan bir süreçtir. Kullanım amacından sonra, gayrimenkulün tanımlaması yapılabılır, değerlendirme için veriler toplanır, sosyal ekonomik ve politik etkenler ile gayrimenkulün çevre faktörleri incelenir. Gayrimenkule ilişkin fiziksel özellikleri içeren inşaat kalitesi, malzeme özellikleri, gayrimenkulün içindeki pazarın niteliği unsurları gibi özel veriler incelenir. Son aşamada, gayrimenkulün gelecekteki ve değerlendirme anındaki durumuna bakılarak gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından analiz edilir, rekabete yönelik arz ve talep belirlenir, gayrimenkule ilişkin analizler yapılabılır değerlendirme yöntemleri seçilir, seçilen değerlendirme yöntemlerine göre gayrimenkulün değeri belirlenir. Son aşamada ise gayrimenkule ilişkin değer raporlanır. (Hacıköylü, 84, 2013)

Değerleme raporlarının içerikleri ihtiyaca göre değişebilmekte olup raporda olması gereken asgari bilgiler mevzuatlarla düzenlenmiştir. Değerleme raporları değerlendirilen taşınmazın cinsine, değer büyüklüğüne, raporu hazırlayan şirkete,

değerleme uzmanlarına göre değişebilmektedir. Önemli olan değerlendirme amacına uygun olarak değerlemenin yapılması ve taşınmazın hukuki durumunun doğru bir şekilde ortaya konmasıdır.

### 2.3. Uluslararası Değerleme Standartları Komite ve Birlikleri

Uluslararası değerlendirme standartları kısa adı IVSC olan Uluslararası Değerleme Standartları Komitesince, bütün dünyadaki değerlendirme uygulamaları ve Uluslararası Muhasebe Standartları Komitesi (IASB) ve Uluslararası Muhasebeciler Federasyonu gibi diğer standartlar kurumlarıyla etkileri incelenerek geliştirilmektedir (Afşar, 2013, 188). IVSC tüm dünyada profesyonel değerlendirme kuruluşlarını kapsayan, düzenleyen birbirine bağlayan elliden fazla ülkeden çeşitli kurumların üye olduğu uluslararası bir kuruluş olup değerlendirme ile ilgili kavramlar ve yöntemler ile ilgili uluslararası değerlendirme standartlarını düzenlemekten, gözden geçirilmesinden ve üye ülke kuruluşları arasındaki işbirliğinin artırılmasından sorumludur (Hacıköylü, 2013, 197). Dünyada gayrimenkul değerlendirme standartlarını düzenleyen örgütlenmiş, çeşitli birlikler ve değerlendirme komiteleri vardır, SPK tarafından yapılan düzenlemelerde, IVSC tarafından yapılan düzenlemelere uyulması kabul edilmiştir.

Hem IASB hem de IVSC oluşturdukları standartların kalitesine odaklanmışlardır. IVSC, değerlendirme işlemlerinin standartlaştırılmasını sağlayarak, yatırım risklerinin azaltılmasını, finansal raporlamaya dayanılarak verilen kredilerin artmasını ve varlıkların değerlemelerinde tutarlı yöntemler uygulanmasını amaçlamıştır. Değerleme kurallarının geliştirilmesinde, IVSC gibi değerlendirme otoriteleri ile uluslararası muhasebe kurallarını oluşturan meslek kuruluşlarının olması ve aralarındaki işbirliğinin olmasının değerlendirme alanındaki düzenlemelere çok önemli katkıları vardır. (Cristina vd., 2009, 2)

### 2.4. Gayrimenkul Değerlemesi Düzenlemeleri

Gayrimenkullerde, uluslararası değerlendirme standartlarının kabulü ile değerlendirme işlemleri daha sağlıklı olarak yapılmaya başlanmıştır aynı zamanda uluslararası işlemlerde şeffaflık, uyum ve paralellik sağlanmış, gayrimenkul piyasalarının gelişimine katkıda bulunulmuş, ipotek karşılığında verilen gayrimenkul teminatlı krediler için yapılan değerlemelerin güvenilirliğinin artırılıp finansal raporların daha gerçekçi olması sağlanmıştır (Hacıköylü, 2013, 191). Gayrimenkulün serbest bölgede, organize sanayi bölgesinde, yeşil alan sınırları içinde ya da yakınında olması, yapı izin durumu gibi kanuni düzenlemeler taşınmazın değerini belirleyen etken olacaktır.

62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğe göre SPK mevzuatına tabi olarak yaptırılacak değerlendirme faaliyetlerinde UDS' ye uyulması zorunluluğu getirilmiştir. Bu standartların uyumlu olmadığı durumlarda öncelikle diğer SPK mevzuatlarına uyulacaktır. Sermaye Piyasası Kanununun 38 maddesinde değerlendirme esasları düzenlenmiştir. 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatına göre gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ve bu şirketlerin listeye alınması esasları düzenlenmiştir. Değerleme raporları, değerlendirme uzmanları tarafından, bağımsız ve tarafsız olarak piyasa ve çevreyi dikkate alarak, UDS' ye uyularak hazırlanacaktır.

Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkındaki 25 sayılı tebliğe göre, gayrimenkul değerlendirme yaptıracakların, yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer tespiti için yetkilendirilmiş, bağımsız değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmetleri alabilecekleri açıklanmıştır. 25 sayılı tebliğe göre SPK mevzuatına tabi olan işletmelerin, yatırım amaçlı gayrimenkullerini rayiç değer ile değerlemesi gerektiği belirtilmiştir ve değerlemenin SPK listesinde olan şirketlerden hizmet alınarak yapılması zorunluluğu getirilmiştir. 52 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğine göre fonlarda değerlendirme gerektiren işlemler için işleme konu olan varlıkların, hakların ve kira bedellerinin rayiç değerlerinin tespitlerinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması gerekmektedir. Fon portföyüne gayrimenkul alımları, satışları ve kiralamaları tespit edilen değerlemelere göre gerçekleştirilir.

### 2.5. Uluslararası Değerleme Standartları

UDS' nin uygulanmasının amacı, değerlendirme uzmanının yetki ve sorumluluklarının belirlenmesi ve değerlendirme raporlarında belirli bir standardın sağlanarak, değerlendirme alanında, uluslararası geçerli ortak bir dilin ve anlayış birliğinin sağlanmasına çalışılmıştır. SPK mevzuatına göre yapılan gayrimenkul değerlemesinin UDS' ye uyumuyla, değerlemenin tarafsızlığı ve bağımsızlığının sağlanması açısından çok önemlidir. Gayrimenkul değerinin belirlenmesine ilişkin uluslararası standartların oluşturulmasıyla, değerlemeyi yapacakların taşınması gereken nitelikler ve değerlendirme raporunun özellikleri düzenlenmiştir. (Afşar, 2013, 187)

UDS' de değerlendirme metodları belirlenmesi ve değerlendirme mesleği ile ilgili temel kavramlar saptanmış, UMS/UFRS ile ilgili ilkeler açıklanmış, değerlendirme standartları ile ilgili genel bir çerçeve çizilerek ulusal düzenlemelerde rehber niteliği taşıması amaçlanmıştır (Hacıköylü, 2013, 200). Değerleme standartları ile değerlendirme işlemlerine bir düzen getirilmiş, değerlendirme raporlarının ülkelerarası uyumu sağlanmıştır. UDS' de pazar değeri, pazar kirası, makul değer, yatırım bedeli, sinerji değeri, tasfiye değeri ve UFRS uyumu için gerçeğe uygun değer şeklinde belirlenmiştir (UDS, 2017, 25). UDS' deki değerler ile UMS/UFRS arasında farklılıklar bulunmakta olup değerlendirme raporlarında amaca göre değer seçilmesi gerekmektedir.

## 2.6. UDS' ye Göre Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Değerleme yönteminin seçimi, değerlendirme yapılacak nesneye ve değerlemenin amacına bağlıdır. Kabul gören normlaştırılmış değerlendirme yöntemleri; satışların karşılaştırılması yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi gibi yöntemlerdir. Genelde bu üç yöntemden hangisinin uygulanacağına karar verilmesi gerekmektedir. Doğru yöntemin seçilmesi, doğru rayiç değerlerin saptanması açısından çok önemlidir. Hangi yöntemin kullanılacağına son kararı, kullanılan tüm verilere bakılarak, süreçler hesaba katılarak verilir. (Afşar, 2013, 130)

Taşınmaz mülkiyet hakkı değerlemesinde, taşınmaz üzerindeki hakları elinde bulunduranların sahip olacağı hakların tanımlanması ve mülk üzerindeki bulunan başka haklar nedeniyle katlanılan tüm kısıtlamaların yansıtılması gereklidir (UDS, 2017, 122). Değerlenen varlıkların cazibelerini yitirmeleri, eskikip yıpranmaları ya da demode olmaları nedeniyle, yeniden yapılabilecek ya da satın alınabileceklerden değerleri daha düşük olduğundan değerleri belirlenirken, kullanılan değerlendirme yöntemine göre düzeltme yapılması gerekmektedir. Değerleme raporları finansal piyasalarda ve diğer değişik piyasalarda çeşitli amaçlar için kullanılmaktadır.

### 2.6.1. Pazar Değeri, Emsal Karşılaştırma Yöntemi

UDS 104 Değer Esasları Standardına göre Pazar Yaklaşımında değer, değerlendirme yapılacak varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan varlıklarla karşılaştırılmalı olarak belirlenir. Yeterli sayıda işlem varsa ve bu bilgiler geçerliyse benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören, teklif verilen fiyatlar işleme alınabilir. Değerlemesi yapılacak varlık ile pazarda işlem gören varlıklar arasında yasal olarak, ekonomik veya fiziksel özellik olarak farklılıklar olabilir, pazardaki işlemlerden sağlanan fiyat bilgilerinde düzeltme yapmak gerekebilir. (UDS, 2017, 27)

Satışların karşılaştırılması ya da emsal piyasa yaklaşımında değerlendirme uzmanı, mülkü benzer olan ve yakın bir zamanda satılmış olan mülklerle karşılaştırarak bir değer takdiri yapar. Seçilen karşılaştırma kriterlerine göre, gerekli düzeltmeler yapılarak mülkün değeri belirlenir. Emsal karşılaştırma yöntemi, güncel değerlendirme gününe kadar olan piyasadaki gelişmeler dikkate alındığı için günümüzde en çok kullanılan yöntemdir. (Yetgin, 2009, 57)

Piyasa değeri olarak tahmin edilen tutar, rekabet piyasasında satılabilecek en yüksek fiyat olup bu fiyata göre firmalarca büyük miktarlarda gayrimenkul yatırımları yapılmakta ve kredi kuruluşlarınca ipotek kredileri verilmektedir (Hacıköylü, 2013, 82). Pazar değeri normal piyasa ortamında oluşabilecek fiyattır. Değerleme raporlarında yapılan satışlardaki fiyatlar alınabildiği gibi pazardaki taşınmaza istenen fiyatlar, verilen teklifler, olası fiyatlar değerlendirme işlemlerinde gerekli görülen düzeltmeler yapılarak kullanılabilir.

### 2.6.2. Değerlemede Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, yapılabilecek bir taşınmazın, değerlendirme günündeki maliyet bedelinin hesaplanması hedeflenir. Yeniden üretme maliyeti ve yerine koyma maliyeti olarak iki şekilde düşünülebilir (Hazar, 2013, 140). Yeniden inşa maliyeti, var olan bir binanın kendi özellikleriyle aynıını inşa etme maliyetidir. Yerine koyma maliyeti, modern malzeme kullanarak, güncel standartlarda, tasarım ve planlar uygulayarak eşdeğer bir bina inşa etme maliyetidir (Katipoğlu, 2007, 208). Maliyet yöntemine göre gayrimenkul değeri belirlenirken arsanın değerine yapının maliyet değeri ilave edilir, yapının maliyet değeri ise yeniden inşa değerinden yıpranmaların çıkarılması ile elde edilir (Afşar, 2013, 137).

Maliyet yaklaşımı, piyasada sürekli alımı, satımı yapılmayan özel kullanımı olan mülklerin değerlemesinde, karşılaştırılabilir emsal satış bilgisinin olmadığı ya da yetersiz olduğu durumlarda, alışılmışın dışında farklı bir mülk ve gelir getirmeyen bir mülk olduğunda maliyet yaklaşımının kullanılması uygun görülecektir (Hepşen, 2014, 31). Maliyet yaklaşımı genelde diğer değerlendirme yöntemlerini teyit amacıyla kullanılır. (UDS, 2017, 60). Maliyet yaklaşımının kullanım alanlarından olan emlak vergisi ve kamulaştırma yasalarına göre gayrimenkullerin maliyet yöntemiyle değerlendirilmesi gerekmektedir (Afşar, 2013, 137). Kamulaştırma ve emlak vergisi değer tespiti amacıyla mevzuatlarla düzenlenmiş yetkili komisyonlar tarafından değerlendirme için bölge bazında birim fiyatlar belirlenmektedir.

Maliyet yöntemi, otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı veya geniş bahçeli ev gibi yapılabilecek gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır. Değerleme uzmanları yapının tamamen inşa edilmesinin veya yapının benzerinin yerine konulmasının maliyetini karşılaştırırlar. Karşılaştırma yapılırken yapının yaşı, mevcut olan durumu ve sağladığı imkân farklılıkları önemsenir, inşaat veya geliştirme maliyetleriyle ilişkili karşılaştırılabilir veriler miktar, nitelik ve fayda açısından hesaba katılır. (Tanrıvermiş, 2016, 150)

Çoğunlukla maliyet yaklaşımı değerlendirme raporlarında teyit etme amacıyla, ikinci değerlendirme yöntemi olarak, pazar değerini yansıtan emsal karşılaştırma yöntemi ile bulunan değer doğrulaması için kullanılır. Maliyet yönteminde, kamu tarafından açıklanan inşaat maliyetleri kullanılır. İşlemlerde, karlar, teşvikler ilave edilip amortisman gibi negatif olan unsurlar düşülüp bulunan yapılandırma değerlerine arazinin değeri ilave olunarak mülkün toplam değeri hesaplanır.

### 2.6.3. Değerlemede Gelir Yaklaşımı Yönteminin Kullanımı

TMS 36' ya göre kullanım değeri bir varlıktan veya nakit yaratan birimlerden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin amacı, işletmenin bir varlıktan elde etmeyi beklediği tahmini nakit akışlarının bugünkü değerini ölçmektir. Kullanım değeri, genellikle işletmeye özgü bir ölçümdür, işletme yönetiminin beklentilerini yansıtan tahmin olup beklenen nakit akışlarının bugünkü değeri ölçülerek bulunur. (Ulusan, 2008, 133)

Gelir yaklaşımında, gelecekteki nakit akışları hesaplanarak, bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı gelirler dikkate alınarak uygun indirgeme oranları belirlenerek gayrimenkulün değeri hesaplanır (UDS, 2017, 51). Gelir yaklaşımında direkt kapitalizasyon ve indirgenmiş nakit akışı olarak iki metod kullanılır. Gelecekte ortaya çıkabilecek faydalar ve net gelir kapitalize edilerek bugünkü değer belirlenir.

Gelir indirgeme ya da kapitalizasyon oranı yöntemi, güvenilir karşılaştırma verilerinin olmadığı, gelir getiren taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılır. Taşınmazın gelecekte getireceği gelirler tespit edilebiliyorsa en iyi yaklaşımlardandır. Gayrimenkulün değerlemesinde net gelir kullanılır,brüt gelirden boşluk, toplama kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile gayrimenkulün net geliri bulunur. Binanın eski olduğu ve bu sebeple maliyet yöntemini kullanmanın güvensiz olacağı taşınmazların değerlemesinde gelir indirgeme yöntemi kullanılabilir. (Yetgin, 2009, 58)

Paranın zaman değerini ve cari piyasa değerini yansıtan oran, yatırımcıların varlıktan elde etmeyi beklediği nakit akışları ile aynı seviyede nakit akışlarını yaratan bir yatırım yapmaları durumunda elde etmeyi bekledikleri kazançtan hesaplanabilir. Hesaplamalarda kullanılan oran piyasa işlemlerinden hesaplanıp kullanılan oranlardaki ülke riskleri, kur riskleri, fiyat riskleri, nakit akımları riskleri göz önünde bulundurularak düzeltmeler yapılır. (Sipahi ve Akarçay Ögüz, 2010, 260)

Direkt kapitalizasyon yönteminde gayrimenkulün değeri, yıllık net işletme gelirinin kapitalizasyon oranına bölünmesi ile hesaplanır. Efektif brüt gelirin hesaplanmasında, toplam brüt gelirden boşluk ve kira kayıplarının düşülmesi gerekmektedir. Boşluk oranlarının ve kira kayıplarının piyasa şartlarına göre belirlenmesi gereklidir. Faaliyet giderleri, bir gayrimenkulden beklenen efektif brüt geliri sağlamak amacıyla yapılması gereken sürekli harcamalardır, net faaliyet geliri ise gayrimenkulün efektif brüt gelirinden yapılan faaliyet giderlerinin düşülmesi ile bulunur. (Afşar, 2013, 139)

En etkili ve verimli değerlendirme yöntemi, en yüksek net geliri gösteren bir kullanım türü olup değerlendirme uzmanı zamanının büyük kısmını en uygun kullanımı bulmaya çalışır (Katipoğlu, 2007, 201). Bir mülkün, belli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik sahip olduğu değeri olup pazarla bir ilişkisi yoktur, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına, mülkün sahibi olduğu kuruma yaptığı katkı üzerinde durulur (Hepşen, 2014, 13).

Geliştirme amacıyla mülk değerlendirme yapılırken, taraflardan biri ödeme hazine düşerse tüm sözleşmelerin feshi duruma gelebileceği ihtimalinin değerlendirilmesine dâhil edilmesi gerekip kredi borçlusunun temerrüde düştüğünde, kredi verenlerin maruz kalacağı riskin de aydınlığa kavuşturulması gerekir (UDS, 2017, 137).Gayrimenkul geliştirme projelerinde risk kategorilerine göre oluşan çeşitli riskler; proje sponsor riski, tamamlanma riski, işletme riski, satış riski, tedarikçi riski, taşıma fiyatlarındaki risk, çevresel riskler, finansal riskler, politik risklerdir (Atilla, 2010, 398).

UDS' ye göre en etkili ve verimli değerlendirme yöntemi ayrı bir değerlendirme yöntemi değil gelir indirgeme yönteminin içinde yer almakta olup ayrı bir yöntem olarak sınıflandırılmamıştır. Gelir indirgeme yöntemindeki hesaplama taşınmazın, gelecekteki üreteceği vergi hariç kira gibi nakit girişlerinin bugünkü değerlerine göre hesaplanan uzun dönemli bir tahmin yöntemidir. Ekonominin, sektörün ve projedeki risk seviyesine göre iskonto oranı ile bugüne indirgenerek, gayrimenkulün doluluk oranı, kira geliri gibi faktörler göz önünde bulundurularak değeri hesaplanır. Bu yöntemin zorluğu gelecekte elde edilecek gelir getirici tutarların tahmin güçlüğüdür.

### 2.7. Vergi Usul Kanununda Gayrimenkul Değerlemesi Düzenlemeleri

VUK' un 274. maddesinde değerlemenin maliyet bedeline göre yapılacağı belirlenmiştir. Kullanım amaçlı gayrimenkuller elde etme maliyeti ile değerlendirilir, satın alma bedeline, alısta katılan giderler, vergiler, resim ve harçlar, finansman giderleri, tadilatlar eklenebilir. Kullanım için alınan yeterli donanım, altyapı, iç mimari özelliklere sahip olmayan gayrimenkuller, işletmenin amaçlarına uygun hale gelene kadar yapılan harcamalar gayrimenkul hesabına aktarılıp muhasebeleştirilir. (Demir, 2017, 144)

Gayrimenkullerde noter, mahkeme, kıymet takdiri, komisyon giderleri, Emlak Alım Vergileri ile Özel Tüketim Vergileri gibi giderlerin, uluslararası muhasebe uygulamalarında maliyete eklenmesi zorunlu olup VUK madde 270' e göre maliyete eklenebileceği gibi gider olarak ta yazılabilmektedir. TMS/TFRS açısından faiz, komisyon gibi borçlanma maliyetleri varlığın maliyetiyle ilişkilendirilmeden TMS 23' e göre doğrudan gider yazılırken, VUK' a göre gayrimenkuller için iktisap edilen yılın sonuna kadar, oluşan borçlanma maliyetleri maliyete zorunlu olarak eklenmektedir, daha sonraki dönemlerde ise oluşanlar maliyete de eklenebilir gider de yazılabilir. (Ergin, 2016, 18)

Değerleme ölçüleri, VUK madde 261' e göre tespit edilen değerleme ölçüleri, maliyet bedeli, borsa rayici, tasarruf değeri, mukayyet değer, itibari değer, emsal bedel ve emsal ücret, vergi değeri olarak belirlenmişken, UMS/UFRS' de ise tarihi maliyet, cari maliyet, gerçekleştirilebilir değer, bugünkü değer şeklinde tespit edilmiştir (Sarıay, 2012, 112). UDS ve TMS/TFRS' de faydalı ömür benzerlik göstermesine rağmen kullanılan yöntemlere göre farklılıklar gösterebilmektedir, örneğin azalan bakiyeler yöntemi TMS/TFRS' de ve UDS' de bulunmamaktadır (Demir, 2017, 147). TMS/TFRS' de amaç gayrimenkul gibi varlıklar ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri tespit edilerek işletmenin ekonomik durumunun gerçeğe uygun olarak yansıtılmasını sağlamak olmasına rağmen VUK' da gayrimenkuller işletmeye mal oluş değeri ile muhasebeleştirilirler, işletmeden çıkışları yapılan kadar yeniden değerlendirilmezler (Akbulut, 2011, 25). Amortisman konusunda TMS/TFRS, UDS ve VUK' da farklı kavramlar olduğu ve hesaplama yöntemlerinin farklı oldukları görülmektedir. VUK' da açıklanan amortisman değerleri kullanılırken, TMS' de uzman raporu ile belirlenen amortisman oranları kullanılır, UDS' de ise değerlendirme uzmanının takdirine ve tecrübelerine dayanan yipranmalar hesaplanarak değerlendirilir.

VUK madde 314' e göre, boş arazi ve arsalar amortismanına tabi değildir. VUK madde 315' e göre Maliye Bakanlığınca faydalı ömürler dikkate alınarak tespit ve ilan edilen oranlar üzerinden amortisman hesaplanırken TMS/TFRS' de ise faydalı ömür işletmenin o sabit kıymetten faydalanacağı süre dikkate alınarak, işletmece belirlenir. TMS/TFRS' de arsalarla sınırsız faydalı ömürleri oldukları nedeniyle amortisman uygulanmaz, binalarda ise amortisman, arsa hariç değerlere uygulanır. TMS/TFRS' de sınırsız yararlı ömre sahip olan kıymetler, amortismanla değil değer düşüklüğü testi ile yok edilir. (Demir, 2017, 146)

VUK' da sadece mali kârın doğru bir şekilde tespit edilmesi amaçlanmış olup gayrimenkullerin sınıflandırılması konusuna mali kâr etkisi açısından yaklaşmaktadır. Dönem sonu değerlemesi dönem karını etkilemektedir. Vergi mevzuatı açısından hem ilk gayrimenkulün ediniminde, hem de dönem sonunda yapılacak değerlendirme işlemine önem verilmektedir. (Gönen ve Gürveli, 2016, 134)

## 2.8. Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme

Muhasebeleştirme işlemi varlıkların kullanımına göre veya elde tutulma amacına göre, işletmenin faaliyet türüne göre değişebilmekte olup finansal raporlama amacıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulunca yayımlanmış olan UMS/UFRS' nin kullanılması zorunluluğu vardır ya da uyulması uygun görülmektedir (UDS, 2017, 32). Finansal raporlamalarda çoğu değerlemede gerçeğe uygun değer ve pazar değeri aynı olacaktır fakat bazı durumlarda pazar değeri ile gerçeğe uygun değer ve pazar değeri aynı olmayabilecektir, en yüksek ve en iyi kullanım değerine eşdeğer olacaktır (Grzesik ve Zrobek, 2012, 19). UMS/UFRS uygulamalarında gerçeğe uygun değer ile pazar değeri kavramının birbirinin yerine kullanılabilen olduğu görülebilmektedir.

Muhasebeye kullanılan tarihsel maliyet sistemindeki amaçlanan sermayenin korunmasıdır fakat zamanla tarihi maliyet sisteminin gerçek değerleri yansıtmadığı ortaya çıkmıştır. TMS/TFRS' de ölçümler yenileme maliyetine dayanmaktadır. TMS/TFRS' de tarihsel maliyetleri ve cari değerleri kapsayan ölçüm sistemleri oluşturulmuştur. Cari değerle ölçümde varlıkların olduklarından farklı değerle ölçülmektedir. Gerçeğe uygun değerle ölçümde değer piyasa değeri ile ilişkilendirilmiştir. Aktif piyasası olmayan varlıkların ölçümlerinde sorunlar yaşanmaktadır. (Tokay ve Deran, 2008, 17)

UMS/UFRS' deki gerçeğe uygun değer işlemleri UFRS 13 kapsamında değerlendirilir. Gerçeğe uygun değer UDS' nin UMS/UFRS ile uyumu amacıyla UDS' ye konmuştur. UFRS 13' te gerçeğe uygun değer tanımında, piyasa katılımcılarının ölçüm tarihindeki, aralarındaki olağan işlemlerde varlığın satışında veya borcun devrinde ödenecek fiyattır. (UDS, 2017, 32)

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardına göre yeniden değerlendirme yöntemi seçilmişse, maddi duran varlıklar, gayrimenkuller gerçeğe uygun değeri güvenilir bir şekilde tespit edilebiliyorsa düzeltme yapmaya gerek olmadan gerçeğe uygun değeri ile bilançoya yansıtılacaklardır. Ancak, maliyet yöntemi seçilmişse varlığın kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerden düşükse bu varlıklar gerçeğe uygun değerlerine getirilmelidir. Yeniden değerlendirme yönteminin seçilmişse değerlendirme ölçüsü olarak gerçeğe uygun değer kullanılır. (Bahadır ve Demir, 2007, 14)

Bir işletmenin finansal durum ve ödeme gücünün değerlendirilmesinde, tarihi maliyet büyük ölçüde yetersiz kalmaktadır. Gerçeğe uygun değere uygun finansal raporlama yaklaşımında varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerle değerlendirilecektir. Oluşan kazanç veya kayıplar oluştuğu dönemde raporlanmış olacaklar ve varlığın satışının olduğu dönemde önemli tutarda kazanç veya kayıp olarak raporlanmamış olacaklardır. İşletme ile ilgili kararlar alınırken kullanılacak finansal bilgiler zamanında sunum yapılacak böylece finansal tabloların kullanıcıları yanlış yönlendirilmemiş olacaktır. (Kaya, 2016, 150)

Bir firmanın satın alınmasında veya firma birleşmelerinde firmaların sahip olduğu gayrimenkuller ile işletme faaliyetlerinin bir bütün olarak değerinin belirlenmesi satış fiyatını belirlemek için önemli olmaktadır (Önal vd., 2009, 166). Finansal raporlar hazırlanırken değerlemelere çeşitli muhasebe amaçları için ihtiyaç duyulmaktadır. Değerleme gereken muhasebe amaçları; finansal tablolarda yer alacak bir varlık veya yükümlülük değerinin belirlenmesi, satın alınan işletmenin alım bedelinin dağıtılması, değer düşüklüğü testinin yapılabilmesi, varlıkların kiralamalarının sınıflandırılabilmesi, amortisman giderinin hesaplanabilmesi, değerlendirme girdilerinin belirlenmesidir.

## 2.9. UDS ve UMS/UFRS Arasındaki Uyum

Muhasebe ve değerleme standartları iki farklı değerleme standardı olduğu için farklı durumlar ve çeşitli yönlerden birbiri ile ilişki içindedir. Değerleme alanında meslek kuruluşu olan uluslararası IVSC ve IASB kuruluşlarınca değerleme ile muhasebe standartlarının oluşması aşamalarında işbirliği yapılmış ve yapılan işbirliği ilgili kuruluşlar tarafından da desteklenmiştir. IVSC, IASB tarafından üstlenilen görevler için destek vermiştir. (Deaconu vd., 2011, 2)

Uluslararası Değerleme Standartlarından tüm sapmaların içeriklerinin, sebeplerinin tespit edilmesi gerekir, örneğin yasalardan mı kaynaklanıyor yoksa diğer standartlardan mı kaynaklandığı belirlenmelidir. Yasalardan veya diğer standartlarla olan çakışmalar haricinde UDS' den sapmalara izin verilmez. Sapmaların değerleme sonuçlarını etkilemesi halinde değerleme raporlarında sebeplerin açıklanması gerekmektedir. Zorunlu olan bu tür sapmalar olsa bile değerleme işlemi UDS' ye uygun olarak kabul edilmiştir. (UDS, 2017, 12)

Değerleme raporlarının, UMS/UFRS uygulamaları gerektiğinde UDS, gayrimenkul değerleme uzmanlarının ilgili muhasebe işlemlerini anlamalarını tavsiye etmektedir. Finansal bilgilendirme raporları veya bir muhasebe işlemi değerlemeye alınacaksa, değerleme uzmanı hem muhasebe standartlarının gereklerini hem de gayrimenkul değerlemesiyle ilgili olan gayrimenkul değerleme standartlarını uygulayacaktır. Eğer uygulanması gereken standartlar birbirleri ile çatışyorsa, değerleme uzmanı, değerleme raporunda bu durumu açıklaması gerekecektir. (Afşar, 2013, 189)

Değerleme raporları muhasebe amaçlı olarak yapıyorsa kullanım amacına uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Uyumsuzluklar veya farklılıklar vergi gibi mevzuattan da kaynaklanabilir bu durumlarda UDS bize yol göstermekte çözüm yolları sunmaktadır.

## 2.10. Sahibi Tarafından Kullanılan ve İşletmeye Özgü Özel Mülklerin Değerlemesi

Mal veya hizmet üretimi, tedariki veya idari amaçla kullanılan gayrimenkuller, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller olarak sınıflandırılıp, üretim sürecinde diğer varlıklarla bağımlı olarak nakit akışı yarattıklarından TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı kullanılır (TMS 40, m.7). Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerde gelir yaklaşımı değerleme yönteminde, değerin gerçek olması, hak sahibince fiilen elde edilmiş veya elde edilebilir olmasına bakılıp eşdeğer bir gayrimenkülü kiralamak için katlanılacak maliyetlere dayanan varsayımsal bir tutardır (UDS, 2017, 118). Bu yöntemde, pazarda benzerlerinin işlem fiyatları için emsal bulunamıyorsa veya elde edilecek gelir akışı saptanamıyorsa değerlemede maliyet yöntemi kullanılabilir.

TMS 16' ya göre kullanım değeri, işletmenin, bir varlığı devamlı kullanmasından ve yararlı ömrü sonunda elden çıkardığında elde edilmesi beklenen veya yükümlülüğün karşılanması esnasında oluşması beklenen nakit akışlarının bugünkü değerlerini ifade eder ve değerleme ölçülerinden bugünkü değer ölçüsüne karşılık gelir (Ergin, 2016, 14). İşletmeye özgü mallar değerlenirken işletmenin devamlılığına da bakmak gerekir. İşletmenin faaliyetine bağılı olarak değeri değişebilen taşınmazlar hakkındaki bilgilerin değerleme raporunda belirtilmesi ve bu değeri kullananların bilgilendirilmesi önemlidir.

## 2.11. Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin UDS ve TMS/TFRS' ye Göre Değerlemesi

UMS/UFRS' ye göre karar verilirken çeşitli kriterler kullanılır. Eğer gayrimenkul satış amaçlı olarak işletmede bulunduruluyorsa TMS 2 Stoklar standardı kullanılır. İşletme kendi kullanımı için gayrimenkülü bulunduruyorsa UMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardı uygulanır. İşletme geliştirme amaçlı olarak taşınmazı bulunduruyor ya da bina olarak imal ediyorsa TMS 16 yı kullanır. İşletme yatırım amaçlı olarak gayrimenkülü elinde bulunduruyorsa, seçilen değerleme modeline göre TMS 40 veya TMS 16' yı kullanabilir. (Spices ve Wilhelm, 2005, 7)

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında maliyet modeli ve gerçeğe uygun değer yöntemi olarak iki değerleme yöntemi yer almaktadır. Gerçeğe uygun değer, alıcı ile satıcının karşılıklı olarak pazarlık ortamında karşılaşp, bir varlığın el değiştirilmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır. Gerçeğe uygun değer yöntemi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin bilançonun hazırlandığı değerleme tarihindeki, piyasa koşullarını yansıtır. Yatırım amaçlı olarak kullanılan gayrimenkülün, gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonucu olan kazançlar ya da kayıplar dönemin kar veya zararına dâhil edilir. (Pamukçu, 2011, 92)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilk maliyet esasına göre aktife kaydedilen gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet ya da gerçeğe uygun değer uygulanır (Akbulut, 2010, 84). İşletmelerin zorunlu olmamalarına rağmen yatırım amaçlı olarak bulundurdıkları gayrimenkullerini, gerçeğe uygun değerlerini konusunda uzman, yetkilendirilmiş, gerekli bilgiye, deneyime sahip bağımsız bir değerleme uzmanı tarafından değerleme yapılması, TMS 40 standardınca önerilir (TMS 40, m.32). Gayrimenkul değerlemede maliyet yönteminin seçilmesi ya da gerçeğe uygun değer yönteminin seçilmesi finansal tablolardaki değerlerinin değişmesine neden olmaktadır. Gerçeğe uygun değer işletmelerin borç ödeyebilme kapasitelerinin anlaşılabilmesi açısından daha fazla bilgi sunabilmektedir. Gerçeğe uygun değerle değerleme yöntemi, piyasa odaklı veriler sunduğundan kredi anlaşmaları, teminat karşılığı borçlanmalarda kredi verenlerin daha tercih ettiği yöntemlerdendir.



Haklar da ilk muhasebeleştirmede maliyet değeri ile muhasebeleştirilir daha sonraki bilanço dönemlerinde ise maliyet yöntemi ile veya yeniden değerlendirme yöntemi kullanılarak değerlendirilir. Eğer varlığın sınırlı yararlı ömrü varsa, yararlı ömrü boyunca doğrusal, azalan bakiyeler ve üretim birimi yöntemlerinden birisi ile itfa edilir. Varlığın sınırsız yararlı ömrü olduğu kabul ediliyorsa itfa edilmez, yıllık olarak düzenli bir şekilde değer düşüklüğü testine tabi tutulur. (Deran ve Savaş, 2013, 91)

## 2.12. Satış Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi

UDS 410 Geliştirme Amaçlı Mülk standardına göre, geliştirme amaçlı mülke ilişkin muhasebe uygulaması yapılıyorsa mülkün sınıflandırılması, değerlemeyi etkileyecektir. Örneğin, mülkün satış amaçlı olup olmaması ya da sahibi tarafından kullanılma durumu değerlemeyi etkileyebilecektir. Değerlemede uygun değerlendirme yöntemi seçilmeden önce mülkün muhasebe hükümlerine göre sınıflandırılması ve muhasebe kurallarının saptanması gerekir. (UDS, 2017, 137)

Yakın gelecekte satılmak amacıyla bulundurulmuş veya inşa edilen, geliştirilme aşamasındaki gayrimenkullerde TMS 2 Stoklar standardı uygulanır (TMS 40, m.9). Satış amaçlı olarak bulundurulmuş ve sınıflandırma kriterlerine uyan yatırım amaçlı gayrimenkuller, TFRS 5'e göre ölçülür (TMS 40, 56). Satış amaçlı olarak değerlendirme yapılırsa pazar fiyatını yansıtan değerlemelerin yapılması gerekmektedir. Taşınmazlarında satış amaçlı olarak bulundurulabilir ya da kullanılan bir taşınmaz daha sonra satış amaçlı olarak elde bulundurulabilir.

## 2.13. Gayrimenkul Değerlemede Karşılaşılan Problemler

Kamu kurumlarında, değerlendirme yapılacak taşınmaza ait belgelere ulaşmada çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Tapu Sicil Müdürlüklerinde ve Belediyelerde farklı uygulamalar olduğu gözlemlenmiştir. Bazı belediyelerde dosya inceleme ücreti alınırken, bazı belediyelerde ücretsiz olarak bu hizmetlerden faydalanılabilmektedir. Bazı tapu sicil müdürlüklerinde haftanın belli günlerinde dosya incelemeleri yapılırken bazılarında inceleme problemleri yaşanabilmektedir. (Yomraloğlu ve Nişancı, 2011, 10)

Gayrimenkul değerlendirme piyasası koşullarının analizlerinden veri tabanlarının ve endekslerin oluşturulması ve indirgeme oranları gibi değerlerin saptanması, çok önemli olduğu halde ülkemizde bu alt yapıların eksikliği bulunmaktadır. Değerleme raporlarındaki zaman kısıtlaması nedeniyle yapılan değerlemelere güven eksikliği oluşmakta, değerlemelerde tekdüze ve yüzeysel uygulamaların çoğalmasına sebep olmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme raporlarının oluşturulmasında etik olmayan davranışlar görülmektedir, bu nedenle etik temellerin daha güçlü hale getirilmesi gerekmektedir. (Köktürk, 2009, 6)

Türkiye'deki gayrimenkul değer belirlemelerde, kamulaştırmalarda, bu alanlarda faaliyet gösteren uzmanlaşmış bir yapının mevcut olmadığı görülmekte olup bunun yerine bu alanlarda yetkilendirilmiş kurumların bu işlemleri kendi bünyelerinde birbirlerinden bağımsız olarak yürüttükleri görülmektedir. (Öztürk Çoşar ve Engindeniz, 2011, 287)

Taşınmaz değerlendirme en çok kullanılan yöntemlerden emsal karşılaştırma, maliyet, gelir yöntemleri kullanılırken kısıtlı sayıda kriterle işlem yapılması, yapı maliyet yönteminin bazı değerlemelerden yetersiz kalması, benzer özellikli emsal bulma zorlukları gibi sorunlar taşınmaz değerlemelerdeki temel problemlerdir (Çakır ve Sesli, 2013, 2). Taşınmaz değerlemesinde pazar hareketlerinin az oluşu ve pazarda oluşan işlemler hakkında yeterli bilgi edinme mekanizmalarının yetersizliği, işlevsizliği problemleri vardır. Oluşan satışlarda zamanında ve doğru bilgi edinilememesi nedeniyle bilgiler duyum şeklinde ve satılan taşınmazlardan değil de satışta olan taşınmazlardan elde edilen fiyatlarla değerlendirme raporlarının hazırlanması büyük problem teşkil etmektedir.

TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş., değerlendirme uzmanlarının faaliyetlerini kolaylaştırmak, bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri ile ilgili veri analiz raporları oluşturarak yayımlamak, yapılan değerlemelere ilişkin bilgilerin kayıtlarının tutulmasını sağlamak, kayıt sistemi ve veri tabanı oluşturarak değerlendirme bilgilerinin analizlerini yapmak, üyelerinin ya da ilgililerin yararlanmasını sağlamak, ücretli ya da ücretsiz gayrimenkul bilgilerini toplamak ve yayınlamak için kurulmuştur. (TDUB, 2017, 13). Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Mesleki Eğitim ve Araştırma Komitesi tarafından Gayrimenkul Bilgi Merkezinde süreçler taranarak mesleğe katkı sağlayabilecek istatistikler analiz edilmiştir (TDUB, 2017, 15). 2017 yılına ait TDUB faaliyet raporundan meslek örgütüncü yapılan değerlendirme problemleri ile ilgili çözüm arayışlarının sürdüğü ve hala yıllardır çözilemeyen problemler olduğu ve gelecek yıllarda da benzer problemlerin süreceği anlaşılmaktadır.

## 3. VERİ VE YÖNTEM

### 3.1. Araştırmanın Amacı, Yöntemleri ve Sınırları

Bu çalışmanın amacı; hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporlarının yapılarının nasıl olduğu, kullanılan değerlendirme yöntemlerinin neler olduğu, hangi değerlendirme yöntemlerinin birlikte kullanıldığı, kullanılan değerlendirme yöntemleri arasındaki farklılıklar, emsal fiyatlarının nasıl oluşturulduğu, bu değerlerin güvenilir olup olmadığının araştırılmasıdır. Çalışmada aynı zamanda gayrimenkullerin cinslerine göre brüt kira çarpanlarının, kapitalizasyon oranlarının nasıl hesaplandığı, değerlendirme

raporlarındaki gayrimenkulün fotoğraflarının olup olmadığı, raporların nasıl hazırlandığı, taşınmazın fiziki olarak incelenip incelenmediği, gayrimenkulün ekonomik analizlerinin yeterli olup olmadığı, raporlarda ilişkisiz bilgilerin bulunma durumu, rapor türüne göre sayfa sayılarında bir farklılaşma olup olmadığı incelenmiştir.

Bu çalışma kapsamında 19 firmaya ait 45 taşınmazın değerlendirme raporu incelenmiştir. Tablo 1’ de değerlendirme çalışmasında kullanılan değerlendirme raporları, çalışmanın güncelliği açısından yakın yıllardaki raporlardan oluşturulmuştur. Gayrimenkul değerlendirme raporları taşınmazın cinsine göre işyeri, yapı, arsa-tarla olmak üzere üç ayrı temel gruba ayrılmıştır. Seçilen raporlar özel bilgiler içermeyip, tamamının açıklanmış raporlar olmasına özen gösterilmiştir. Seçilen değerlendirme raporlarının temsil ettikleri grupların özelliklerini yansıtmaları açısından her grup için seçimler rastsal olarak yapılmış ve değişik değerlendirme firmalarına ait değerlendirme raporları kullanılmıştır. Toplam incelenen değerlendirme raporu sayısı kırk beş olup bunlar arsa ve tarla, işyeri, yapı grupları şeklindedir bunların her grubu için on beş adet değerlendirme raporu incelenmiştir.

**Tablo 1: Araştırmaya Dâhil Edilen Taşınmazların Dağılımı**

Grup	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Taşınmaz Cinsi	15	15	15	45
Değerleme Raporlarının Ait Olduğu Firmalar	10	11	10	31

#### 4. BULGULAR VE TARTIŞMA

Araştırmada seçilen gayrimenkul değerlendirme raporlarının çeşitli açılardan incelenmesi sonucunda aşağıdaki çeşitli bulgular elde edilmiştir. İncelenen bilgilerin seçiliş amacı yapılan raporlardaki çeşitli özelliklerin saptanması ve bu özelliklerden yola çıkılarak çeşitli sorunların açıklığa kavuşturulması içindir.

##### 4.1. Değerleme Raporlarında Kullanılan Değerleme Yöntemlerinin Analizi

Değerleme raporlarında genellikle emsal karşılaştırma, maliyet yöntemi, gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır. En verimli kullanım analizi yönteminin de bazen kullanıldığı gözlemlenmiştir.

İncelenen gayrimenkul değerlendirme raporlarında, değerlendirme yöntemi olarak UDS’ de yer alan yöntemlerden emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yönteminin kullanıldığı gözlemlenmekte olup Tablo 2’ de yer almaktadır. Genelde pazar yaklaşımı yöntemi ya da emsal karşılaştırma olarak tanımlanan yöntemin değerlendirme raporlarında çok sık kullanıldığı görülmüştür. İkinci olarak yaygın olan değerlendirme yönteminin ise gelir indirgeme yöntemi olduğu gözlemlenmiştir. Maliyet yönteminin ise daha az kullanıldığı ve işyerleri ile yapılar da tercih edildiği görülmüştür. Emsal karşılaştırma yönteminde pazar değerinde satılmak için birbirleri ile rekabet halinde olan gayrimenkullerin fiyatları üzerinde düzeltme çalışmaları yapılarak fiyatların oluşturulduğu gözlemlenmiştir.

**Tablo 2: İncelenen Raporlarda Değerleme Yöntemleri**

Kullanılan Değerleme Yöntemi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Emsal Karşılaştırma	31%	22%	31%	84%
Maliyet Yöntemi	0%	11%	7%	18%
Gelir indirgeme	18%	31%	18%	67%
Geliştirme, Diğer Yöntem	7%	0	0	7%

Değerleme raporlarında çok sık kullanılan Emsal Karşılaştırma Yaklaşımında değerlendirme yapılan mülkün benzerlerine veya ikame olabilecek mülklerin satış fiyatları ve piyasa verilerine bakılıp karşılaştırma ile değer takdiri yapılmıştır. Değerleme yapılacak mülk ile açık piyasada gerçekleşen benzeri olan mülklerin satışlarıyla karşılaştırılmış, gerekirse istenen fiyatlarla verilen tekliflerde hesaplama dâhil edilmiştir. Değerleme yönteminde gerçekleşmiş bilgilere ulaşılmasında sorunlar bulunduğu ve bilgilerin genelde duyumlara dayandığı ya da pazardaki emsallere istenen fiyatların hesaplamalarda kullanıldığı anlaşılmıştır. Maliyet fiyatlarının hesabında piyasa ve kamu kaynaklı fiyatların kullanımının yaygın olduğu anlaşılmıştır. Maliyet yöntemi genelde yapıların olduğu yerlerde kullanılmıştır. Gelir indirgeme yönteminin ise emsal değerlendirme yönteminden sonra en yaygın kullanılan değerlendirme yöntemlerinden olduğu anlaşılmıştır. Maliyet yönteminin genelde emsal değerlemenin yanında ikincil değerlendirme yöntemi olarak kullanımının olduğu görülmektedir.

Emsal fiyatların, satılan, kiralanan yani gerçekleşmiş fiyatlar değil aksine satılmamış veya kiralanmamış ama hali hazırda sunulan gerçekleşmemiş fiyatların esasa alınarak yapıldığı saptanmıştır. Bunun nedeni bu şekilde hareket etmenin kolaylığıdır. Diğer taraftan gerçekleşmiş fiyatların tapu kayıtlarından, vergi dairesindeki fiyatlardan alınmasında da zorluklar olabilmektedir. Diğer yandan tapu ve vergi kayıtlarının geçiği yansıttığını söylemekte güçtür. Bu nedenle de bu verilerin kullanılmadığı düşünülmektedir. Değerlemelerdeki emsal fiyatlar emlak işi ile uğraşanların yerine, belediyelerden, tapu dairelerinden, vergi dairelerinden veya daha güvenilir bir veri merkezinden (emlak endeksi gibi) daha güvenilir olarak elde edilebilir. Raporlarda belediye emlak vergisi kullanımına, tapu dairesinden alınan satış fiyatlarının kullanımına çok az

rastlanılmış olup genelde yapılan satış fiyatlarının duyum şeklinde etraftan öğrenildiği, incelenen değerlendirme raporlarından anlaşılmıştır. Değerleme raporlarında seçilen emsal fiyatlarının genelde pazarda satılık olan mülklerin satış fiyatlarından alındığı, tapudaki gerçek satış bilgilerinin ise çok az miktarlarda rastlanmıştır.

Tablo 3’ de değerlendirme raporlarında emsal alınan fiyatların nasıl seçildiği ile ilgili çalışma yapılmıştır. Satılık bilgisinin oldukça yaygın olduğu, satılmış bilgisinin ise az olduğu, kiralık bilgisinin ise en az kullanıldığı gözlemlenmiştir. Kiralık bilgisinin, ihtiyaca göre ya da müşterinin isteğine göre kullanılmış olduğu, değerlendirme raporlarındaki değerlendirme amacı bölümlerinin incelenmesi ile anlaşılmıştır. Raporlarda fiyatların genelde emlak komisyoncularından, satıcılardan veya taşınmaz yöneticilerinden alınan bilgilerden oluştuğu gözlemlenmiştir.

**Tablo 3: Değerleme Raporlarında Emsal Fiyatları Nasıl Seçildiği**

Emsal Fiyatları Seçimi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Satılmış Bilgisi	20%	5%	11%	36%
Satılık Bilgisi	27%	33%	33%	93%
Kiralık Bilgisi	4%	9%	9%	22%

#### 4.2. Gayrimenkul Değerleme Raporlarında Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Tablo 4’ e göre değerlendirme raporlarında iki adet değerlendirme yönteminin kullanımının çok yaygın olduğu, bir adet değerlendirme yönteminin de ikinci sırada yaygın olarak kullanıldığı, üç adet değerlendirme yönteminin ise çok az olarak kullanılmakta olduğu anlaşılmaktadır. Genelde değeri yüksek olan projelerde en az iki değerlendirme yöntemi kullanılırken, değeri az olan taşınmazlarda bir ya da iki değerlendirme yönteminin kullanımının yaygın olduğu gözlemlenmiş olup bu durum maliyet tutarının büyüklüğü ile ilişkili olarak yorumlanabilir.

**Tablo 4: Değerleme Raporlarında Kullanılan Değerleme Yöntem Sayısı**

Kullanılan Değerleme Yöntemi Sayısı	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
1 Adet Yöntem	13%	2%	13%	28%
2 Adet Yöntem	18%	31%	18%	67%
3 Adet Yöntem	2%	0%	2%	4%

Tablo 5’ de gayrimenkul değerlendirme uzmanı’ nın değerlendirmesine göre, değerlendirme yöntemlerinden seçilen değerlendirme yönteminin büyük çoğunlukla, pazar değerini yansıtan Emsal Karşılaştırma Yönteminin seçildiği gözlemlenmektedir. İşyerlerinde az da olsa gelir indirgeme yönteminin seçildiği, uyumlaştırma dediğimiz değerlerin düzeltilmesinin de yaygın olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir. Uyumlaştırmada da emsal değere yakın değerlerin alındığı anlaşılmaktadır.

**Tablo 5: Seçilen Değerleme Yöntemleri**

Seçilen Değerleme Yöntemi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Emsal Karşılaştırma	24%	18%	27%	69%
Maliyet	0%	4%	3%	7%
Gelir İndirgeme	2%	2%	0%	4%
Uyumlaştırma	7%	9%	4%	20%

Değerleme raporlarında kullanılan değerlendirme yöntemlerinden seçim yapmayıp bulunan değere düzeltme yapılır. Düzeltmeler bazen yuvarlama yapılarak, bazen ortalama alınarak, bazen de iki değer arasında bir fiyat alınarak değerlendirme uzmanının tecrübesine, kanaatine ya da uyguladığı kriterlere göre seçilir. Tablo 6’ da uyumlaştırma dediğimiz fiyatı düzenlerken, genelde emsal karşılaştırmanın ve gelir indirgemenin seçildiği anlaşılmıştır. Uyumlaştırmalarda kullanılan değerlendirme iki ya da üç değerlendirme yönteminden elde edilmiştir.

**Tablo 6: Uyumlaştırmadaki Kullanılan Değerleme Yöntemleri**

Adet	Emsal Karşılaştırma	Maliyet	Gelir İndirgeme	Geliştirme ve Diğer
Tümü	16%	9%	16%	4%

Tablo 7’ de yer aldığı gibi değerlendirme raporlarında kullanılan değerlendirme yöntemleri arasında farklar olabildiği, bir değerlendirme yönteminin kullanımının da yaygın olduğu, farkın genelde yüzde ondan küçük olduğu gözlemlenmektedir. Genelde çok değerli taşınmazlarda kullanılan farkın daha fazla olduğu, değeri az olan taşınmazlarda ise bir değerlendirme yöntemi kullanımının yaygın olduğu anlaşılmıştır.

**Tablo 7: Kullanılan İki Değerleme Yöntemi Arasındaki Fark**

Fark	0% (1 yöntem)	%1-%9	%10-%19	%20-fazlası	Tümü
İşyeri	2%	18%	0%	13%	33%
Yapı	18%	9%	7%	0%	34%
Arsa, Tarla	13%	9%	4%	7%	33%
Tümü	33%	36%	11%	20%	100%

#### 4.3. Raporlardaki Gelir İndirgeme Yöntemlerindeki Brüt Kira Çarpanı ve İskonto Oranları

Direkt kapitalizasyonda, bir yıllık gelir, gelir oranına bölünür ya da gelir katsayısı ile çarpılarak değer bulunur. Tablo 8' de incelenen gayrimenkul değerlendirme raporlarında, genelde işyerlerinde brüt kira çarpanlarının on ile ondört yıl arası alındığı, yapılarda yirmi ile yirmidört yıl arası alındığı, arsa ve tarlalarda ise on yıla yakın alındığı görülmektedir. Değerleme raporlarındaki kapitalizasyon oranı ve brüt kira çarpanı enflasyona göre değil taşınmazın cinsine ve kullanım amacına bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan incelemede iskonto oranlarında, farklı oranların hesaplanabildiği gözlemlenmiştir.

**Tablo 8: Değerleme Cinsine Göre Bulunan Yıl Olarak Kira Çarpanı**

Kira Çarpanı Yıl	5-9 yıl	10-14 yıl	15-19 yıl	20-24 yıl
İşyeri	0%	22%	4%	0%
Yapı	0%	2%	4%	7%
Arsa, Tarla	7%	2%	0%	2%
Kapitalizasyon Oranı	14,3%	8,0%	5,7%	4,4%

İndirgenmiş nakit akışında; giderler düşüldükten sonra gelirler kabul edilebilir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri bulunur. Yapılan incelemede iskonto oranlarında, farklı oranların hesaplanabildiği detaylı olarak açıklanmadığı gözlemlenmiştir. Resmi standart bir oranın alınmadığı gözlemlenmiştir. Tablo 9' da incelenen gayrimenkul değerlendirme raporlarında, iskonto oranının enflasyona göre belirlendiği anlaşılmaktadır.

**Tablo 9: Değerleme Raporlarında Kullanılan İskonto Oranları**

Taşınmaz Cinsi	İşyeri	Yapı	Arsa, Tarla	Tümü
İskonto Oranı	10,5%	10,0%	12,3%	11,4%
Yıl	9,5	10	8,1	8,8

#### 4.4. Değerleme Raporlarındaki Rapor Şekli Analizleri

Değerleme raporlarının şeklini ilgilendiren incelemelerde farklı özelliklere bakılarak çeşitli sonuçlar elde edilmeye çalışılmıştır. Gayrimenkulün fotoğrafı, uydu fotoğrafı, raporların sayfa adetleri, gerekli gereksiz bilgilerin varlığı incelenmiştir.

Gayrimenkulün konumu ve fiziksel incelemeleri kısmında, gayrimenkulün konumu, ulaşımı ve çevre özellikleri için uydu fotoğrafları kullanılmakta olup çok faydalı bilgiler sunmaktadır. Gayrimenkulle ilgili güncel fotoğraflar ise değerlendirme raporunu kullananlara, gayrimenkulün değerlemesinde faydalı ve güncel bilgiler sunmaktadır. Tablo 10' da değerlendirme raporlarında fotoğraf ve uydu fotoğrafı kullanılması oranı, gayrimenkul değerlemenin masa başımı yoksa yerinde gözlemlenerek mi yapıldığı konusunda fikir vermesi açısından incelenmiştir. Gayrimenkulün fotoğrafının bulunması mecburi olmadığı fakat faydalı bir uygulama olduğu değerlendirilmektedir. SPK amaçlı ya da muhasebe amaçlı raporlarda her yıl ya da çok sık değerlendirme yapıldığı için değerlendirme raporlarında fotoğraf olmadığı yeni bilgilerin güncellenerek rapor hazırlandığı sonucu çıkarılabilmekte olup bu nedenle değerlendirme raporlarında fotoğraflara bakılmıştır. Değerleme raporlarındaki fotoğrafların da güncelliği hakkında bilgi bulunamamıştır.

**Tablo 10: Raporlarda Taşınmazın Fotoğrafı veya Uydu Fotoğrafı**

Taşınmaz Cinsi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Fotoğraf var mı	20%	13%	27%	60%
Uydu fotoğrafı var mı	24%	20%	31%	75%

Değerleme raporlarındaki imzaları bulunan, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı, Sorumlu Değerleme Uzmanı, Değerleme Uzman Yardımcısı sayısı ve Kontrol ve Kalite Kontrolü yapan Değerleme Uzmanı sayısı araştırılmış olup Tablo 11' de sunulmaktadır. Yüzde seksen ile iki değerlendirme uzmanının imzaladığı raporlar çoğunluktadır. Değerleme raporlarındaki kaliteye verilen önem araştırılmak istenmiştir. Genelde raporlarda iki imza olduğu görülmektedir. Kalite kontrolü de Sorumlu Değerleme Uzmanı tarafından yapılmaktadır. Raporlar GDU tarafından sahada hazırlanmakta olup Sorumlu Değerleme

Uzmanı tarafından genellikle masa başında kontrol edilip imzalanmaktadır. Üç uzman olunca kalite kontrolü ve raporun kontrolü üçüncü uzman tarafından yapıp imzalanmaktadır. Üç imzanın yaygınlığı çok değildir. Gayrimenkulün cinsi değil de şirkete göre iki ya da üç uzman oluşu değişmekte olduğu görülmüştür.

**Tablo 11: Uzman, Kalite Kontrol Değerleme Uzmanı ve Değerleme Uzman Yardımcı Sayısı**

Uzman, Kalite Kontrol Değerleme Uzmanı ve Yardımcı Uzman Analizi				
Taşınmaz Cinsi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
3 Adet Uzman (Kalite Kontrol DU+Gayrimenkul DU+Sorumlu DU)	9%	7%	5%	21%
2 Adet Uzman (Gayrimenkul DU + Sorumlu DU)	25%	28%	27%	80%
İmza Atan Değerleme Uzman Yardımcısı Sayısı	9%	2%	7%	18%

Tablo 12’ de değerlendirme raporlarındaki sayfa sayısının sorgulanan ilişkisi yer almakta olup ortalama rapor sayfa sayısı kırk olarak bulunmuştur. Değerleme raporları amaçlarına göre sayfa sayısı değişebilmektedir. Bu raporlarda da sayfa sayısının şirkete göre değiştiği anlaşılmıştır. Taşınmazın cinsi ile sayfa sayısı ilişkisi saptanamamıştır. Müşterinin isteği doğrultusunda raporlar hazırlandığı ve her şirketin kendine özgü ihtiyaçlar doğrultusunda hazırladığı rapor formatlarına uyulduğu gözlemlenmiştir.

Pazar bilgilerine ilişkin analizlerin bulunduğu kısımda yer alan bilgiler; yaşanan ekonomik koşullar, gayrimenkul piyasasının analizi, bölgenin analizi, gayrimenkulün değerine etki eden faktörler, piyasa araştırmaları bilgileri bazı firmaların raporlarında çok uzun olarak anlatılmakta ve gerekli gereksiz kullanım olduğu gözlemlenmiştir. Tablo 12’ de gayrimenkulün bulunduğu bölge ile ilgili gayrimenkul ekonomisi bilgilerinin bulunduğu sayfa sayısı incelenmiştir. Genelde aktüalite bilgilerinde olduğu ekonomik raporlardan alınan bilgilerin gerekli olup olmamasına bakılmaksızın raporun işlevine çok hizmet etmeyen fakat sayfa dolduran çok gerekli olmayan bilgilerin çok geniş olarak verildiği gözlemlenmiştir. Raporun ekonomik analizinin taşınmazın cinsi ile doğrudan ilişkisinin olduğu belirli değildir.

**Tablo 12: Değerleme Rapor Sayfa Sayısı ve Ekonomik Analiz Bilgisi Oranı**

Taşınmaz Cinsi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Rapor Toplam Sayfa Sayısı	37	36	47	40
Ekonomik Analiz Sayfa Sayısı	7	7	7	7
Raporun Yüzde Kaçı Gayrimenkul Ekonomik Analiz Oranı	19%	18%	15%	17%

Değerleme raporlarında gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler, Swot Analizi ile ya da Olumlu Olumsuz Etkenler Yöntemi şeklinde incelendiği gözlemlenmiştir. Analiz yöntemlerinin genelde değerlendirme şirketine göre değiştiği taşınmaz cinsine çok bağımlı olmadığı anlaşılmıştır. Tablo 13’ e göre gayrimenkul ile ilgili mukayeselerde olumlu olumsuz etkenler yönteminin SWOT’ a göre oldukça yaygın olarak kullanıldığı görülmektedir.

**Tablo 13: Değerleme Raporlarındaki Olumlu Olumsuz Faktörler Analizi**

Taşınmaz Cinsi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Olumlu Olumsuz Etkenler Analizi Olan	25%	27%	14%	66%
SWOT Analizi Olan	7%	5%	11%	23%
Analiz Olmayan Rapor	2%	2%	7%	11%

## 5. SONUÇ

Değerleme şirketleri SPK tarafından denetlenmesine rağmen değerlendirme raporlarının çok değişik amaçlarla farklı mevzuata tabi kuruluşlar tarafından talep edilmesi çeşitli karmaşıklıklara ve düzensizliklere yol açabilmektedir. Bu nedenle bir mevzuat birliği oluşturulmasında yarar olduğu düşünülmektedir. Özellikle Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuatta yapılacak bir takım düzenlemelerle değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme raporları konusunda bir düzen oluşturulabilir. Değerleme şirketlerinin raporlama standartlarına uygun hareket etmeleri gerektiğinden bunların denetimi kaçınılmaz olarak sıkı bir çalışmayı gerektirir. Değerleme şirketleri arasındaki rekabet gayrimenkul değerlemede etik olmayan davranışlara yönelmeye yol açabilmektedir. Değerleme konusu hassas ve maddi açıdan çıkar elde etmeye müsait bir alan olduğundan daha etkili önlemler alınması, SPK kapsamında daha özel düzenleme ve denetimleri gerekli kılmaktadır. Sadece yasal otoriteye bu konu bırakılmamalı meslek odaları ve birlikleri bu konuda gerekli kalite standartları geliştirmelidir. Özellikle de Değerleme Uzmanları Birliğine diğer kanunlarla da gerekli yetkilerin verilmesi mesleğin gelişimi için olumlu bir katkı sağlayacaktır. 2006 da UDS ile ilgili tebliğ çıkaran SPK ancak 2017’ de UDS’ yi güncelleyebilmiştir. 2017’ deki tebliğde 2013 yılı UDS kabul edilmiş olup bu olay yasal düzenlemelerin çarpıklığını gösteren en önemli göstergedir. İncelenen değerlendirme raporlarında SPK’ nın standartları geç kabulü ile hala eski UDS ifadelerinin değerlendirme raporlarında kullanılmış olduğu gözlemlenmiştir. UMS/UFRS

uygulamaları ile gayrimenkul değerlendirme raporlarının muhasebe amaçlı kullanımları artmış fakat raporların doğruluğunun yeterince sorgulanmadığı düşünülmektedir. SPK kapsamına tabi olmayan alanlarda değerlemenin ne zaman, nerede, kim tarafından yapılacağı yasal mevzuatta karmaşıklıklara sebep olmaktadır.

Değerleme işinin gerçek gücünün piyasa verilerine dayandığı ve bu verilerin sağlıklı olması durumunda geçerli olacağı unutulmamalıdır. Az vergi ödemek için tapuda değer eksik bildirilerek yapılan tapu kayıtlarının UDS' ye göre pazar fiyatlarını yansıtmadığı anlaşılmaktadır. Bu durum sebebiyle pazar fiyatlarının emlak işi ile uğraşanlardan elde edildiği, duyumlarla hareket edildiği, satılık taşınmazların ilan edilen fiyatlarının, değerlendirme raporlarında emsal fiyat olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Bu durum değerlendirme raporlarının güvenilirliğini olumsuz etkilemekte olup yeni ve detaylı hukuki düzenlemelerin yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Değerleme raporlarının incelenmesinde genelde zaman kısıtlaması olduğu anlaşılmaktadır. Raporlarda değerlendirme süreleri iki, üç gün olarak, çok büyük projelerin ise dört gün olarak verildiği gözlemlenmiş olup bu sürelerin yeterli olmayacağı düşünülmektedir. Değerleme raporlarındaki taşınmazın fotoğraflarının olmaması, verilerin internette sağlandığı ya da taşınmazın görülmeden, sadece verilen evraklardan değerlendirme raporlarının yazıldığı izlenimine sebep olmaktadır. Değerleme raporlarında hep aynı ekonomik durum analizine yer verilmesi çok anlamlı görülmemektedir. Değerleme raporlarının şirketlere göre değiştiği, aynı şirketin aynı tür değerlendirme raporları hazırladığı görülmüştür. Raporların şirketlere göre değil değerlendirme amaçlarına uygun olarak düzenlenmesi gerekir.

Değerleme raporu hazırlanırken bazı belediyelerin, dosya inceleme ücreti alması değerlendirme raporlarının maliyetini arttırmakta ve belediyede yapılan incelemenin atlanmasına sebep olabilmektedir. Değerleme raporlarının etkinliğini azaltmakta olduğu düşünülen bu tür hizmetlerin ücretsiz olması veya bu verilere ulaşımın online ve uzmanlara açık olması sağlanmalıdır. Bazı tapu sicil müdürlüklerinde haftanın belli günlerinde dosya incelemeleri yapıldığından işlemler aksamaktadır, bu durumun sakıncaları olacağından yeni mevzuat ve idari düzenlemeler gerekmektedir. Emlak Vergisi hesaplamak için belediyelerce oluşturulan takdir komisyonları, her mahallede sokak bazında komisyonlarca takdir olunan birim değerler hesaplanmaktadır. Bu takdir değerlerinin piyasayı tam olarak yansıtmayı yansıtmadığı tartışmalıdır. Bazı belediyeler düşük, bazı belediyeler yüksek değer biçerek alacakları emlak vergilerini belirlemektedirler. Bu nedenle gayrimenkul değerlendirirken tamamen dikkate alınmaları gerçekçi olmayabilir. TDUB tarafından yürütülen Gayrimenkul Bilgi Merkezi gibi faaliyetlerin sadece meslek örgütü içinde kapalı olarak yapılmasının yeterli olamayacağı aşikârdır. Gayrimenkul bilgi merkezinin bir ihtiyaç olduğu ve toplumu ilgilendirdiği, gayrimenkul olan herkese açık ve ücretsiz olması gerekmektedir. Her mahalle, sokak bazında gayrimenkul ya da emlak değer endeksi oluşturulması ve bunun da sadece SPK gibi daha dar kapsamlı kanunlarla yetkilendirilmiş değil diğer mevzuatlarla da düzenlenen Türkiye çapında yetkilendirilmiş kuruluşlarca denetlenmesi gerektiği düşünülmektedir. Emlak değer endeksi gibi faydalı bilgilerin kamu yararını ilgilendirdiği, bilgilerin ücretli olmayıp halka ve akademik çevrelere açık olması gerektiği ve bu konuda gerekli yasal düzenlemelerin yapılması gerektiği düşünülmektedir.

## KAYNAKLAR

- Akbulut, A. (2011). TTK-VUK Defter ve Kayıt Düzeni ile Değerleme Karşılaştırmaları, Vergi Dünyası Sayı 355 Mart, İstanbul.
- Atilla, İ. (2010). Gayrimenkul Geliştirme Projelerinde Risk Yönetimi, Marmara Üniversitesi İ.İ.B.F. Dergisi Yıl 2010, Cilt XXIX, Sayı II. İstanbul.
- Bahadır, O., Demir, V. (2007). UFRS' deki Değerleme Ölçüleri Kapsamında Şirket Değerlemesinde Defter Değeri Yaklaşımı, Muhasebe ve Denetim Bakış Dergisi, (ISSN:1307-6639) Türmob (Hakemli), Yıl:7, Eylül Sayı:23, Ankara.
- Çakır P., Sesli F., A. (2013). Arsa Vasıflı Taşınmazların Değerine Etki Eden Faktörlerin ve Bu Faktörlerin Önem Sıralarının Belirlenmesi Harita Teknolojileri Elek. Dergisi 2013, 5(13).
- Çına Bal, E. (2015). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına Göre Halka Açık Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini Değerleme Politikalarının İncelenmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, İstanbul.
- Çil Koçyiğit, S. (2013). Borsada İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablolardaki Muhasebe Politikalarının TMS40 Açısından Değerlendirilmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, İstanbul.
- Cristina, N.C., Deaconu, A., Crina, F. (2009). Legitimacy to Develop Fair Value Measurement Standards The Case of The IVSC Discussion Paper Determination Of Fair Value, Review of Business Research, Vol. 9, No. 3, 19 Aug 2009.
- Demir, E. (2017). İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kurulu, İstanbul.
- Deaconu A., Silvia N.C., Crina, F., Cuzdriorean, D. (2011). Measuring the Convergence Degree Between Accounting and Valuation Standards: Case Study on Intangible Assets, International Journal of Business Research, Vol. 10, No. 2, Bükreş.
- Deran, A., Savaş, İ. (2013). Maddi Olmayan Duran Varlıkların Değerleme ve Finansal Tablolarda Sunum Esasları, C.Ü. İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt 14, Sayı 2,Sivas.
- Ergin, N.E. (2016). Vergi Mevzuatı ile TMS/TFRS'nin Değerleme Ölçüleri Açısından Karşılaştırılması, Vergi Dünyası, Sayı 418, Haziran 2016, İstanbul.

- Gönen, S., Güryel, A. (2016). Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi, *Journal of Accounting Finance and Auditing Studies* 2/3.
- Grzesik, K., Zrobek, S. (2012). Topical Issues In The Valuation And Appliation Of Market Value, Polish Real Estate Scientific Society Olsztyn, Prawochenskiego 15 Str Poland.
- Hacıköylü, C., Afşar, A. (2013). Emlak Finans ve Emlak Değerleme, Anadolu Üniversitesi Web-Ofset Tesisleri 1 Baskı, Eskişehir.
- Hazar, A. (2013). Varlık Değerleme Yaklaşımları Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme, Seçkin Yayınevi, İstanbul.
- Hepşen, A. (2015). Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, İstanbul.
- Katipoğlu, B. (2007). Gayrimenkul Değerleme Eğitimi Ders Notları, TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Yayınları 3, Ankara.
- Kaya, U. (2016), Finansal Bilgi Kullanıcıları Açısından Gerçeğe Uygun Değer Muhasebesi, Muhasebe ve Denetim Dünyası, Yıl: 1 Sayı: 1 Nisan & Haziran 2016, Ankara.
- Köktürk, E. (2009).Taşınmaz Değerleme Durum Saptaması ve Yönelimler, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Önal, Y.B. (2008). Gayrimenkul Değerleme ve Önemi, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi Ocak, İstanbul.
- Önal, Y.B., Karadeniz, E., Kandır, S.Y. (2009). Konaklama İşletmelerinde Gayrimenkul Değerleme ve Bütünsel Değerin Hesaplanması: Hipotetik Bir Uygulama, *Anatolia Turizm Araştırmaları Dergisi*, Cilt 20, Sayı 2, Bahar: 149-168, Ankara.
- Öztürk Çoşar, G., Engindeniz, S. (2011). Tarım Arazilerinin Değerlemesinde CBS, Ege Üniversitesi Ziraat Fakültesi Dergisi, İzmir.
- Pamukçu, F. (2011). Gerçeğe Uygun Değer Muhasebesi ve Finansal Tablolara Etkisi, *Mali Çözüm Dergisi*, Ocak-Şubat 2011, İstanbul.
- Sarıay, İ. (2012). TMS maddi duran varlıkların değerlemesine ilişkin uygulamalar, *Electronic Journal of Vocational Colleges* May/Mayıs.
- Sipahi, B., Akarçay Öğüz, A. (2010). TMS 36 Çerçevesinde Maddi Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğünün Ölçülmesi, *Muhasebe ve Finansman Dergisi Marmara Üniversitesi, İİBF*, İstanbul.
- Spices F.F., Wilhelm, D.B. (2005). A critical analysis of US real estate appraisal methods when used for financial reporting according to the International Financial Reporting Standards (IFRS), 11th Annual Conference of the PRRES 2005; Version 1.03.
- Sengel, S., Ağca, A. (2013). İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, Anadolu Üniversitesi Web-Ofset Tesisleri, Eskişehir.
- Tanrıvermiş, H. (2016). Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, İstanbul.
- Tokay, S., Deran, A. (2008). Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları'nda Değerleme Ölçüleri, *Mali Çözüm Dergisi*, Issue 90, p15-48. 34p. 3 Charts, İstanbul.
- Uluslan, H.(2008). Değerleme Esasları ve Finansal Tabloların Niteliksel Özellikleri Açısından İncelenmesi, *Anadolu Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi* Cilt/Vol.:8- Sayı/No: 1, Eskişehir.
- Utkucu, T. (2007). Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Değerini Etkileyen Unsurlar, *Vergi Dünyası Dergisi* Ocak 2007, İstanbul.
- TMS 40, (2017). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, <http://kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2016Seti/TMS40.pdf>, Erişim Tarihi: 20170717.
- TDUB, (2017). TDUB Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği 2016 Yılı Faaliyet Raporu , <http://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TDUB%202016%20y%C4%B1%C4%B1%20faaliyet%20raporu%281%29.pdf>, Erişim Tarihi: 20170808.
- UDS, (2017). UDS'nı SPK Tebliği, İstanbul, <http://tdub.org.tr/Images/Uploads/UDS%202017.pdf>, Erişim Tarihi: 20170627.
- Yetgin, F. (2009). Proje Değerleme: Örnek Uygulamalar ile Gayrimenkul Değerlemesi, Creative Yayıncılık ve Tanıtım Ltd. Şti, İstanbul.
- Yomraloğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., Candaş, E. (2011). Dünya'da ve Türkiye'de taşınmaz değerlendirme, Türkiye' de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı 26-27 Mayıs 2011 Okan Üniversitesi, İstanbul.