

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE ÖNEMİ: VERGİSEL AÇIDAN BİR DEĞERLENDİRME

**Doç.Dr. Yıldırım Beyazıt ÖNAL\***  
**Yrd.Doç.Dr. Kerametin TEZCAN \*\***

## ÖZET

Ekonomik sistemin parçası taraflar olan devlet, firmalar, finansal kuruluşlar ve bireyler farklı amaçlar doğrultusunda gayrimenkullerin değerinin tespit edilmesini isteyebilmektedirler. Gayrimenkul değerlendirme, sermaye piyasası, para piyasası ve gayrimenkul sektörü olmak üzere geniş bir kesimi ilgilendiren ve bununla birlikte ülke ekonomisine de önemli ölçülerde etkileri olabilen bir faaliyettir. Bu çalışmanın amacı; yatırımcılar, kredi kurumları, konut sahibi olmak isteyenler ve vergilendirme boyutuyla devlet kesimi açısından gayrimenkul değerlemesini açıklamaktır. Buna ek olarak konuya yönelik vergisel düzenlemeler açısından bazı değerlendirmeler yapılmıştır. Bu bağlamda ülkemizde ABD örneği ve Uluslar arası değerlendirme standartlarında olduğu gibi değerlendirme yapan bir birim oluşturulmasının uygun olacağı düşünülmektedir.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul, Gayrimenkul Değerleme, Uluslar arası Değerleme Standartları, Vergilendirme

## REAL ESTATE APPRAISAL AND IMPORTANCE: AN EVALUATION FOR TAXATION

### ABSTRACT

Partners of economic system like government, firms, financial institutions and individuals are interested in appraising of real estates as different kind of purposes. Real estate appraisal is an activity which concerned by such a wide portion such as capital market, money market and real estate sector, and important effects on country economy. The aim of this study is to determine real estate appraisal for investors, credit institutions, potential homeowners and governments especially according to taxation. Additionally making some evaluation about taxation application on real estate appraisal. In this sense, it is concluded that founded an institution like USA case and international appraisal standarts in Turkey.

**Key Words:** Real Estate, Real Estate Appraisal, International Appraisal Standarts, Taxation

\* Çukurova Üniversitesi İ.İ.B.F. İşletme Bölümü, ybeyazit@cu.edu.tr

\*\* Çukurova Üniversitesi İ.İ.B.F. Maliye Bölümü, ktezcan@cu.edu.tr

## 1. GİRİŞ

**G**ayrimenkul değerlemesi; bir gayrimenkulün satın alınması, satılması veya kiraya verilmesi, teminat gösterilerek kredi alınması, açık artırma ve/veya tasfiye amacıyla satılması, gayrimenkul için hurda değeri tespit edilmesi, sigortalama işlemlerine esas olacak değerin belirlenmesi, vergilendirme işlemleri ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak işlemlerinde kullanılması, şirket birleşme, devir ve ele geçirmelelerinde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi ve gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespit edilmesi gibi oldukça geniş sayılabilecek bir kapsamda gerekli görülerek gerçekleştirilen bir faaliyettir. Bu bağlamda; gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin toplumun birçok kesimi açısından ve genel ekonomi açısından önemi daha kolay anlaşılmaktadır.

Bu çalışmanın amacı; gerek yatırımcılar, kredi kurumları, konut sahibi olmak isteyenler ve benzeri kesimler, gerekse gayrimenkullerle ilgili işlemler üzerinden vergilendirme yapmak durumunda olan kamu otoritesi yani devlet kesimi tarafından büyük önem taşıyan gayrimenkul değerlendirme konusunu açıklamak ve özellikle konuya yönelik vergisel düzenlemeler açısından bazı değerlendirmeler yapmaktır.

## 2. GAYRİMENKUL FİNANSMANINDA DEĞERLEME

Gayrimenkul değerlendirme işlemi; kiralama ve/veya leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi, gayrimenkule dayalı menkul kıymet ihraçlarında ve gayrimenkul

portföyü yöneten kolektif yatırım kuruluşlarında portföyde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti, ipotek portföylerinin, teminatlarının değerinin tespitinde ve mevzuat uyarınca değerlendirme yapılması gerekli diğer durumlarda yapılmaktadır.<sup>1</sup>

Gelişmiş ülkelerin sermaye piyasalarında yaygın olarak kullanılan gayrimenkule (gayrimenkul ve/veya konut ipotegine) dayalı finansal araçların kaynağını gayrimenkullerin değerlemesinin teşkil ettiği söylenebilir. Gelişmiş ülkelerde gayrimenkul değerlemesinin en doğru (uygun) bir şekilde yapılması finansal kararların alınmasında büyük önem taşımaktadır. Finansal riskin az olması bir güvence olarak alınan varlığın değerlendirilmesi piyasa aktörleri açısından önemlidir.

Bunlar:<sup>2</sup>

- i.) Bankalar açısından gayrimenkulün bir kredi güvencesi olarak kullanılması,
- ii.) Yatırımcılar açısından, ortak olunması düşünülen firmaların sahip oldukları gayrimenkullerinin gerçek değerinin bilinmesinin gerekliliği,
- iii.) Bir ev sahibi olmak isteyen kişi/birey için konutun gerçek değerinin doğru belirlenmesi gerekliliği,
- iv.) Emeklilik fonlarının doğru fiyatlanmış bir yatırım olanağı bulabilmesi,
- v.) Teminat olarak alınan ve/veya yatırım yapılan gayrimenkullerin değerlemesinin doğru yapılması ve
- vi.) Son olarak da kamu otoritesi açısından gay-

<sup>1</sup> Özütiürk, Deniz Derelioğlu, "Gayrimenkul Değerlemesi Konusunda SPK Düzenlemeleri", **Kurumsal Değerleme 2004 Konferansı**, İstanbul 28 Mayıs 2004, s.5

<sup>2</sup> Gilbertson, Barry ve Duncan. Preston, "A Vision for Valuation Practice Briefing", **Journal of Property Investment & Finance**, No:2 2005, Vol.23, s.123-140

rimenkul ve gayrimenkule dayalı olarak gerçekleştirilen ve vergisel anlamda dikkate alınması gereken işlemlerin kolaylıkla yerine getirilebilmesi için de gayrimenkul değerlemesinin doğru olarak yapılması büyük önem taşımaktadır.

Türkiye’de 4 Nisan 2001’de kurulan Değerleme Uzmanları Derneği (DUD), değerlendirme uzmanlığı mesleğinin Türkiye’de geliştirilmesi amacıyla Bakanlar Kurulu’nun yurtdışı faaliyet izni ile kurulmuştur. Bu doğrultuda Avrupa Değerleme Örgütleri Birliği TEGoVA ve IVSC Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi’ne asil üye statüsünde kabul edilmiştir.<sup>3</sup> Bu bağlamda ülkemizde “Sermaye Piyasası Mevzuatı” çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere yönelik bir yasal düzenleme yapılmış durumdadır. Ayrıca, Uluslararası Değerleme Standartları Tebliği’i de 26100 sayılı R.G.’de yayımlanmıştır.

### 3. GAYRİMENKULLERDE DEĞERLEME KAVRAMI VE ÖNEMİ

Gayrimenkul, genel anlamda fiziksel bir varlık olan arazinin kendisi ve/veya bu arazi üzerine inşa edilmiş bina ve/veya tesisler şeklindeki suni yapılar olarak tanımlanmaktadır. Yani mali açıdan gayrimenkul tanımı; genellikle arazi ve arazinin tamamlayıcı parçası olan bina ile tesisleri kapsamaktadır.<sup>4</sup> Ekonomik sistemin parçası olan taraflar farklı amaçlar doğrultusunda gayrimenkullerin değerinin tespit edilmesini isteyebilmektedirler. Bunlar Devlet, firmalar, finansal kuruluşlar ve bireyler olabilir.

Gayrimenkul değerlemesi, başta para ve sermaye piyasası ile gayrimenkul sektörü olmak üzere geniş bir kesimi ilgilendiren ve hatta ülke ekonomisine de önemli boyutlarda etkisi olabilen bir faaliyettir. Gayrimenkul değerlendirme; halka açık firmaların ve gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gayrimenkul işlemleri ile ipotekli konut kredileri ve ipoteğe dayalı menkul kıymet işlemlerinde de önemli bir işlem olarak kabul edilmektedir. Özellikle gayrimenkule bağlı kredi teminatlarında ve ipotek kredilerinin menkul kıymetleştirilmesi aşamasında önemli bir yere sahip olduğu görülmektedir.<sup>5</sup>

Gayrimenkul değerlendirme; olması muhtemel bir satın alma, satış veya kiraya verme, gayrimenkul karşılığı teminat altına alınan uzun vadeli bir kredi, açık artırma, tasfiye satışları, hurda değer tespiti, sigorta, vergi ve kamu yararı için bir devlet kuruluşu tarafından yapılan istimlak, şirket birleşme, devir ve ele geçirmelerde şirket aktifinde bulunan gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, kiralama ve leasing işlemlerine konu olan gayrimenkullerin değerinin belirlenmesi ve gayrimenkullere ilişkin vergi matrahlarının tespiti gibi oldukça geniş sayılabilecek bir kapsamda gerekli görülerek yapılabilmektedir.<sup>6</sup>

Gayrimenkul değerlendirme, sadece değer hakkında bir fikir vermekle kalmaz, aynı zamanda elde edilen değeri destekleyen düşünce ve öğeleri de içerir. Gayrimenkul değerinin tespitinde kullanılan birçok ilke olmakla beraber bunlardan üçünün ön plana çıktığı düşünülmektedir.

<sup>3</sup> Çelen, Güniz, “Türkiye’de Değerleme Uzmanlığının Kurumsallaşması”, **Kurumsal Değerleme 2004 Konferansı**, İstanbul, Mayıs 2004, s.2

<sup>4</sup> Yomralıoğlu, Tahsin ve Recep Nişancı, **Türkiye’de Harita Mühendisliği’nin Taşınmaz Değerlemesindeki Yeri ve Rolü**, Karadeniz Teknik Üniversitesi Rapor no:1, Mart 2006, Trabzon, s.3, [http://www.jeodezi.ktu.edu.tr/tahsin/yayinlar/HKMO\\_tasinmazdeg\\_raporu.pdf](http://www.jeodezi.ktu.edu.tr/tahsin/yayinlar/HKMO_tasinmazdeg_raporu.pdf)

<sup>5</sup> Güngör, Eser, “**Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Hedefler-Uluslar arası Değerleme Standartları**”, Active, Mart-Nisan 2005, s.1-2

<sup>6</sup> Güngör, Eser, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler**, SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Yeterlilik Etüdü, Ekim 1999 Ankara, s.11

Bunlar:<sup>7</sup>

i.) İkame ilkesi: Bir şeyin değeri, onun yenileme değerinden fazla olamaz.

ii.) Uygunluk ilkesi: değerlendirme uzmanınca değerlendirme yapılırken, gayrimenkulün, bulunduğu çevrenin özellikleri ile uyumunun gözetilmesi gerektiğini ifade eder.

iii.) Beklenti ilkesi: beklenti ilkesi bir gayrimenkulün, bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekte beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar (Ticari gayrimenkul veya konuttan sağlanacak faydaların bugünkü değerinin parasal ifadesi).

#### 4. GAYRİMENKUL DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Bir gayrimenkul, gayrimenkul piyasasında diğer benzer gayrimenkuller ile rekabet etmektedir. Gayrimenkul değerlemesine yönelik olarak piyasada bir çok yöntemin kullanıldığı görülmektedir. Söz konusu değerlendirme yöntemlerinden bir çoğu profesyonel değerlendirme uzmanlarının deneyimleriyle geliştirilmiş ve önde gelen uluslararası değerlendirme kuruluşları tarafından kabul görmektedir. Gayrimenkul alım-satımında söz konusu gayrimenkulün değerine ve kapasitesine öncelikle bulunduğu bölgeye bakılarak karar verilmektedir. Alım satım için gayrimenkulün bölgesinin özelliklerinin yanı sıra konumu, sahiplik bilgileri, ulaşım imkanları, tapu ve imar bilgileri, satış yada kira bedelleri gibi taşınmazla ait bir çok sorunun cevabı aranmaktadır. Coğrafi Bilgi

Sistemi (CBS) teknolojisi bu bilgilere ulaşmada iyi bir araç olarak kabul edilmektedir. Bu anlamda gayrimenkulün değerini tespit edebilen yazılımların CBS'ye entegre edilmesiyle bir değerlendirme sistemi geliştirilebileceği düşünülmektedir<sup>8</sup>.

#### 4.1. Gayrimenkul Değerlemesinde Piyasa (Pazar) Değeri Yaklaşımı

ABD Gayrimenkul Değerleme Enstitüsü ve Gayrimenkul Eksperleri Derneği tarafından da kullanılan "piyasa değeri" kavramını şu şekilde açıklamaktadır:<sup>9</sup> "Adil bir satış için gerekli olan tüm koşullar altında, bir gayrimenkul için serbest rekabete açık bir piyasada para cinsinden takdir edilen en yüksek fiyattır. Burada, alıcı ve satıcı ayrı ayrı ihtiyatlı ve bilgili hareket ederken fiyatın gereksiz dış faktörlerce etkilenmemiş olduğu farz edilir." Bu tanımlamanın bir benzeri de Avrupa Değerleme Standartları-EVS 4 de yapılmaktadır.<sup>10</sup>

Piyasa değeri; "Bir mülkün, istekli alıcı ve satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır." şeklinde tanımlanır. En verimli ve en iyi kullanım kavramı Piyasa değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçası olarak kabul edilmektedir. En verimli ve en iyi kullanım şu şekilde tanımlanmaktadır: "Bir mülkün

<sup>7</sup> Alp 1, Ali, "Gayrimenkul Değerlemesine Genel Bir Bakış: Oturma Amaçlı Konutların Değerlendirilmesi", Active, Haziran-Temmuz 2000, s.2-3

<sup>8</sup> Özkan, Gülgün ve Şükran, Yalpır ve Ali, Erdi ve Okan, Bekdik, "Taşınmaz Değerleme Amaçlı Bir Modelleme Örneği ve CBS İle Entegrasyonu", 3. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri, 6-9 Ekim 2004, <http://cbs2004.fatih.edu.tr/download/file507.pdf>

<sup>9</sup> Alp 1, Haziran-Temmuz 2000, s.1 ve Güngör, 1999, s.13-14

<sup>10</sup> "European Mortgage Securitisation: A Valuer's Guide", This guide is published by TEGoVA, [www.tegova.org](http://www.tegova.org), November 2002,

fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır”<sup>11</sup>.

Piyasa değeri; arsa veya binaların değerlendirilmesinde satın almaya ve satmaya istekli taraflar arasında yapılan bir özel sözleşmeyle, normal bir dönemde ve serbest piyasa koşulları altında belirlenen ortalama bir fiyattır. İpotekli kredilendirme değeri (Mortgage Lending Value) ise; bir değerlendirme uzmanının, sürdürülebilirlik bağlamında uzun dönemli bir bakış açısıyla; bir gayrimenkulün normal ve/veya yerel pazar koşullarını dikkate alarak, ayrıca, gelecekte gayrimenkulün pazarlanabilirliği, mevcut kullanımı ve alternatif uygun kullanım olanaklarını da hesaba dahil etmek suretiyle makul ve akılcı bir şekilde belirlediği değerdir.<sup>12</sup>

Ticari gayrimenkuller konutların dışında kalan ve ticari amaçla değerlendirilen, gelir getiren iş merkezi, ofis ve mağazalar gibi gayrimenkullerdir. Ticari gayrimenkullerin değerlendirilmesinde büyük ölçüde net faaliyet geliri (gelir yöntemi) yaklaşımı kullanılmaktadır. Bu yaklaşımda değerlendirme uzmanı bu gayrimenkule bağlı olarak söz konusu olabilecek tüm gelir ve gider kalemlerini tespit etmeye çalışır. Daha sonra bu bilgilerden yararlanılarak söz konusu ticari gayrimenkule ait net gelir tutarı bulunur. Daha sonra değerlemede kullanılmak üzere iskonto oranının belirlenmesine çalışılır. İskonto oranı önceden

tespit edilmiş olan net gelir tutarlarının bugünkü değerlerinin tespitinde yararlanılmaktadır.<sup>13</sup>

Piyasaya (pazara) dayalı değerlendirme genel olarak aşağıda belirtilen yaklaşımları içermektedir:<sup>14</sup>

**1) Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı:** Emsal karşılaştırma yaklaşımı benzer veya ikame gayrimenkullerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate almak suretiyle yapılmaktadır. Burada karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdirli yapılmaktadır. Genel olarak değerlendirilmesi yapılan bir gayrimenkul, açık piyasada gerçekleştirilen benzer gayrimenkullerin satışlarıyla karşılaştırılır. Ayrıca, burada gayrimenkulle ilgili istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

**2) Gayrimenkul Değerlemede Gelir (Nakit Akışı) Yaklaşımı:** Gelir indirgeme yaklaşımı, bir gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü içinde bir yatırımcı veya bir kullanıcı için muhtemel net gelir akışını ele alır. Bu gelir akışı benzer gayrimenkullerden elde edilen gelirle karşılaştırılır ve yatırımdan elde edilecek olan muhtemel kazanç benzer gayrimenkullerden veya diğer tür yatırımlardan elde edilen kazançlar ile karşılaştırılır. Söz konusu gayrimenkulün, tahmini net gelir akışının, adı geçen gayrimenkulün piyasa değerinin bir göstergesine yansıtılmasında kullanılacak olan faiz, getiri ve iskonto oranı için çeşitli teknikler kullanılır.<sup>15</sup> Kiralanan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde, gayrimenkulün

<sup>11</sup> Seri: VIII, No: 45, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006

<sup>12</sup> Champness, Peter, “**Developing Secondary Mortgage Markets in Southeast Europe, Towards Consistent Valuation Standards & Methodology**”, 30.04.2003, [http://polandhousingfinance.org/SEE\\_Presentations/UK/Champness.pdf](http://polandhousingfinance.org/SEE_Presentations/UK/Champness.pdf)

<sup>13</sup> Alp 2, Ali, “**Ticari Gayrimenkullerin Değerlenmesi**”, Active, Ağustos-Eylül 2000, s.1

<sup>14</sup> Seri: VIII, No: 45, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006; Güngör, 1999, s.21-23 ; Jackson, Thomas O., “**Mortgage-Equity Analysis in Contaminated Property Valuation**”, The Appraisal Journal, January 1998, s.49, [http://www.real-analytics.com/mortgage\\_equity](http://www.real-analytics.com/mortgage_equity) ; Alp 1, Haziran-Temmuz 2000, s.2-3

<sup>15</sup> Güngör, 1999, s.21

kiralandığı dönem boyunca elde edeceği gelirler ile kiralama dönemi sonunda sahip olacağı değer bugünkü değeri o gayrimenkulün ekspertiz değerini verecektir.

**3) Gayrimenkul Değerlemesinde Maliyet Yaklaşımı:** Maliyet yaklaşımı, benzer bir gayrimenkulle mukayese edilerek söz konusu arsanın değerinin bir tahminine ilave olarak, gelişmeleri artırıcı cari gider tahminini, ve söz konusu iyileştirmelerin ne ölçüde amortismanla uğradığının bir tahminini gerektirir. Yeniden üretim giderinden amortisman bedeli düşüldükten sonra benzer arsa ile karşılaştırılan ilgili arsanın piyasa değerinin ilave edilmesiyle bulunan meblağ, maliyet yaklaşımı ile elde edilen gayrimenkulün değer göstergesidir. Yeni maliyet değerinin üst sınırını tayin etme eğilimindedir.

**4) İpotek Öz Sermaye Teorisi - Ellwood Tekniği:** Bu teknik İpotek Öz Sermaye Teorisi veya Ellwood Tekniği (Mortgage Equity Theory - Ellwood Technique) olarak bilinmektedir. Bu teknik, bilgili gayrimenkul yatırımcılarının tipik reaksiyonlarını inceleyerek ve i.)Genelde beş veya on yıllık muhtemel net gelir ve mülkiyetin kısa vadeli projeksiyonları, ii.)Değere göre ipotek, kredi oranı, faiz oranı, yıllar itibarıyla süre ve ipotek bakiyesi azaldıkça özsermaye pozisyonundaki iyileşme ve iii.)Projeksiyon süresinin sonunda tüm gayrimenkulün değer artış veya amortisman tutarı gibi hususları da dikkate alarak piyasanın gerçekçi tepkilerini tespit etmeye çalışmaktadır. Ellwood Tekniği/Prosedürü, L.W. Ellwood tarafından geliştirilmiştir.

#### 4.2. Gayrimenkul Değerlemesinde Pazar Değeri Dışı Değer Yaklaşımı

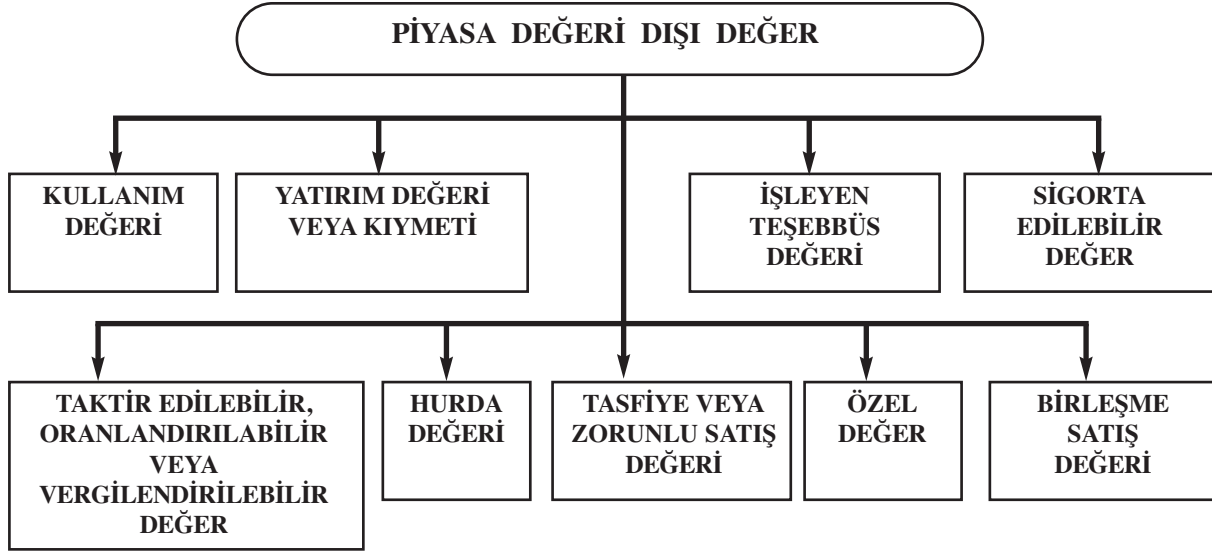
Pazar değeri dışı değerlendirme esaslarına dayalı değerlemeler, benzer yaklaşımlar uygulayabilirler, ancak tipik olarak pazar değerini belirlemek dışında amaçları bulunmaktadır. Örneğin;<sup>16</sup>

- Bir işletme kendilerine teklif edilen binaların maliyeti ile diğer binaların maliyetini karşılaştırmak için maliyet yaklaşımını kullanarak genel piyasayla farklı bir değer gösteren belirli bir gayrimenkul için tahakkuk eden pazarlık veya prim durumunu araştırır. Bu uygulama belirli bir mülk ve o gayrimenkulün pazar dışı maliyeti üzerine odaklanır.
- Arazinin sahibi, bitişik mülk için yüksek bir fiyat ödeyebilir. Bitişik mülk için arazi sahibinin ödemek isteyeceği en yüksek fiyatı belirlemek için yaptığı araştırmada Değerleme Uzmanı emsal karşılaştırma yaklaşımını uygularken, o gayrimenkulün Pazar değerini oldukça aşan bir rakama ulaşabilir.
- Bir yatırımcı, pazar dışı ve yalnızca o yatırımcıya özel bir yatırım getirisi oranı uygulayabilir. Yatırımcının beklediği yatırım getirisi oranına dayalı olarak yatırımcının vermeye razı olduğu fiyatı belirlemek için Gelir İndirgeme Yaklaşımı uygulanırken, Değerleme uzmanı Pazar Değerinden ziyade Yatırım Değeri veya Kıymetinin tahminine ulaşır.

Finansal raporlama için değerlemede bahsedilen varlık değerlemelerinin önemli bir kısmı pazar değeri'ni içerse de pazar değeri dışındaki değerlerin gerekli olduğu durumlar da bulunmaktadır.

<sup>16</sup> Seri: VIII, No: 45, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006

Şekil 1: Pazar Değeri Dışı Değeri Oluşturan Unsurlar



**Kaynak:** Milgrim, Michael R (2005), Uluslararası Değerleme Standartları – UDSK, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, 7. Baskı, [http://www.spk.gov.tr/tebligtaslak/UDES/UDES\\_Taslak](http://www.spk.gov.tr/tebligtaslak/UDES/UDES_Taslak)

Pazar dışı değer yaklaşımında söz konusu edilen değer tanımları aşağıdaki gibi özetlenebilir:<sup>17</sup>

- **Kullanım Değeri:** Kullanım Değeri'nin muhasebedeki tanımı bir varlığın süregelen kullanımından ve kullanım ömrünün sonunda elden çıkartılmasından beklenen gelecekteki tahmini nakit akışlarının şimdiki değeridir.
- **Yatırım Değeri:** Bir gayrimenkulün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir.
- **Faal İşletme (İşleyen Teşebbüs) Değeri:** Bir işletmenin bir bütün olarak değeridir. "Faal İşletme Değeri" kavramı, sadece bir işin veya kurumun parçasını oluşturan mülklere uygulanabilir.
- **Sigortalanabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesinde belirlenen değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir.
- **Kurtarılabilir Değer:** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar Değeri tanımının gerektirdiği pazarlama süresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mülkün satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır.

<sup>17</sup> Seri: VIII, No: 45, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006

- **Özel Değer:** Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir. Genelde pazardan ziyade bir mülkün özel bir sahibi veya kullanıcısı ya da potansiyel bir sahibi veya kullanıcıyla ilgili olarak yaşanan bir değer artışıdır ve bu nedenle de özel değer sadece özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanabilir.
- **İpotek Teminathı Kredi Değeri:** Değerleme Uzmanı'nın, mülkün uzun vadede kullanılacak özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mülkün mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir.

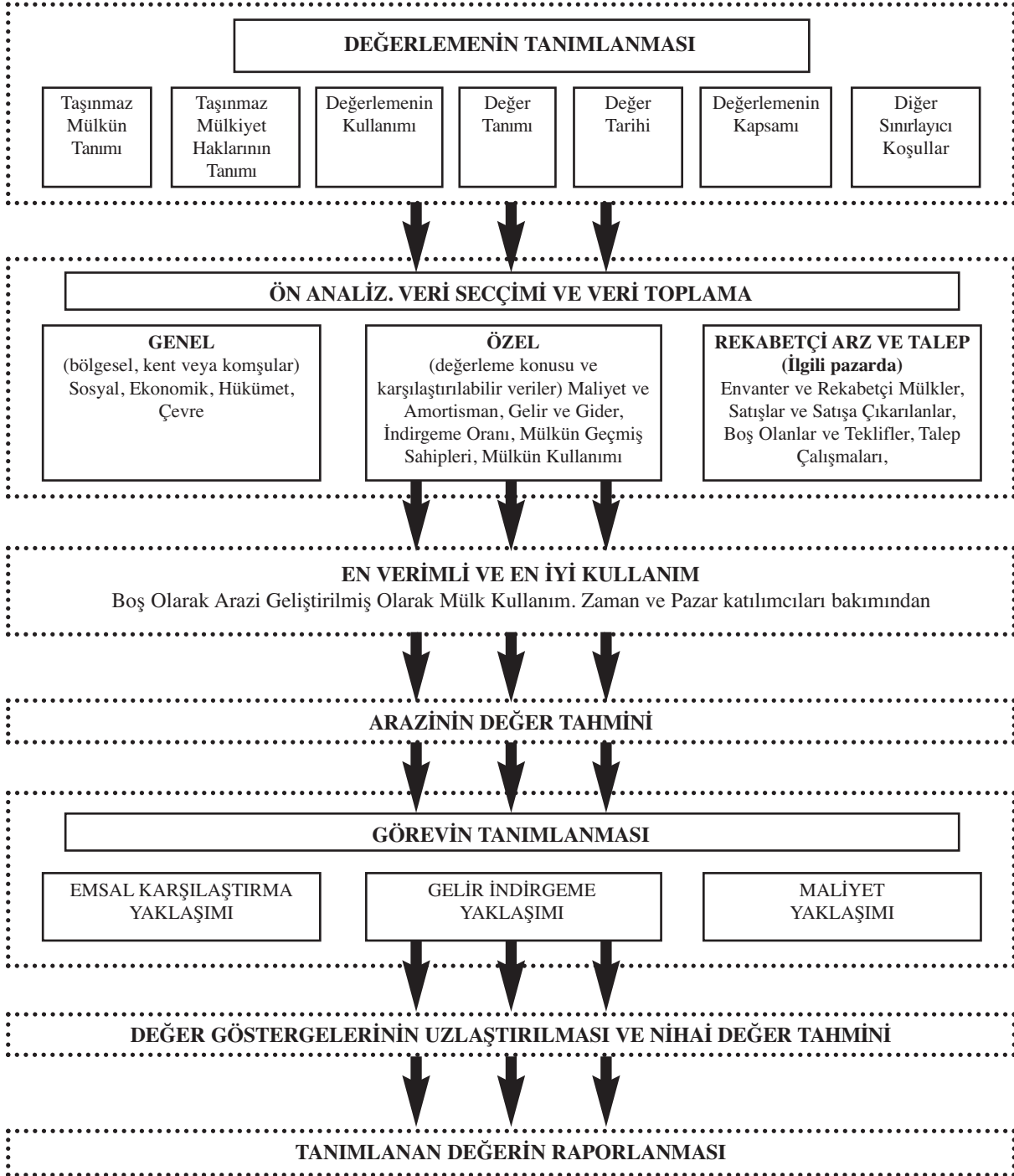
## 5. GAYRİMENKUL DEĞERLEME SÜRECİ

Değerlemeye konu olan gayrimenkuller her ne kadar birbirlerinden çok farklı özelliklere sahip olsa da, değerlendirme prosedüründe uygulanan sistematik dolayısıyla oldukça gerçekçi değerlemeler yapılabilmektedir. Bunun başlıca nedeni, değerlendirme sürecinde uygulanması öngörülen değerlendirme teknik ve metotlarının önemli bir bölümünün belli bir standart çerçevesinde uygulanması ve bunun sonucunda da objektif ve gerçekçi sonuçlara ulaşılabilmesidir.

Aşağıdaki şekilde, uluslararası değerlendirme standartlarına göre gayrimenkul değerlendirme süreci ve aşamalarına yer verilmektedir.



Şekil 2: Uluslararası Değerleme Standartları'na Göre Gayrimenkul Değerleme Süreci



**Kaynak:** Milgrim, Michael R (2005), Uluslararası Değerleme Standartları – UDSK, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi, 7. Baskı, [http://www.spk.gov.tr/tebligtaslak/UDES/UDES\\_Taslak](http://www.spk.gov.tr/tebligtaslak/UDES/UDES_Taslak)

Uluslararası değerlendirme standartları'na göre gayrimenkul değerlendirme süreci incelendiğinde; öncelikle ön analiz, veri seçimi ve veri toplama işlemlerinin yapıldığı görülmektedir. Daha sonra, boş olarak arazi, geliştirilmiş olarak mülk, kullanım, zaman ve pazar katılımcıları bakımından en verimli ve en iyi kullanım düzeyinin belirlenmesine çalışılmaktadır. Bunu, gayrimenkulün değer tahmini izlemektedir. Daha sonra, belirlenen emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme yaklaşımı, maliyet yaklaşımlarından biri veya bir kaçını kullanarak değer hesaplaması gerçekleştirilmektedir. Sonra değer göstergelerinin uyumlaştırılması nihai değer tahmini yapıp ve son olarak belirlenen/hesaplanan değer raporlanması işlemi gerçekleştirilerek değerlendirme süreci bitirilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanı; Mülkiyet hakları ile ilgili ekonomik değer konusunda kanaat bildirme yetkisine sahip kişi olarak tanımlanmaktadır. Değerleme uzmanlarının üstlenimleri; değerlendirme yapma, yatırım kararları verilirken (yer seçimi, kavramsal geliştirme, ekonomik fizibilite, yatırım ve risk analizleri) danışmanlık hizmetleri sunmak, pazar analizi, talep analizi ve pazar araştırmaları gibi kantitatif ve kalitatif bilimsel ölçümler yapmaktır. Özellikle sermaye piyasalarında çok önemli bir konuma gelen değerlendirme uzmanının hazırlayacağı bağımsız değerlendirme raporları;<sup>18</sup>

- i.) Kredi karşılığı teminat oluşturma,
- ii.) Portföylerin derecelendirilmesi ve menkulleştirilmesi,
- iii.) Finansal raporlama ve

iv.) Kurumsal finansman kararlarına destek (yatırım, şirket birleşmesi, halka arz, hisse ve gayrimenkul satışları vb. gibi) amaçlı olmak üzere dört temel amaç için hazırlanabilmektedir.

Gayrimenkulün değeri değerlendirme uzmanları tarafından değerlendirme tarihindeki Pazar değeri ve bununla birlikte, uzun dönem sürdürülebilir net aktif değeri olarak belirlenir (Avrupa değerlendirme standartları No:6). Olasılıkları/şansların ve risk profiline değerlendirme uzmanları tarafından belirlenmesi için; benzer varlıkların Pazar değeri, gayrimenkulün bulunduğu yer, gayrimenkulün kendisi ve gayrimenkulden sağlanabilecek sürdürülebilir nakit akışı gibi unsurlar dikkate alınmaktadır.<sup>19</sup>

## 6. GAYRİMENKUL DEĞERLEMEDE ULUSLARARASI DEĞERLEME STANDARTLARI

Gayrimenkul, sosyal ve fiziki alanda mevcut olan taşınamayan eşya olarak tanımlanabilmektedir. Değer ise, gayrimenkulün özelliklerinin yanı sıra ihtiyacın o andaki şiddetine göre farklılık gösteren bir kavramdır. Gayrimenkulün değerinin tespitinde değere etki eden faktörler belirlenirken yöresel özellikler çeşitlilik göstermekte, ayrıca bölgede yaşayan insanların söz konusu değere etki eden faktörlere bakışı değişmektedir. Bu nedenlerle taşınmaz değerlemesinde her bölge için geçerli kesin modellerden söz etmek zorlaşmaktadır.

Değerlendirilen aynı gayrimenkul, yukarıda özetlenen uygulamalarda farklı farklı sonuçlarla karşımıza çıkabilmektedir. Bu farklılığın sebebi ise her uygulamanın kendine has yöntemlerle ve

<sup>18</sup> Çelen, Güniz, “Değerleme Uzmanlığı”, Konut Finansman Sistemi ve Hazırlıklar, TÜSİAD, İstanbul, 26 Aralık 2005, s.4

<sup>19</sup> Trotz (2) Raymond, “Valuation of Mortgage Portfolios for Securitisation Purposes and Property and Market Rating”, Corporate Valuation 2004 Conference, 28.05.2004 s.3-4

yine kendi belirledikleri gayrimenkul özellikleriyle değerlendirilmesidir. Gayrimenkule ait belirlenen değerlerin farklı olması, ülke ekonomisini etkilemesinin yanı sıra kişileri de mağdur edebilmektedir.

Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca iki farklı konuda gayrimenkul değerlendirilmesi yapılabilmektedir. Bunlardan birincisi gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçekleştirdikleri bazı işlemlerdir. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yaptıkları işlemler dışında, hisse senetleri borsada işlem gören tüm şirketlerin ödenmiş sermayelerinin %5'ini aşan gayrimenkul alım ve satımlarında ve kendi gayrimenkullerini başka bir şirkete aynı sermaye olarak koymaları halinde değerlendirilmesi zorunludur.

Uluslararası Değerleme Standartları, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi (UDSK) tarafından yayımlanmakta olup, belirli aralıklarla sürekli güncellenmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi 1981 yılında kurulmuş, Birleşmiş Milletler'e bağlı olarak çalışan ve bünyesindeki üye kuruluşlar (39 ülkeden 42 üye kuruluş, 10 ülkeden 11 gözlemci kuruluş) ile Dünya Bankası, OECD, IMF, Dünya Ticaret Örgütü, AB Komisyonu, Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ve uluslararası değerlendirme örgütleri ile yakın işbirliği içinde çalışan bir kuruluştur. Merkezi İngiltere'de olan kuruluşun başlıca amacı; gayrimenkul değerlemesi alanında uluslararası standartlar oluşturmak ve üyeler arasındaki işbirliğini arttırmaktır.<sup>20</sup>

**Türkiye Değerleme Standartları Tebliği:** Değerleme Standartlarıyla konuyla ilgili yeni bir gelişme olarak, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında (Seri VIII 45 nolu) Tebliği, SPK tarafından 06.03.2006 tarihli ve 26100 sayılı Resmi Gazete'de yayımlan-

mıştır. Bu Tebliği 1/5/2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere yayımı tarihinde yürürlüğe girecek şekilde, 2499 sayılı Kanunun 22 nci maddesinin birinci fıkrasının (o), (r) ve (t) bentleri ile 30 uncu maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine dayanılarak SPK tarafından hazırlanmıştır.

Tebliğin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapacakları değerlendirme işlemlerinde verilen değerlendirme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemektir.

Seri VIII 45 nolu Tebliği'nin amacı, sermaye piyasası mevzuatına tabi ortaklıkların, sermaye piyasası kurumlarının ve ihraççıların sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapacakları değerlendirme işlemlerinde verilen değerlendirme hizmetlerine ilişkin esasları belirlemektir. Tebliği'nin kapsamında; Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanlar, Tebliğin (1) nolu ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartlarına aynen uymak ve bunları uygulamak zorundadırlar.

Uluslararası Değerleme Standartları değerlendirme mesleğinde, kabul görmüş veya en iyi uygulamayı temsil eder, aynı zamanda, Genel Kabul Görmüş Değerleme Prensipleri olarak da tanınır. Türkiye'de de kabul edilmiş olan Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) gereğince; değerlemeler, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Bu kavramlar hem Pazar Değeri'ni esas alan hem de pazar dışındaki kriterleri esas alan değerlemelerle ilişkilidir. Değerleme Uzmanlarının çalışmaları açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer

<sup>20</sup> Milgrim, Michael R, **Uluslararası Değerleme Standartları – UDSK, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi**, 7. Baskı, 2005, [http://www.spk.gov.tr/tebligtaslak/UDES/UDES\\_Taslak](http://www.spk.gov.tr/tebligtaslak/UDES/UDES_Taslak)

unsursa, değerlendirme sonuçlarının anlaşılır bir şekilde iletilmesi ve bu sonuçların nasıl elde edildiğinin anlaşılmasıdır. İyi hazırlanmış bir Değerleme Raporu, tüm bu gereksinimleri karşılar. Bu nedenle Uluslararası Değerleme Standartları'nın Değerlemenin bu üç temel yönüne de (UDES 1, Pazar Değeri Esaslı Değerleme; UDES 2, Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları; UDES 3, Değerlemenin Raporlanması) hitap etmesi gerekmektedir (Seri VIII 45 nolu Tebliğ).

**1. Uluslararası Değerleme Standartları 1 (UDES 1) Pazar Değeri Esaslı Değerleme:** *Pazar Değeri*'ni tahmin etmek için bir Değerleme uzmanı ilk olarak *en verimli ve en iyi kullanımı* veya en olası kullanımı tespit etmelidir. *Pazar Değerini* tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında *emsal karşılaştırma yaklaşımı*, *indirgenmiş nakit analizini* de içeren *gelir indirgeme yaklaşımı* ve *maliyet yaklaşımı* yer almaktadır.

**2. Uluslararası Değerleme Standartları 2 (UDES 2) Pazar Değeri Dışındaki Değerleme Esasları:** Uluslararası Değerleme Standardı 2'nin (UDES 2) iki amacı bulunmaktadır: bunlardan ilki, *Pazar Değeri* dışındaki değer esaslarını belirlemek ve açıklamak ve bunların uygulanmasına yönelik standartları tesis etmek, ikincisi ise bu esasları *Pazar Değeri*'nden ayırt etmektir. Yani bu standart; *Pazar Değeri* dışındaki Değerleme esaslarını sunmakta ve açıklamaktadır.

**3. Uluslararası Değerleme Standartları 3 (UDES 3) Değerlemenin Raporlanması:** Değerlemenin Raporlanması: Değerleme Raporu, nihai değeri gösterir. Rapor, Değerleme Uzmanının adını ve değerlendirme tarihini içerir. Değerlemeye tabi olan mülkü ve mülkiyet haklarını, değerlendirme esasını ve değerlendirme planlanan

kullanım amacını belirtir. Tüm temel varsayımları ve sınırlayıcı koşulları açıklar, değerlendirme ve raporlama tarihlerini belirtir, denetlemenin kapsamını belirtir, bu standartların ve kamuya yapılması zorunlu her tür açıklamanın uygulanabilirliğinden bahseder ve Değerleme Uzmanının imzasını içerir.

## 7. GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEME-SİNİN VERGİSEL BOYUTU

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinin vergiye yansıtılması modern toplumların en önemli ekonomik yaklaşımlarından biridir. Ülkemizde henüz süreçleri belirlenmemiş, sağlıklı bir alt yapısı olmayan gayrimenkullerin değerlendirilmesi, bugün hazine taşınmaz mallarının ekonomiye kazandırılması, ipotekli konut finansmanı (Mortgage), özelleştirme, emlak vergi sistemindeki adaletsiz durum ve benzeri konular ile gündeme gelmektedir. Serbest piyasa koşullarındaki gayrimenkullerin oluşan değerlerinin, mevcut yasalarla tespit edilen gayrimenkul birim değerlerinden büyük farklılıklar göstermesi vergilendirme açısından kamu oyununun dikkatini bu yöne çekmektedir. Bu konudaki bilginin bütün kamuoyu tarafından açıkça paylaşılması bilinmesi, konuya bağlı bilgilere olan ihtiyaçların artması, artık taşınmazlara ilişkin değerlendirme işlemlerinin daha sağlıklı bir sisteme kavuşturulması gerçeğini ülke ekonomisi açısından kaçınılmaz hale getirmiştir<sup>21</sup>.

Gayrimenkullerin değerinin bilinmesini vergilendirme açısından değerlendirildiğinde, gayrimenkullerin kiraya verilmesi sonucu bir irat elde edilmesi, satılması, ivazlı veya ivazsız devir ve temlik, tapu sicilinde kayıtlı olmayan gayrimenkullerde zilyetliğin devri, trampa edilmesi, takası, kamulaştırılması, devletleştirilmesi, ticaret şirketlerine aynı sermaye olarak konulması,

<sup>21</sup> Utkucu, Tamer; Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi Ve Gayrimenkul Değerini Oluşturan Unsurlar” *Vergi Dünnyası*, Ocak 2007-Sayı:305,s.112

veraset yoluyla veya ivazsız bir tarzda intikali ile arsa üzerine bina veya binaya ilave suretiyle yapılan eklentiler, ekonomik faaliyete konu olan kiralama, alım-satım, trampa, irtifak hakkı tesis edilmesi, tapuda aynı ve sınırlı hak tesis edilmesi, bağımsız bölümler veya katlar meydana getirilmesi, gayrimenkullerden vergi alınması gibi hemen hemen tüm işlemler taşınmazların değerinin bilinmesine bağlıdır.

Değerlemeden beklenen asıl amaç; dönem sonundaki varlıkların gerçek değerleri ile değerlendirilmesi ve beklenen sonuçların bilanço ve kar/zarar tablosuna en doğru biçimde yansıtılmasını sağlayarak<sup>22</sup>, İşletmenin gerçek ekonomik gücünün ortaya konması, Muhasebe tekniğinden beklenenin elde edilmesi, Vergi matrahının gerçek şekli ile meydana çıkarılması şeklinde özetlenebilir.

Devam eden açıklamalarımızda gayrimenkullerin değerlemesine ilişkin olarak yapılması gerekenler, özellikli ve tartışmaya açık hususlar ile ABD'deki gayrimenkul vergilendirme departmanının vergi uygulamalarına esas teşkil edecek değerlendirme süreci değerlendirme hükümleri çerçevesinde anlatılacaktır.

### 7.1. Gayrimenkullerin Değerlemesi

Gayrimenkullerin değerlemesine vergisel boyutu açısından bakıldığında; mevcut uygulamada dönem sonu işlemlerine etkisi açısından gayrimenkullerin değerlendirilmesi, değerlemeye tabi iktisadi kıymetlerin içerisinde sayılmakta, gayrimenkullerin neler olduğu ve iktisap (ithali, imaları veya satın alınması) edilmesi sırasında hangi harcamaların maliyete dahil edilmesinin mecburi hangilerinin ihtiyarılığı bulunduğu ilişkin

hükümler önem arz etmektedir. Gelir ve Kurumlar vergileri gibi kazanç ve irat üzerinden alınan vergilerde, iktisadi kıymetlere ait değerler, vergi matrahının teşekkülünü doğrudan etkiler. Özellikle, ülkemiz vergi yasalarında olduğu gibi ticari kazancının tespitini öz sermaye mukayesesine bağlayan sistemlerde vergi matrahı, dönem sonu ve dönem başında işletmeye dahil iktisadi kıymetlerin değerleri esas alınmak suretiyle tespit edilir. Gayrimenkullerin aktif değeri üzerinden (boş arsa ve araziler hariç) amortisman ayrılması, gayrimenkulün maliyetine atılması ihtiyari olan harcamaların doğrudan gider yazılması veya üretilen gayrimenkulün maliyetine atılması vergi matrahının tespitini etkilemektedir.

Bunun yanında gayrimenkulün kullanılması sırasında değerini artıran ömrünü uzatan harcamalar ile temizlik, bakım ve onarımın için yapılan masrafların gider yazılması veya maliyetine atılan gayrimenkulle aynı sürede veya ayrıca uygulanan sürede amortisman tabi tutulması gibi hususlar gayrimenkullerin değerlendirilmesine ilişkin bilinmesi gerekenleri, özellikle vergi planlaması, vergi revizyonu açısından önemli hale getirmektedir. Gayrimenkullerin değerinin tespiti ve gerçek değerinin bilinmesinin dönem sonu işlemleri açısından önemi yanında, yıl içerisinde satılan işletmelerin aktifine kayıtlı gayrimenkuller ile şahısların mülkiyetinde olup, iktisap tarihinden itibaren gün hesabı ile 5 yıl süre içerisinde satılmasından elde edilen gelirler ile veraset yoluyla veya bağış yoluyla intikal eden gayrimenkullerin, vergilendirilmesinde gerçek değerinin tespiti önem arz etmektedir.

Gayrimenkulün değerlendirilmesinde, aktife girinceye kadarki dönemde ve sonrasında yapılan har-

<sup>22</sup> Ceyhan, Murat; "Emsal Bedeli ve Ücreti", [http://www.alomaliye.com/murat\\_veyhan\\_emsal.htm](http://www.alomaliye.com/murat_veyhan_emsal.htm); Erişim Tarihi: 11.04.2007

camaların<sup>23</sup> maliyete alınması işletme açısından ve dolayısıyla vergi dairesi yetkilileri tarafından net olarak tespit edilebilecek bir durumdur. Ancak, vergilemede esas sorun ve gayrimenkullerin değerlemesinin önemi, gayrimenkulün işletmenin aktifinden veya şahısların özel mülkiyete ait gayrimenkullerinin satışı veya ivazlı, ivazsız intikali durumunda ortaya çıkmaktadır. Çünkü alan ile satan arasında ortaya çıkan muvazaalı sözleşmelerle gerçek satış tutarını gizleyerek, daha düşük fiyattan satış göstermek suretiyle (vergi değeri, emlak vergisi ve veraset intikal vergisinde, gayrimenkullerde rayiç bedel olarak kabul edilse de, gerçek satış bedelinin altında kaldığı bir gerçektir) ciddi boyutlarda vergi zıya ortaya çıkmakta, uzun süreçleri oluşturan kayıt dışı ekonominde oluşmasına sebep olmaktadır. Gayrimenkuller başlı başına vergileme konusu olmaları ve vergilemeyi etkilemeleri nedeniyle, Türk Vergi Hukukunda önemli bir yere sahiptirler. Gerçekten; gelirden, servetten, mal ve hizmetlerden alınan vergilerin belirgin bir kaynağı da gayrimenkul ve haklardır<sup>24</sup>.

Gayrimenkuller, Medeni Kanununun 704. maddesinde taşınmaz (gayrimenkul) mülkiyetinin konusunu arazi, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler (daire, dükkan, depo vs) ile doğrudan gayrimenkul olmamakla birlikte dolaylı olarak gayrimenkul kabul edilen tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve süreklili haklar (üst hakkı, kaynak hakkı)dır. Aynı kanunun, 632'nci maddesinde; "arazi", "tapu siciline daimi ve müstakil olmak üzere kaydedi-

len haklar" ve "madenler" olarak tarif edilmiş, ayrıca, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre, "kârgir bir binanın bağımsız bir bölümü" örneğin bir apartman dairesi de gayrimenkul olarak sayılmıştır. Medeni kanun açısından bakıldığında, gayrimenkul, yerinde sabit duran, bir yerden diğer bir yere taşınamayan eşya olarak görülmektedir. Oysa, vergi kanunları gayrimenkul kavramını, medeni kanundan daha geniş alarak taşınabilir demirbaş gibi eşyalar ile hakları da gayrimenkul olarak kabul etmiştir<sup>25</sup>.

## 7.2. Vergi Usul Kanunu Açısından Gayrimenkullerin Değerlemesi

Muhasebe ve işletmecilik yönünden iktisadi kıymetlerin değişik ölçülerde değerlendirilmesi mümkündür. Ancak bunlar vergi uygulaması bakımından dikkate alınmazlar. Değerlemenin vergi matrahının tespiti ve dolayısıyla alınacak vergi yönünden arz ettiği önem paralel olarak, değerlendirme esas ve ölçüleri vergi hukukunda belli ve özel kurallara bağlanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'nun 258 ve 259. maddelerinde değerlendirme, "vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin vergi kanunlarında gösterilen gün ve zamanlardaki değerlerinin tespiti" şeklinde tanımlanmıştır. Vergi Usul Kanunu'nun 258 ve devam eden maddelerinde her bir aktif ve pasif kıymetin nasıl değerlendirileceği hüküm altına alınmıştır. Değerlemede, iktisadi kıymetlerden her biri tek başını dikkate alınır. Teamülen aynı cinsten sayılan malların ve düşük

<sup>23</sup> Sema KÜÇÜK'e göre harcama: "Bir iktisadi kıymet veya mal terimine yönelik olarak nakdi, aynı yada alacak vb. şekilde karşı tarafa menfaat sağlamaya yönelik bir işlemdir. Maliye ise daha dar kapsamlı bir ifade olup, işletmenin satışa konu iktisadi kıymetleri için tespit ettiği bir değerdir. Bu çerçevede yapılan harcama hemen maliye özelliği kazanabildiği gibi (emtia alış bedeli), harcamanın maliyete dönüşmesi bir zaman diliminde almaktadır. Harcama maliyet teriminde daha geniş kapsamlı olup, işletmenin faaliyetini devam ettirebilmesi adına yaptığı direkt ve indirekt bütün gider ve maliyet unsurlarını içermektedir."

<sup>24</sup> Şişman, Bülent; "İşletmelerde Vergi Planlaması Ve Yöntemleri" Yaklaşım Yayınları, Nisan-2003- s.92-93

<sup>25</sup> Küçük, Sema, "Değerleme ve Dönem Sonu İşlemleri", Yaklaşım Yayınları, S.169, Yıl:15, Ocak-2007, s.28

kıymetli müteferrik eşyanın topluca değerlendirilmesi mümkündür (VUK. Md. 260). Değerleme iktisadi kıymetin nevi ve mahiyetine göre, VUK' nun 261. maddesinde belirtilen ölçülerden biri ile yapılır. Gayrimenkuller maliyet bedeli ile değerlendirilir. Maliyet bedeli, iktisadi bir kıymetin iktisap edilmesi veyahut değerinin artırılması münasebetiyle yapılan ödemelerle bunlara müteferri bilumum giderlerin toplamını ifade eder (VUK Md.262). Bina ve araziler ise *Vergi değeri ile değerlendirilir*. Vergi değeri, bina ve arazinin rayiç bedelidir (VUK Md.268).

V.U.K.'nun 269 maddesine göre; İktisadi işletmelere dahil bilumum gayrimenkuller maliyet bedelleri ile değerlendirilir. Bu kanuna göre, a) Gayrimenkullerin mütemmim cüzüleri ve teferruatı<sup>26</sup>; b) Tesisat ve makineler; c) Gemiler ve diğer taşıtlar; d) Gayrimaddi haklar, gayrimenkuller gibi değerlendirilir. Gayrimenkullerde, maliyet bedeline, satın alma bedelinden başka; makine ve tesisattan gümrük vergileri, nakliye ve montaj giderleri; mevcut bir binanın satın alınarak yıkılmasından ve arsasının tesviyesinden mütevellit giderler<sup>27</sup>. Noter, mahkeme, kıymet takdir, komisyon ve tellaliye giderleri ile tapu harçları ve Özel Tüketim Vergilerini maliyet bedeli-

ni ithal etmekte veya genel giderler arasında göstermekte mükellefler serbesttirler<sup>28</sup> (VUK Md. 270). İnşa edilen binalarda ve gemilerde, imal edilen makina ve tesisatta, bunların inşa ve imal giderleri, satın alma bedeli yerine geçer (VUK Md. 271). Kanunda açık olarak yer almakla birlikte uygulamada cihazlarda makine ve tesisat sınıfına dahil edilerek gayrimenkul gibi değerlendirilir.

Normal bakım, tamir ve temizleme giderleri dışında, gayrimenkulü veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarını **genişletmek veya iktisadi kıymetini devamlı olarak artırmak**<sup>29</sup> maksadıyla yapılan giderler, gayrimenkulün veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının maliyet bedeline eklenir (VUK Md. 272).

Gayrimenkuller kira ile tutulmuş ise veya elektrik üretim ve dağıtım varlıklarının işletme hakkı verilmiş ise kiracı veya işletme hakkına sahip tüzel kişi tarafından yapılan bir ve ikinci fıkralardaki giderler bunların **özel maliyet bedeli** olarak ayrıca değerlendirilir. Kiracının veya işletme hakkına sahip tüzel kişinin faaliyetini icra için vücuda getirdiği tesisata ait giderler de bu hükmüdedir. Gayrimenkuller veya elektrik üretim

<sup>26</sup> Gayrimenkullerin mütemmim cüz'i ile teferruatı: Medeni Kanunu "mahalli örf'e göre bir şeyin esaslı bir unsurunu teşkil eden, o şey telef, tahrip veya taşıyıcı olmadıkça ondan ayrılması kabil olmayan cüzler o şeyin mütemmim cüzüdürler.", teferruat ise "ticari teamüllere veya mal sahibinin idaresine göre; bir şeyin işletilmesi, muhafazası veya faydalanılması için sürekli bir tarzda o nesneye tahsis olunan ve kullanmada asıl şeye tabi kılınan veya takılan veya onunla birleştirilen menkul mallardır." Tamamlayıcı parça ile teferruatı ayırmanın en kolay yolu, tamamlayıcı parçaların hareket kabiliyetinin olmaması yani tahrip edilmeden ayrılmaması ve kullanılmaz hale gelmesidir. Buna karşın eklentiler taşınabilir ve kolayca ayrılabilir parçalardır.

<sup>27</sup> İşletmeye dahil bir gayri menkulün yıkılarak yenisi yapılması halinde henüz itfa edilememiş olan kısmını maliyet bedeline dahil etme kabul gören bir görüştür

<sup>28</sup> Gümrükte ödenen bir takım fon ve bağışlarında satın almaya ilişkin müteferri gider olarak maliyet bedeline eklenmesi gerekir. Esas faaliyet konusu kısmen veya tamamen binek otoların kiralanması veya çeşitli şekillerde işletilmesi olmayan mükellefler, binek otomobillere ait KDV'yi 30. madde hükmü gereği indirim konusu yapamazlar. Yine ilgili kanun uyarınca indirim konusu yapılamayan KDV için maliyetine göre gider veya maliyet olarak kaydedilir. Maliye Bakanlığı bu durumda mükellefleri gider veya maliyet olarak dikkate almak konusunda serbest bırakmıştır.

<sup>29</sup> Bir geminin iktisap tarihindeki süratini fazlaştırmak, yolcu ve eşya yükleme ve barındırma tertibatını genişletmek veya değiştirmek suretiyle iktisadi kıymetini devamlı olarak artıran giderlerle bir motorlu kara nakil vasıtasının kasa veya motorunun yenisi ile değiştirilmesi veya alımında mevcut olmayan yeni bir tertibatın eklenmesi için yapılan giderler maliyet bedeline eklenmesi gereken giderlerdendir.

ve dağıtım varlıkları için yapılan giderler hem tamir, hem de kıymet artırma giderlerinden oluştuğu takdirde, mükellef bu giderlerden maliyet bedeline eklenecek kısmı ayrı göstermek mecburiyetindedir.

Yukarıda yapılan değerlendirme konusundaki açıklamalardan anlaşılacağı üzere; gayrimenkulleri, taşıtları, makine ve teçhizat, özel maliyet bedeli gayrimenkullerin değerlemesinin içerisine alınmış, takibinde gayrimenkul ve gayrimenkul gibi değerlendirilecek olan iktisadi kıymetlerin “maliyet bedeli” ile değerlendirileceği hüküm altına alınmış, maliyet bedeli ile neyin kast edildiği değerlendirme ölçülerinden maliyet bedeli ile açıklanmış, kanun koyucu gayrimenkul gibi değerlendirilecek duran varlıkların maliyetinin tespitine ilişkin ayrı ve özel tespitlerde yapmıştır. Buna göre gayrimenkullerin maliyet bedelinin hesabında 270. maddenin de dikkate alınması gerekecektir<sup>30</sup>.

Gayrimenkullerin değerlemesinde diğer önemli bir konu, gayrimenkullerin iktisap edilmesi sırasında aktife girinceye kadar ve aktife girdikten sonra bu gayrimenkul için ödenen faiz ve kur farklarının maliyete mi ekleneceği yoksa gider mi yazılacağıdır. Bu konuda Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılmış olan 163 no’lu ve 187 no’lu VUK Genel tebliğleri ile açıklık getirilmiş, gayrimenkullere ilişkin faiz giderleri ve

aleyhe oluşan kur farklarından aktife girinceye ve aktife alındığı hesap döneminin sonuna kadar ki kısma isabet eden tutarlar gayrimenkulün maliyetine dahil edilmesi zorunlu kabul edilmiş, diğer bir ifadeyle krediyle gayrimenkul alımında bulunan mükellefler, ödemiş oldukları faiz tutarlarını değil, değerlendirme gününe kadar işleyen faiz tutarlarını maliyetine dahil etmeleri zorunludur<sup>31</sup>. Takibeden yıllarda ortaya çıkan faiz ve aleyhe oluşan kur farklarının maliyete ilave edilmesi veya doğrudan gider yazılması ihtiyari hale getirilmiştir<sup>32</sup>.

Kur farkları açısından önem arz eden başka bir durum ise VUK 334 nolu genel tebliği açıklanmış, kur farklarından lehe oluşan dönemlerde aktife girinceye ve aktife alındığı hesap döneminin sonuna kadar ki kısma isabet eden tutarlar gayrimenkulün maliyetinden indirilmesi, takibeden dönemlerde ise matrahtan indirilmesi veya kur farkı gelirleri olarak dikkate alınması ihtiyariliğe bırakılmıştır. Görüleceği üzere genel olarak yatırımlarla ilgili olarak oluşan maliyeti azaltıcı nitelikteki gelirlerin yatırım döneminin sonuna kadar ki kısmının maliyet bedelinden indirilmesi sonraki dönemlerde oluşanların ise isteğe bağlı olarak dikkate alınması yeterli olacaktır. Ancak gerek maliyet artırıcı gerekse azaltıcı unsurların maliyet bedeliyle ilişkilendirilip iliş-

<sup>30</sup> Söz konusu maddede açık olarak belirtilmemekle birlikte, gümrük ve montaj giderlerinin gayrimenkul gibi değerlendirilen tüm iktisadi kıymetlere ilişkin maliyet bedeline intikal ettirilmesi gerekir.

<sup>31</sup> Maliye Hesap Uzmanları Derneği; “2007 Beyanname Düzenleme Kılavuzu”, Hesap Uzmanları Derneği Yayını, İstanbul-2007, s-838

<sup>32</sup> Gayrimenkullerin maliyetine bir sonraki yıllarda eklenen, faizi giderleri ve kur farkları ile değerinin artırılmasına yönelik harcamalar üzerinden amortisman ayrılmasına yönelik uygulamalarda, iktisadi kıymet normal amortisman yoluyla itfa ediyorsa sonradan maliyetlere intikal ettirdiği finansman giderini de kalan sürede itfa edecektir. Şayet mükellef azalan bakiyeler yoluyla amortisman ayırıyorsa sonradan maliyetlere ilave edilen finansman giderini kalan ömre göre normal amortisman yoluyla amortisman ayıracak veya söz konusu varlığın tamamı için normal amortisman uygulayacaktır. 176 no’lu Genel Tebliğde, yatırımlara teşvik primi sağlandığı dönemlerde, alınan teşvik primlerinin doğrudan gelir yazılması veya maliyeti azaltıcı bir unsur olarak dikkate alınması hususunda mükellefe seçimlik hak tanınmıştır. Vergi idaresine göre, gayrimenkullerde maliyet bedelini arttıran giderlerden, gayrimenkulün kullanım ömrünü uzatıcı nitelikteki giderler, aktifleştirildikleri yıldan başlayarak ilgili gayrimenkulden bağımsız olarak itfa edilirler. Buna karşılık gayrimenkulün normal kullanım ömrünü değiştirmeyen ancak fonksiyonunu, değerini ve/veya yararını arttıran giderler, ilgili gayrimenkulün kalan ömrü dahilinde itfa edilirler.



kilendirilmeyeceği kararının her yıl müstakil olarak verilmesi mümkün değildir. Yani hangi yöntem benimsenmiş ise ilerleyen yıllarda buna devam edilecektir.

## 7.2. Finansal Kiralama Yoluyla Satın Alınan Gayrimenkullerin Değerlemesi

Finansal Kiralama Kanunu çerçevesinde sayılan 4 şarttan herhangi birini sağlayan kiralama sözleşmeleri vergi kanunlarının uygulaması bakımından “finansal kiralama” kabul edilmekte, VUK’nun mükerrer 290. maddesinde belirtilen şekilde değerlemeye tabi tutulmaktadır. Finansal kiralamada değerlendirme işleminin temeli kiralama işlemine konu iktisadi kıymetin kiracının bilançosunda “iktisadi kıymeti kullanma hakkı” olarak yer alması ve kiralayan tarafından ödeme planı çerçevesinde düzenlenecek dönemsel kira faturalarında ayrı ayrı gösterilecek ana para ve faiz tutarlarından ana para tutarının kiracı tarafından ilgili iktisadi kıymetin tabi olduğu koşullarda amortisman yolu ile giderleştirilmesi, buna karşılık faiz kısmının ise ilgili dönemde kiracı tarafından gider (ve tabii ki kiralayan tarafından ise gelir) olarak kayıtlara alınması esasına dayanmaktadır<sup>33</sup>.

Kiralama sözleşmeleri kapsamında ödenen faiz ve kur farklarının ilk yıl ödenenlerin diğer gayrimenkullerden farklı olarak maliyetine eklenip eklenmeyeceği idare ile mükellefler arasında farklı yaklaşımlara ve uygulamalara yol açmaktadır. Türkiye Muhasebe Standartları uygulamalarında faiz ve kur farklarında ilk yıl ödenenlerinde gider yazılacağına ilişkin uygulamalar yer almakta, mükellefler açısından da değerlendirme bu yönde olmakta ise de, vergi idaresinin görü-

şü, gayrimenkuller gibi, ilk yılın maliyetine atılması yönünde uygulamalar ve tenkitler yapılmaktadır<sup>34</sup>.

## 7.3. Gayrimenkullerde Maliyet Artırıcı Giderler

Gayrimenkulün değerinin artırılmasına yönelik direkt ve indirekt gider ve harcamalar (bu değerinin artırılmasına yönelik harcamalar iktisadi kıymetlerin kullanım ömrünün uzatılması veya kullanım fonksiyonlarının artırılmasını veya her ikisinin birden yapılmasını ifade eder) maliyet artırıcı gider olarak kabul edilip, bu giderler toplamı gayrimenkulün maliyetine eklenmesi gerekmektedir. Maliyet artırıcı giderler;

- Gayrimenkülü genişletmek için yapılan giderler,
- Gayrimenkulün iktisadi ömrünü arttırmak amacıyla yapılan giderler,
- Gayrimenkulün normal kullanım süresini veya değerini sürekli olarak arttırmakla birlikte sağladığı faydayı ve verimi arttıran giderler,
- Gayrimenkulün iktisabında mevcut olmayan ancak daha sonra ilave edilen tertibatlar için yapılan giderler,
- Normal kullanıma bağlı olarak doğan eklenti veya yenilikler dışında yapılan her nevi harcamalar,
- Gayrimenkulde mevcut olmayan ancak sonradan eklenen kalorifer, asansör gibi mütemim cüziler maliyet bedeli ile değerlendirilecektir. Bu harcamalar, binadan ayrı olarak amortismanına tabi tutulacaktır.

<sup>33</sup> Gündüz, Zeki; “Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Faiz ve Kur Farkları” <http://www.vergiportali.com/print-bulten.asp?id=WEB0019042006164127>, Erişim Tarihi: 11.04.2007

<sup>34</sup> İstanbul Defterdarlığı tarafından verilen 09.05.2005 tarih ve B.07.4.DEF.0.34.20/VUK-1-280-11448 sayılı özelgesinde “finansal kiralama yoluyla edinilen kıymete ilişkin olarak kiralama süresi içinde kira ödemelerinin değerlendirilmesi sonucunda ortaya çıkan kur farklarının iktisadi kıymetin maliyetine intikal ettirilmesi ve maliyete eklenen bu farkların ilgili kıymetin amortisman süresi içinde itfa edilmesi gerekmektedir” denilmektedir.

#### 7.4. Veraset ve İntikal Vergisine Konu Olacak Gayrimenkullerin Değerlenmesi

Veraset ve İntikal Vergisinin mükellefi, veraset yoluyla veya ivazsız bir tarzda mal iktisap eden gerçek ve tüzel kişilerdir. Veraset ve İntikal Vergisinin matrahı, intikal eden malların Vergi Usul Kanununun değerlemeye ilişkin hükümlerine göre bulunan değerlerinden, varsa murisin geçerli belgeye dayalı borçları ve vergi borçları ile cenazesinin teçhiz ve tedfini için yapılan masraflar indirildikten sonra kalan miktardır.

Mükellefler ilk tarhiyatta dikkate alınmak üzere Veraset ve İntikal Vergisinin konusuna giren mallardan gayrimenkulleri; ticari sermayeye dahil olsun olmasın rayiç bedelle değerlerler. Veraset ve İntikal Vergisi Kanununun 10'uncu maddesinin ikinci fıkrasının (b) bendinde 2591 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle, gayrimenkullerin ticari işletmeye dahil olsun veya olmasın emlak vergisine esas olan değerle değerlendirileceği hükme bağlanmış ve 01/01/1983 tarihinden önce veya bu tarihten itibaren intikal eden, veraset ve intikal vergisine konu olan gayrimenkullerin değerlendirilmesine ilişkin esaslar 22 Seri No.lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde açıklanmış bulunmaktadır. Emlak Vergisi Kanununun vergi değerine ilişkin 29 uncu maddesinde 4751 sayılı Kanunla yapılan değişiklikle de bina ve arazi vergilerinin tarhına esas alınan rayiç bedel esası kaldırılmış ve anılan maddede bina ve arazi vergisinin tarhına esas alınan vergi değerinin hesabı 01/01/2002 tarihinden itibaren yeni esaslara bağlanmıştır.

Bu çerçevede, veraset yoluyla veya herhangi bir suretle ivazsız bir tarzda intikal eden ve veraset ve intikal vergisine konu olacak gayrimenkullerin değerlendirilmesinin 22 Seri No.lu Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu Genel Tebliğinde de açıklandığı üzere, 01/01/1983 tarihinden itibaren intikal eden gayrimenkuller için, Emlak Vergisi Kanunu hükümlerine göre belirlenen emlak vergisi değerleri veraset ve intikal vergisi için de

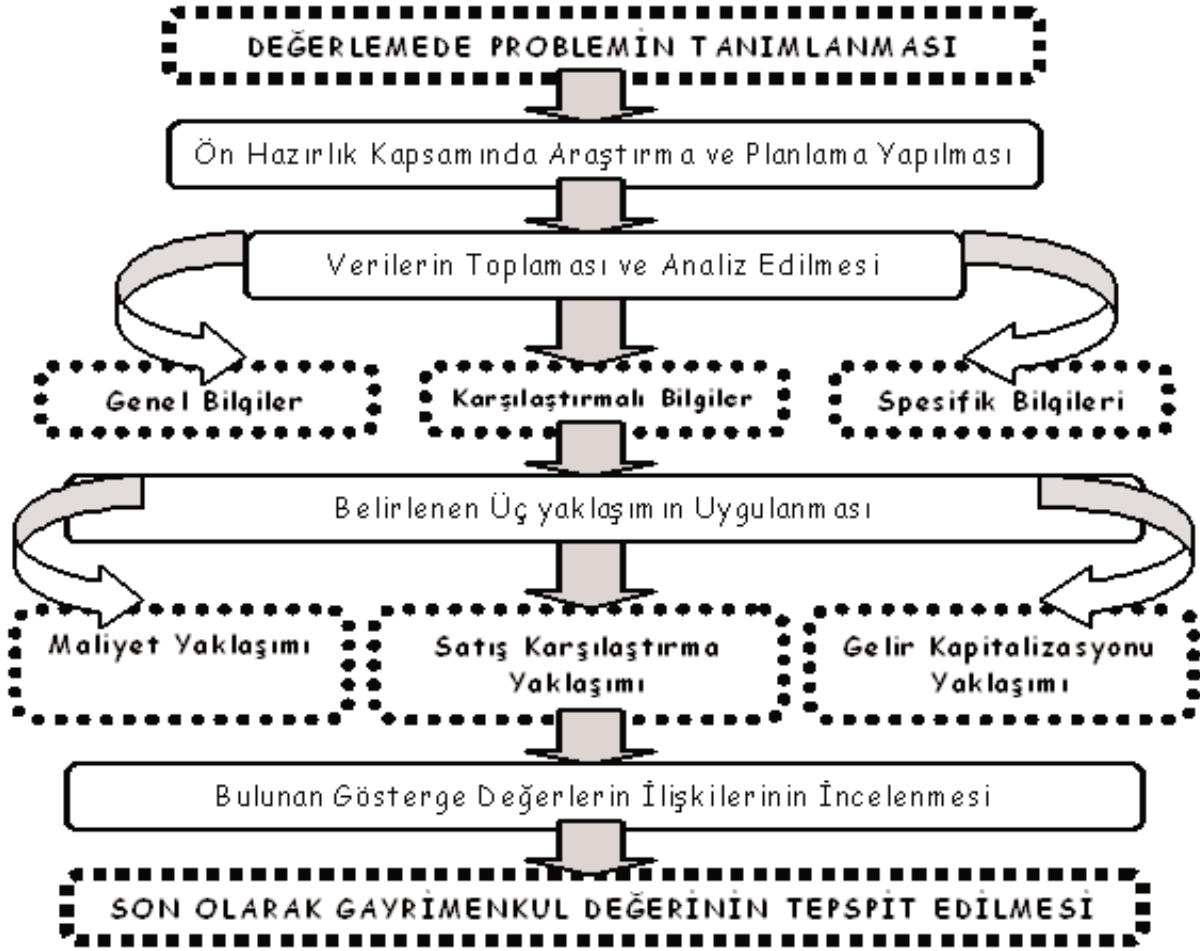
aynen geçerli olacaktır. Buna göre, verilen veraset ve intikal vergisi beyannamelerinde 01/01/1983 tarihinden itibaren intikal eden gayrimenkuller için gösterilen değerlerin, gayrimenkulün intikal ettiği yıla ilişkin emlak vergisine esas olan değerlerinden düşük bulunmaması halinde, veraset ve intikal vergisinin tarhına, beyannamede gösterilen bu değerlerin esas alınması, veraset ve intikal vergisi beyannamesinde gösterilen değerlerin emlak vergisi tarhına esas değerden düşük olması halinde ise tarhiyatın, emlak vergisine esas olan değer üzerinden yapılması gerekmektedir.

#### 7.5. Gayrimenkullerin Değerlemesinde ABD Vergi İdaresinin Değerleme Sürecinin Vergi Yasalarımız Açısından Değerlendirilmesi.

ABD'de Gayrimenkul Vergilendirme Departmanı tarafından önerilen gayrimenkul değerlendirme süreci şekil 3'de yer almaktadır. Burada süreç değerlendirme probleminin tanımlanmasıyla başlamaktadır. Bunu Ön hazırlık aşamasında araştırma ve planlama yapılması izlemektedir. Daha sonra en verimli en iyi kullanım dikkate alınarak veriler toplanıp analiz edilmektedir. Bu işlemin ardından; maliyet, satış karşılaştırması ve gelir kapitalizasyonu yaklaşımları yardımıyla üç farklı değerlendirme yapılmaktadır. Daha sonra elde edilen sonuçlar birbirleriyle ilişkilendirilerek tekrar değerlendirilmekte ve bu suretle (yani elde edilen sonuçların korelasyonlarına bakılarak) gayrimenkulün değeri belirlenmektedir. Bu süreçte uluslararası değerlendirme standartlarındaki süreçle benzerlikler göstermektedir.

ABD'de vergi idaresi vergilendirmeye esas teşkil eden gayrimenkullerin gerçek değerinin tespitinde şekilde belirtilen aşamalardan geçirmek suretiyle, değerlendirme yaptığı ve sonuçta gerçek değeri tespit etmek suretiyle, gayrimenkullerde ortaya çıkan vergi kayıplarını önlediği gibi gayrimenkullerinin gerçek değer oluşumuna da katkı sağladığı görülmektedir.

Şekil 3: Gayrimenkul Değerleme Süreci ABD Örneği (Vergi İdaresi Açısından)



**Kaynak:** Real Property Valuation Standards of Practice -6- (2002).Utah State Tax Commission Property Tax Division, Rev. August 2002, <http://propertytax.utah.gov/standards/standard06>

Ülkemizde gayrimenkulün satışında, değerlemesinin tespitine ilişkin vergi yasalarında herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Gayrimenkulün kapsamında olan arsa ve araziler ile binaların satın alınması sırasında ve çeşitli şekillerde intikalinde, rayiç bedeli olarak emlak vergi değeri esas alınmakta, emlak vergi değeri Maliye Bakanlığı ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca belirlenen asgari inşaat birim maliyeti ve arsa değerini diğer unsurlarla birlikte ilavesi edilmesi ve çıkarılmasıyla bulunmakta veya arsa ve arazilerde olduğu gibi sadece arza ve arazinin

birim m<sup>2</sup> değerine göre tespit edilmektedir. Bunun yanında gayrimenkul alım satımı işi uğraşan mükellefler rayiç bedeli yerine, maliyet artı yaklaşık kar oranı esasına göre satış yapmaktadırlar.

Ülkemizde vergi idaresinin gayrimenkul satışlarına ilişkin olarak banka hesapları ve benzeri argümanlardan elde ettiği bilgiler dışında değer doğrudan tespitine yönelik hiçbir yöntemi bulunmamaktadır. Ancak, inceleme elemanlarının son yıllarda yaptıkları incelemelerde gayrimenkul ticareti yapanlara ilişkin olarak bağımsız bilirkişiler yardımıyla değer tespiti yatırdıkları gö-

rılmektedir. Ancak, bu durum sürekli yargı aşamasında uyuşmazlıklara sebep olmaktadır. Ülkemiz vergi sistemi gayrimenkulün iktisap bedeli dışında maliyete eklenmesi gereken ek harcamalar hususunda düzenlemesi bulunmasına rağmen, alıştaki iktisap bedeli ve satış bedelinin tespitine yönelik, ABD örneğinde olduğu gibi bir değerlendirme süresine ilişkin vergi yasalarında hüküm bulunmadığı gibi böyle bir birimde bulunmamaktadır.

ABD örneğindeki sürece benzer uygulama ülkemizde özel sektörde gayrimenkul değerlendirme uzmanları tarafından kullanılmaktadır. Gayrimenkul değerlendirme uzmanları **Gayrimenkul değerlemesi yapılırken 3 yöntemden faydalandıkları görülmektedir**<sup>35</sup>. Bunlar: **1)Gelir Yöntemi:** Konutun aylık kirasından hareketle fiyatının bulunmasıdır. Diyelim ki aylık 500 YTL kirası olan bir konutun değeri, piyasadaki trende bağlı olarak 120.000 YTL civarındadır. Bu 20 senelik kira karşılığıdır. Her sene %5–10 kira artışı düşürüldüğünde 15–18 senelik kira karşılığına denk gelir. **2)Maliyet Yöntemi:** Bir konutun arsasının değerinin ve inşaat maliyetinin toplanmasıyla elde edilen değerdir. Bu değerlerin üzerine %50-%100 kar koyarak satış fiyatı elde edilir. Bugün için sosyal olanakları olan siteler talep gördüğünden kar marjları daha da yüksektir. **3)Karşılaştırma Yöntemi :** Değeri belirlenecek konutun bulunduğu sokak veya binada en son satılan en az emsal 3 konuttan hareketle fiyatın belirlenmesidir. Bu sistem daha çok 2. el konutların değerlemesinde kullanılır. Fiyat ile değer takdiri birbirinden farklı kavramlar olup, bir malın fiyatı ile biçilen değeri bazen aynı olabileceği gibi farklı da olabilmektedir. Piyasanın durumu ve gidişatı tahmin edildiğinden değer biçmede değer biçmekle görevli kişilerin subjektif bakış açılarını bertaraf etmek imkansızdır.

Ülkemizdeki vergi kanunlarında ABD örneğindeki sürece benzer uygulama VUK'nun 267. maddesinde iktisadi kıymetlerin satışı veya değerlendirme gününde, değerlendirme konusu malın gerçek değerinin belli olmaması, bilinmemesi veya doğru olarak tespit edilememesi durumunda Otalama fiyat, maliyet bedeli veya takdir suretiyle tespit edilir. Ortalama fiyat esasına göre tespiti mümkün iken maliyet bedeli esası veya takdir esasının kullanılması suretiyle emsal bedel tespiti yapılamamaktadır. Takdir usulünün uygulanması için ise, hem ortalama fiyat esasının hemde maliyet bedeli ile tespitinin yapılamaması gerekmektedir. Takdir esasları diğer iki esasa göre tespitinin mümkün olmadığı veya mükellefin müracaatı veya idarenin talebi ile mümkün olmaktadır. Bu değerlendirme usulü sadece belli durumlarda kullanılabilirdiği gibi takdir esasının her zaman kullanılması mümkün olmadığından ve süreçlerine ilişkin hiçbir düzenleme olmadığı gibi idare içerisinde sürekli değer tespiti yapan bir birimin olmaması bu usulün uygulanması değerlendirme açısından bekleneni karşılaması mümkün değildir.

## 8. SONUÇ

Gayrimenkul, sosyal ve fiziki alanda mevcut olan taşınamayan eşya olarak tanımlanabilmektedir. Değer ise, gayrimenkulün özelliklerinin yanı sıra ihtiyacın o andaki şiddetine göre farklılık gösteren bir kavramdır. Gayrimenkulün değerinin tespitinde değere etki eden faktörler belirlenirken yöresel özellikler çeşitlilik göstermekte, ayrıca bölgede yaşayan insanların söz konusu değere etki eden faktörlere bakışı değişmektedir.

Gayrimenkullerin değerlemesine vergisel boyutu açısından bakıldığında; mevcut uygulamada dönem sonu işlemlerine etkisi açısından gayri-

<sup>35</sup> Açarlar, Ahmet; "Taşınmaz Değerleri Saptama", [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/19c841559646593\\_ek.doc?tipi=&turu=&sube=](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/19c841559646593_ek.doc?tipi=&turu=&sube=), Erişim Tarihi: 11.04.2007

menkullerin değerlemesi, değerlemeye tabi iktisadi kıymetlerin içerisinde sayılmakta, gayrimenkullerin neler olduğu ve iktisap (ithali, imalatı veya satın alınması) edilmesi sırasında hangi harcamaların maliyete dahil edilmesinin mecburi hangilerinin ihtiyariliği bulunduğuna ilişkin hükümlere yer verilmiş bulunmakta ancak gayrimenkulün satışında değer tespitine ilişkin bir hüküm bulunmamaktadır. Bu durumda dar anlamda, gayrimenkullerin tapuda rayiç değerlerin altında işlem görmesi ile alınması gereken vergi, resim ve harçlar alınmamakta, firmalarının bilançolarının aktif tarafında rayiç değer üstünde belirtilen taşınmaz mallar dolayısıyla daha az vergi tahsil edilmektedir.

Geniş anlamda ise, kayıt dışı faaliyetlerden, özellikle kriminal faaliyetlerden elde edilen gelirlerin aklanmasında gayrimenkul sektörü önemli ölçüde işlev görmektedir. Bu nedenle kara para, genel olarak kayıt dışı ekonomik faaliyetler ile başarılı bir mücadele yapılabilmesi için ekonomik faaliyetlere konu olan gayrimen-

kullerin rayiç değerlerinin belirlenerek tapu ve muhasebe kayıtlarına bu değerler üzerinden kayıt altına alınması son derece önemlidir.

Türkiye’de gayrimenkul kavramı içerisinde arsa, arazi ve binaların 2006 yılında çıkarılan Uluslar arası değerlendirme standartları çerçevesinde tespit edilen değerlerinin vergi uygulamaları açısından kullanılmasına ilişkin hükümlerin VUK değerlendirme hükümlerine eklenmesi, gayrimenkul kavramı içerisinde yer alan diğer iktisadi kıymetlerin gerçek değerinin tespitinde ise ABD örneği ve Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinden bir sürecin oluşturulması ve vergi yasaları içerisinde yer almasıyla ilgili düzenlemelerin, yapılmasının bir zorunluluk haline geldiği düşünülmektedir.

Ayrıca taşınmaz malların gerçek değerlerinin saptanarak vergilendirilmesi sonucu spekülatif ve rant amaçlı alınan gayrimenkule talep azalacak ve sermayenin reel ekonomiye akması sağlanacaktır.

**KAYNAKÇA**

- Açlar, Ahmet; “Taşınmaz Değerleri Saptama”, [http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/19c841559646593\\_ek.doc?tipi=&туру=&sube](http://www.hkmo.org.tr/resimler/ekler/19c841559646593_ek.doc?tipi=&туру=&sube), Erişim Tarihi: 11.04.2007
- Alp 1, Ali, “Gayrimenkul Değerlemesine Genel Bir Bakış: Oturma Amaçlı Konutların Değerlendirilmesi”, Active, Haziran-Temmuz 2000, s.2-3
- Alp 2, Ali, “Ticari Gayrimenkullerin Değerlenmesi”, Active, Ağustos-Eylül 2000, s.1
- Ceyhan, Murat; “Emsal Bedeli ve Ücreti”, [http://www.alomaliye.com/murat\\_ceyhan\\_emsal.htm](http://www.alomaliye.com/murat_ceyhan_emsal.htm); Erişim Tarihi: 11.04.2007
- Çelen, Güniz, “Değerleme Uzmanlığı”, Konut Finansman Sistemi ve Hazırlıklar, TÜSİAD, İstanbul, 26 Aralık 2005, s.4
- Çelen, Güniz, “Türkiye’de Değerleme Uzmanlığının Kurumsallaşması”, Kurumsal Değerleme 2004 Konferansı, İstanbul, Mayıs 2004, s.2
- Champness, Peter, “Developing Secondary Mortgage Markets in Southeast Europe, Towards Consistent Valuation Standards & Methodology”, 30.04.2003, [http://polandhousingfinance.org/SEE\\_Presentations/UK/Champness.pdf](http://polandhousingfinance.org/SEE_Presentations/UK/Champness.pdf)
- “European Mortgage Securitisation: A Valuer’s Guide”, This guide is published by TEGoVA, [www.tego.va.org](http://www.tego.va.org), November 2002,
- Gilbertson, Barry ve Duncan. Preston, “A Vision for Valuation Practice Briefing”, *Journal of Property Investment & Finance*, No:2 2005, Vol.23, s.123-140
- Güngör, Eser, “Gayrimenkul Değerlemesinde Yeni Hedefler-Uluslar arası Değerleme Standartları”, Active, Mart-Nisan 2005, s.1-2
- Güngör, Eser, **Gayrimenkul Değerlemesi ve Türkiye’de Sermaye Piyasalarında Gayrimenkul Ekspertiz Şirketlerine Yönelik Düzenlemeler Yapılmasına İlişkin Öneriler**, SPK Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Yeterlilik Etüdü, Ekim 1999 Ankara, s.11
- Gündüz, Zeki; “Finansal Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Faiz ve Kur Farkları” <http://www.vergiportalı.com/print-bulten.asp?id=WEB0019042006164127>, Erişim Tarihi: 11.04.2007
- Jackson, Thomas O., “Mortgage-Equity Analysis in Contaminated Property Valuation”, *The Appraisal Journal*, January 1998, s.49, [http://www.real-analytics.com/mortgage\\_equity](http://www.real-analytics.com/mortgage_equity)
- Küçük, Sema, “Değerleme ve Dönem Sonu İşlemleri”, Yaklaşım Yayınları, S.169, Yıl:15, Ocak–2007
- Maliye Hesap Uzmanları Derneği; “2007 Beyanname Düzenleme Kılavuzu”, Hesap Uzmanları Derneği Yayını, İstanbul–2007
- Milgrim, Michael R, **Uluslararası Değerleme Standartları – UDSK, Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi**, 7. Baskı, 2005, [http://www.spk.gov.tr/teblihtaslak/UEDES/UEDES\\_Taslak](http://www.spk.gov.tr/teblihtaslak/UEDES/UEDES_Taslak)
- Özkan, Gülgün ve Şükran, Yalçın ve Ali, Erdi ve Okan, Bekdik, “Taşınmaz Değerleme Amaçlı Bir Modelleme Örneği ve CBS İle Entegrasyonu”, 3. Coğrafi Bilgi Sistemleri Bilişim Günleri, 6-9 Ekim 2004, <http://cbs2004.fatih.edu.tr/download/file507.pdf>
- Özütürk, Deniz Derelioğlu, “Gayrimenkul Değerlemesi Konusunda SPK Düzenlemeleri”, **Kurumsal Değerleme 2004 Konferansı**, İstanbul 28 Mayıs 2004, s.5
- Seri: VIII, No: 45, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006
- Seri: VIII, No: 45, Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, 2006
- Şişman, Bülent; “İşletmelerde Vergi Planlaması Ve Yöntemleri” Yaklaşım Yayınları, Nisan–2003- S.92–93
- Trotz (2) Raymond, “Valuation of Mortgage Portfolios for Securitisation Purposes and Property and Market Rating”, Corporate Valuation 2004 Conference, 28.05.2004 s.3-4
- Utkucu, Tamer; “Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi Ve Gayrimenkul Değerini Oluşturan Unsurlar” *Vergi Dünyası*, Ocak 2007-Sayı:305
- Yomralıoğlu, Tahsin ve Recep Nişancı, **Türkiye’de Harita Mühendisliği’nin Taşınmaz Değerlemesindeki Yeri ve Rolü**, Karadeniz Teknik Üniversitesi Rapor no:1, Mart 2006, Trabzon, s.3, [http://www.jeodezi.ktu.edu.tr/tahsin/yayinlar/HKMO\\_tasinmazdeg\\_raporu.pdf](http://www.jeodezi.ktu.edu.tr/tahsin/yayinlar/HKMO_tasinmazdeg_raporu.pdf)