

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE GERÇEĞE UYGUN DEĞER TESPİTİ VE TÜRKİYE'DEKİ UYGULAMALARIN DEĞERLENDİRİLMESİ

FAIR VALUE DETERMINATION IN VALUATION OF INVESTMENT PROPERTIES AND EVALUATION OF THE IMPLEMENTATIONS IN TURKEY

Dr. Neslihan ÇETİNKAYA

ORCID: 0000-0003-3589-5636

Başkent Üniversitesi, TBF
Muhasebe ve Finansal Yönetim Bölümü
neslihan.cetinkaya@gmail.com



Öz

Bu çalışmanın amacı Türkiye’de faaliyet gösteren ve kamuya açıklama yapma yükümlülüğü olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarının en önemli kalemi olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri değerlemede hangi değerlendirme yöntemini kullandığını tespit ederek, bu değerlendirme yönteminin ilgili kuruluşların finansal tablolarını nasıl etkilediğini ortaya koymaktır. Bu amaç kapsamında Türkiye’de faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklığı firmalarının 2009-2016 yıllarında bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” kalemi, ilgili kalemin değerlemesinde kullanılan yöntem, varsa değerlendirme yöntemindeki değişikliğin önceki dönemlere etkisi, gerçeğe uygun değer yöntemi ile ortaya çıkan dönemler arasındaki değerlendirme farklarının gelir tablosuna etkisi incelenmiştir. Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçeğe uygun değer ile yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemelerinin finansal tablolarına olan olumlu etkisinin farkında olduğu ve özellikle 2014 yılı sonrasında bu yöntemi tercih ettiği anlaşılmıştır.

Anahtar Kelimeler: Gerçeğe Uygun Değer, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Denetim, Finansal Tablolar.

Jel Kodları: M40, M41, M42.

Abstract

The purpose of this study is to determine which valuation method is used in the investment property which is the most important item of the financial statements of real estate investment trusts operating in Turkey and which is obliged to announce to the public and how this valuation method affects the financial statements of the related institutions. For this purpose, "Investment Property", which is included in the financial statements of the real estate investment companies operating in Turkey in 2009-2016 were examined for the method used in the valuation of the fair value, effect of the change in valuation method to the financial statements, if any, the effect of valuation differences between the periods on the income statements. It is understood that real estate investment trusts in Turkey are aware of the positive effect of appraisal of fair value and investment property on their financial statements and prefer this method after 2014 in particular.

Keywords: Fair Value, Investment Properties, Audit, Financial Statements.

Jel Codes: M40, M41, M42.

1. GİRİŞ

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları, karşılaştırılabilir, güvenilir ve gerçeğe uygun finansal tablolar sunulması için finansal raporlamaya yeni düzenlemeler ve alışkanlıklar getirmektedir. Bu düzenlemelerden en önemlisi belki de gerçeğe uygun değer yaklaşımı olarak kabul edilebilir. Özellikle yerel muhasebe standartlarında tarihi maliyetin dışına çıkmadan hazırlanan finansal tablolar göz önünde bulundurulduğunda varlıkların ve borçların gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolara yansıtılması büyük bir gelişme olarak kabul edilmelidir.

Gerçeğe uygun değer, her ne kadar finansal tablolarda görülmesi en çok arzu edilen değer olarak karşımıza çıksa da doğru bir biçimde tespit edilmesi de bir o kadar zordur. Bir varlığın gerçeğe uygun değerinin varlığa sahip olan işletmeden bağımsız ve piyasaya bağlı bir ölçme yöntemi olması ve aynı zamanda tahminlere dayalı olarak hesaplanması nedeniyle her durumda güvenilir olması da beklenmemektedir.

Gayrimenkul kelimesinin sözlük anlamı ‘taşınmaz’dır ve taşınmazlar arsa, arazi ve binaları kapsamaktadır. Muhasebe açısından gayrimenkuller farklı kullanım amaçlarına göre farklı uygulama esaslarına tabi olmaktadır. Bir taşınmaz stok, maddi duran varlık, satış amaçlı elde tutulan duran varlık, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir (Öztürk, 2009:96).

Uluslararası finansal raporlama standartları, finansal tablolarda yer alan önemli kalemlerden olan yatırım amaçlı gayrimenkuller kaleminin ilk muhasebeleştirilmeden sonraki ölçümünde işletmelere gerçeğe uygun değer ve maliyet yöntemleri arasında seçme özgürlüğü sunmaktadır. Özellikle faaliyet konusu yatırım yaparak kira geliri veya değer artış kazancı elde etmek olan işletmelerde bu muhasebe politikası seçimi özellikle önem taşımaktadır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan bağımsız olarak nakit yaratma gücüne sahiptir ve bu özellik yatırım amaçlı gayrimenkullerin en önemli özelliği olarak adlandırılabilir (Erer ve Hazır, 2014:27).

Bu çalışmanın amacı Türkiye’de faaliyet gösteren ve kamuya açıklama yapma yükümlülüğü olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının finansal tablolarının en önemli kalemi olan yatırım amaçlı gayrimenkulleri değerlemede hangi değerlendirme yöntemini kullandığını tespit ederek, bu değerlendirme yönteminin ilgili kuruluşların finansal tablolarını nasıl etkilediğini ortaya koymaktır. Diğer taraftan seçilen değerlendirme yönteminin uygulanmasında tercih edilen uygulamalar ve bu uygulamaların standartlar açısından uygunluğu göz önünde bulundurulmuştur.

Yapılan incelemeler, araştırmaya konu olan işletmelerin Kamuyu Aydınlatma Platformunda bulunan finansal tabloları üzerinden olduğu için, söz konusu platformda yer almayan dönemlere ilişkin finansal tablolar incelemeye dahil edilmemiştir.

Araştırma konusu yalnızca yatırım amaçlı gayrimenkuller olduğu için, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu kalemdeki değişimlerden etkilenen hesaplar dışındaki hesaplar inceleme dışı bırakılmış, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak değerlendirilen başka kalemler varsa dahi bu çalışmanın kapsamına dâhil edilmemiştir.

Literatürde yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin birçok çalışma bulunmaktadır. Bu çalışmalardan bazılarında yatırım amaçlı gayrimenkullerin TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardına uygun olarak nasıl muhasebeleştirileceği ve ilk muhasebeleştirme sonrasında nasıl ölçüleceği incelenmiştir (Yılmaz: 2013, Gökğöz: 2015, Erer ve Hazır: 2014, Gönen ve Gürel:2016). Bunun yanı sıra bazı çalışmalar TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardı ile birlikte finansal tablo sunumlarında ve yerel muhasebe işlemlerinde oluşan değişiklikleri incelemiştir (Öztürk: 2009, Çil Koçyiğit: 2013). Bu çalışmada ise daha önce yapılan çalışmalardan farklı olarak yatırım amaçlı gayrimenkullerin yalnızca muhasebeleştirilmesi ve ölçülmesi değil, gerçeğe uygun değer ile yapılan değerlemelerin finansal

tablolar üzerindeki etkisinin değerlendirilmesi ve değerlendirme yöntemi olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından gerçeğe uygun değer yönteminin işletme performansına doğrudan etkileri olup olmadığı anlaşılmaya çalışılmıştır.

2. GERÇEĞE UYGUN DEĞER

Gerçeğe uygun değer kavramı muhasebe standartları arasında uzun süredir kullanılıyor olmakla beraber Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayınlanan TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü standardı ile birlikte finansal tabloların hazırlanma sürecinde aktif olarak yer almaya başlamıştır. Uluslararası finansal raporlama standartları ile birlikte finansal tabloların hazırlanmasında gerçeğe uygun değer yaklaşımı kullanılmakta ve uygulanmaktadır. Standartlar, gerçeğe uygun değer yaklaşımını benimsemeye teşvik edici olmakla birlikte finansal tablolarda yer alan tüm kalemlerin bu yaklaşımla değerlendirilmesini zorunlu tutmamaktadır.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, 30.12.2012 tarihli ve 28513 sayılı resmî gazetede yayınlanmış ve 31.12.2012 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmaya başlanmıştır. Bu standart yayınlanmadan önce gerçeğe uygun değer ölçümüne ilişkin ayrı bir standart olmamakla beraber diğer standartlarda yer alan “ölçme” başlığının altında gerçeğe uygun değer tanımına yer verilmekteydi.

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü standardında gerçeğe uygun değer “piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyat” olarak tanımlanmıştır. Bu tanımdan da anlaşılacağı üzere bir varlığın veya borcun gerçeğe uygun değerinin tespit edilmesinde bir piyasa ortamı öngörülmektedir. TFRS 13, 2. maddede gerçeğe uygun değer ölçümü aşağıdaki gibi açıklanmıştır:

“Gerçeğe uygun değer işletmeye özgü bir ölçüm olmayıp, piyasa bazlı bir ölçümdür. Bazı varlıklar ve borçlar için gözlemlenebilir piyasa işlemleri veya bilgileri mevcut olabilir. Bununla birlikte diğer varlıklar ve borçlar için bu tür işlemler veya bilgiler mevcut olmayabilir. Ancak gerçeğe uygun değer ölçümünün amacı her iki durumda da aynı olup, bu amaç mevcut piyasa koşullarında, piyasa katılımcıları arasında bir varlığın satışına veya bir borcun devrine yönelik olarak ölçüm tarihinde olağan bir işlemdeki fiyatın tahmin edilmesidir.”

Bu tanımdan da anlaşılacağı ve standartta açıkça belirtilmiş olduğu üzere gerçeğe uygun değer ölçümü, bir tahmin içermektedir. Bir varlığın satışı veya borcun devri söz konusu olduğunda ölçüm tarihinde, gerçekleşmesi muhtemel fiyat tespit edilmek istenmektedir. Alım ve satım sırasında oluşacak fiyat, ancak ve ancak işlem gerçekleştiği anda tam olarak bilinebileceği için, gerçeğe uygun değer ölçülmesinde işlem gerçekleşmiş olsa idi fiyatın ne olacağı tahmin edilmeye çalışılmaktadır. Bu nedendir ki tanımda bir karşı tarafın varlığının gerekliliği vurgulanmaktadır.

Varlık veya borcun ilk muhasebeleştirilmesinde gerçeğe uygun değer, varlığın veya borcun işletmeye giriş fiyatı (işlem fiyatı) olarak kabul edilir. Bazı istisnai durumlar dışında bu fiyat doğru kabul edilebilir. Bu istisnai durumlar standartta örneklendirilmiş olup, ilişkili taraf işlemleri ve bazı diğer etkilerin varlığı halinde işlem fiyatının gerçeğe uygun değer olmama ihtimalinin olduğu da belirtilmiştir. Başka bir deyişle, işlem gerçekleşmemekle beraber gerçeğe uygun değer ölçümünde herhangi bir alım satım veya el değiştirme söz konusu olmamasına rağmen bu işlemin gerçekleştiği varsayımıyla hareket edilir. Bu varsayım, bir varlığın satışı olabileceği gibi bir borcun el değiştirmesi de olabilir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünde, varlığın satışına veya borcun devrine ilişkin işlemin:

- a) Varlığa veya borca ilişkin asıl piyasada ya da,
- b) Asıl piyasanın bulunmadığı durumlarda, varlığa veya borca ilişkin en avantajlı piyasada

gerçekleştiği varsayılır.

Genel yaklaşım işletmenin olağan faaliyetleri sırasında işlem yaptığı piyasanın asıl piyasa ve asıl piyasanın mevcut olmadığı durumlarda en avantajlı piyasanın kullanılması yönündedir. Asıl piyasa ve en avantajlı piyasa işletmenin bulunduğu bölge veya faaliyet gösterdiği sektör nedeniyle farklılıklar gösterebileceğinden aynı varlığın farklı işletmelerce hesaplanan gerçeğe uygun değeri aynı olmayabilir.

Aksine kanıt bulunmadığı sürece, işletmenin normal koşullarda varlığı satmak veya borcu devretmek amacıyla işlemi gerçekleştireceği piyasanın asıl piyasa olduğu veya asıl piyasanın bulunmadığı durumlarda en avantajlı piyasa olduğu varsayılır.

İşletme bir varlığın veya borcun gerçeğe uygun değerini, piyasa katılımcılarının en fazla ekonomik fayda sağlamayı düşünerek hareket ettikleri varsayımıyla, söz konusu varlığı veya borcu fiyatlandırırken kullandığı varsayımları kullanarak ölçer.

Finansal olmayan varlıklar için yapılan düzenlemeye göre, finansal olmayan varlıkların gerçeğe uygun değerinin tespiti varlığın içinde bulunduğu koşullara göre belirlenmelidir. Bu değer, varlığın konumu, fiziksel büyüklüğü, ilgili varlık için bulunan mevcut yasal düzenlemeler ve varlığın kullanıma hazır hale getirilmesi için önceden katlanılmış maliyetler gibi kalemleri içerebilir. Finansal olmayan varlığın gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde en iyi ve en üst seviyede kullanıldığı varsayılmaktadır. Varlığın tek başına veya diğer varlık veya borçlarla kullanılmasının gerçeğe uygun değerine herhangi bir etkisinin olmadığı durumlarda bir bütün olarak değerlendirilmesi gerekirken, aksi halde varlığın gerçeğe uygun değeri varlık değerinin düzeltilmesi yoluyla tespit edilmelidir.

Bu hesaplama için TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Standardının 23. maddesinde aşağıdaki açıklamalara yer verilmiştir:

“Bu varsayımları oluştururken, işletmenin özel piyasa katılımcılarını tanımlamasına gerek yoktur. Bunun yerine, işletme piyasa katılımcılarını genel olarak ayırtıran özellikleri aşağıda belirtilen tüm unsurları dikkate alarak belirler:

- a) Varlık veya borç,
- b) Varlık veya borca ilişkin asıl (ya da en avantajlı) piyasa,
- c) İşletmenin bu piyasada işlem yapacağı piyasa katılımcıları.”

Gerçeğe uygun değer, işlem sırasında ödenecek fiyat olarak tanımlanır. Öyle ki, yapılacak olan işlemin olağan piyasa koşulları altında yapılıyor olması ve işlemde el değiştirecek olan varlık veya borca ilişkin fiyat esas alınır.

İşlem maliyetleri, başka bir ifade ile bir varlık veya borcun el değiştirmesini sağlamak amacıyla katlanılan maliyetler gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında dikkate alınmaz. Hesaplama kullanılan asıl veya en avantajlı piyasadaki fiyat doğrudan gerçeğe uygun değer olarak kabul edilir.

Bir varlığın gerçeğe uygun değeri hesaplanırken, varlığın alıcısının bu varlığı kullanacağı ya da satarak bu varlıktan bir kazanç elde edeceği kabul edilebilir. Burada “en iyi ve en üst seviyede kullanıma” ilişkin bir tahmin söz konusu olmaktadır. Standardın 28. Maddesinde açıklanmıştır, buna göre: Bir varlığın en iyi ve en üst seviyede kullanımı, varlığın fiziki olarak mümkün olan, yasalara uygun ve finansal açıdan elverişli bir biçimde kullanımını dikkate alır.

Yapılması gereken bir diğer varsayım da hesap birimi ile ilgilidir. Söz konusu finansal olmayan varlığın ilgili hesap biriminin TFRS’deki açıklamalara uygun ve tutarlı olduğu varsayılmaktadır (TFRS 13, md. 32).

Bir finansal borç, eğer talep halinde ödenecek ise, bu borcun gerçeğe uygun değerinin belirli bir faiz oranı ile indirgenerek hesaplanması gerekir. Yapılan hesaplama için borcun talep edileceği ilk günden itibaren borcun tutarı dikkate alınmalıdır.

Finansal raporlama yapan kuruluş belirli varlık ve borçlara ilişkin risklerle karşı karşıya kaldığında, söz konusu kalemin alış ve satış fiyatları arasında bir gerçeğe uygun değer belirler.

Gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılan yöntemler TFRS 13 md. 62 de üç başlıkta sayılmıştır.

- a. Piyasa yaklaşımı
- b. Maliyet yaklaşımı ve
- c. Gelir yaklaşımı.

Bu yaklaşımlardan birini seçen işletme tutarlı bir biçimde bu yöntemi uygulamaya devam eder ve bunu bir muhasebe politikası olarak finansal tablo dipnotlarında açıklar. Gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılan yöntemin değiştirilmesi bir muhasebe politikası değişikliği olarak kabul edilir ve geçmişe dönük olarak ilgili kalemler finansal tablolarda düzeltilmiş değerleri ile gösterilir. Yeni değerlendirme yönteminin etkisi ayrıca dipnotlarda açıklanmalıdır. Tüm muhasebe politikası değişikliklerinde olduğu gibi bu seçim, yeni değerlendirme yönteminin işletmenin gerçek durumunu finansal tablolara daha doğru bir biçimde yansıtacağı durumlarda gerçekleştirilmelidir.

Gerçeğe uygun değer ölçümünde piyasa yaklaşımını kullanan işletme alış ve satış fiyatlarını göz önünde bulundurarak kendisi için uygun bir aralıkta gerçeğe uygun değeri belirleyebilir. Gerçeğe uygun değer piyasada oluşan alış ve satış fiyatlarının en düşüğünden düşük, en yükseğinden yüksek olarak belirlenemez.

Standart uygulamada tutarlılık sağlamak amacıyla bir “gerçeğe uygun değer hiyerarşisi açıklamıştır. Buna göre (TFRS 13, md. 72):

“Gerçeğe uygun değer ölçümlerinde ve ilgili açıklamalarda tutarlılığı ve karşılaştırılabilirliği arttırmak amacıyla, gerçeğe uygun değeri ölçmek üzere kullanılan değerlendirme yöntemlerine ilişkin girdileri üç seviyede sınıflandıran bir gerçeğe uygun değer hiyerarşisi oluşturur. Gerçeğe uygun değer hiyerarşisi, en yüksek önceliği özdeş varlıkların ve borçların (Seviye 1 girdileri) aktif piyasalardaki kotasyon fiyatlarına (düzeltilmemiş olan fiyatlar), en düşük önceliği ise gözlemlenebilir olmayan girdilere (Seviye 3 girdileri) verir.”

Seviye 1 girdileri değerlemeye tabi borç veya varlığa ilişkin aktif bir piyasada doğrudan elde edilebilecek bir alış veya satış fiyatının varlığında söz konusudur. Bu tutar ulaşılabilecek en güvenilir fiyattır ve işletme değerlendirme sırasında herhangi bir düzeltme yapmasına gerek kalmadan bu fiyatı finansal tablolarına yansıtabilir.

Seviye 2 girdileri ise seviye 1 girdilerinden farklı olarak doğrudan değerlemeye tabi tutulan varlığın veya borcun piyasa değerinin tespit edilemediği durumlarda, piyasadaki benzer varlık veya borçların değerini temel alan girdilerdir. Bu girdileri kullanmak isteyen işletme ilgili varlık veya borcun değerlemesinde düzeltme yapmasına gerek duyabilir. Bu durumda düzeltme yapılırken kullanılan varsayım ve girdilerin gözlemlenebilir olup olmaması, gerçeğe uygun değer hesaplamasını önemli düzeyde etkiler ve bazı durumlarda düzeltme gerçeğe uygun değer ölçümü sınıflandırmasının 3. seviyeye düşmesine neden olabilir.

Seviye 3 girdileri gerçeğe uygun değer ölçümlerinde kullanılan girdilerin en güvenilir olanıdır. Bunun sebebi 1. ve 2. seviye girdilerinde bulunan piyasa kotasyon tutarlarına doğrudan ulaşamaması ve gözlemlenemeyen girdilerin gerçeğe uygun değer tespitinde kullanılmak zorunda kalmasıdır.

Kullandığı 1. 2. ve 3. seviye girdileri işletmenin finansal tablosunda açıklaması gerekmektedir. Bunu yaparken hem söz konusu girdilerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında kullanılmasının nedeni, önceki dönemlere kıyasla farklı girdiler kullanması durumunda bu girdi değişikliğinin sebebi ve diğer hususlar da göz önünde bulundurulmalıdır.

Bazı durumlarda gerçeğe uygun değer tespitinde sayısal yöntemler kullanılması anlamlı ve gerekli olabilir. Sayısal yöntemlerin kullanılmasında herhangi bir sakınca olmamakla beraber bu sayısal yöntemlerin uygulanması sırasında yapılan varsayımlar ve bu varsayımların dayanakları önem kazanmaktadır.

3. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Gayrimenkulün sözlük anlamı “taşınmaz”dır. Bir varlığın taşınmaz bir nitelikte olması, diğer birdeyişle bir yerden bir yere taşınmasının söz konusu olmaması halinde gayrimenkul olarak değerlendirilebilir. Gayrimenkul, fiziksel bir yapı olarak arazi ve bu arazinin üstüne yapılan yapılardır. Bu anlamda bina, arsa, araziler bu anlamda taşınmaz, yani gayrimenkul olarak sayılabilir (Yılmaz, 2013:276).

Türk Vergi Mevzuatı açısından gayrimenkuller maddi duran varlık olarak sınıflandırılır ve raporlanırlar, kullanım amacı gayrimenkulün sınıflandırılacağı hesabı değiştirmez. (Gönen ve Gürel, 2016:136) Ancak gayrimenkullerin, edinim amaçlarına göre stok, maddi duran varlık ya da inşaat sözleşmesi kapsamında gayrimenkul olarak sınıflandırılması Türkiye de dahil birçok ülkenin yerel muhasebe politikalarında yer almaktadır (Öztürk, 2009:99).

İşletme bir binayı farklı edinim amaçlarına göre farklı gruplarda sınıflandırabilir (Erhan,2012):

- Ana faaliyet konusu bu gayrimenkulleri satmaksa STOK olarak,
- Amacı kullanmaksa MADDİ DURAN VARLIK olarak,
- Duran varlıklarda sınıflandırmakta iken satışına karar veriyse SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIK olarak,
- Kira geliri ve değer artış kazancı sağlamak amacı ile elde bulunduruyorsa YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKUL olarak.

Edinim ve kullanım amaçlarına göre gayrimenkullerin sınıflandırılması, muhasebeleştirilmesi ve değerlendirilmesine ilişkin olarak farklı standartlar yayınlanmıştır. Gayrimenkullerin sınıflandırılması ve hangi standarda tabi olacağı Şekil 1’de gösterilmiştir.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının yayınlanmasından önce yayınlanan veya günümüzde bu standartları benimsememiş ülkelerin finansal tabloları incelendiğinde yatırım amaçlı gayrimenkul kavramına ilişkin herhangi bir uygulama görülmemektedir (Öztürk,2009:100).

Yatırım amaçlı gayrimenkuller bir işletmenin olağan faaliyetleri sırasında mal ve hizmetlerin üretiminde ya da satışında veya idari amaçlarla kullanmadığı, daha ziyade kira elde etmek veya değer artış kazancı sağlamak (veya her ikisi birden) amacıyla elinde bulundurduğu araziler ve binalar olarak tanımlanmaktadır. Bu tanım Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu tarafından yayınlanan TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardı ile muhasebe literatüründe arazi ve binaların yeni bir bakış açısıyla değerlendirilmesini sağlamıştır.

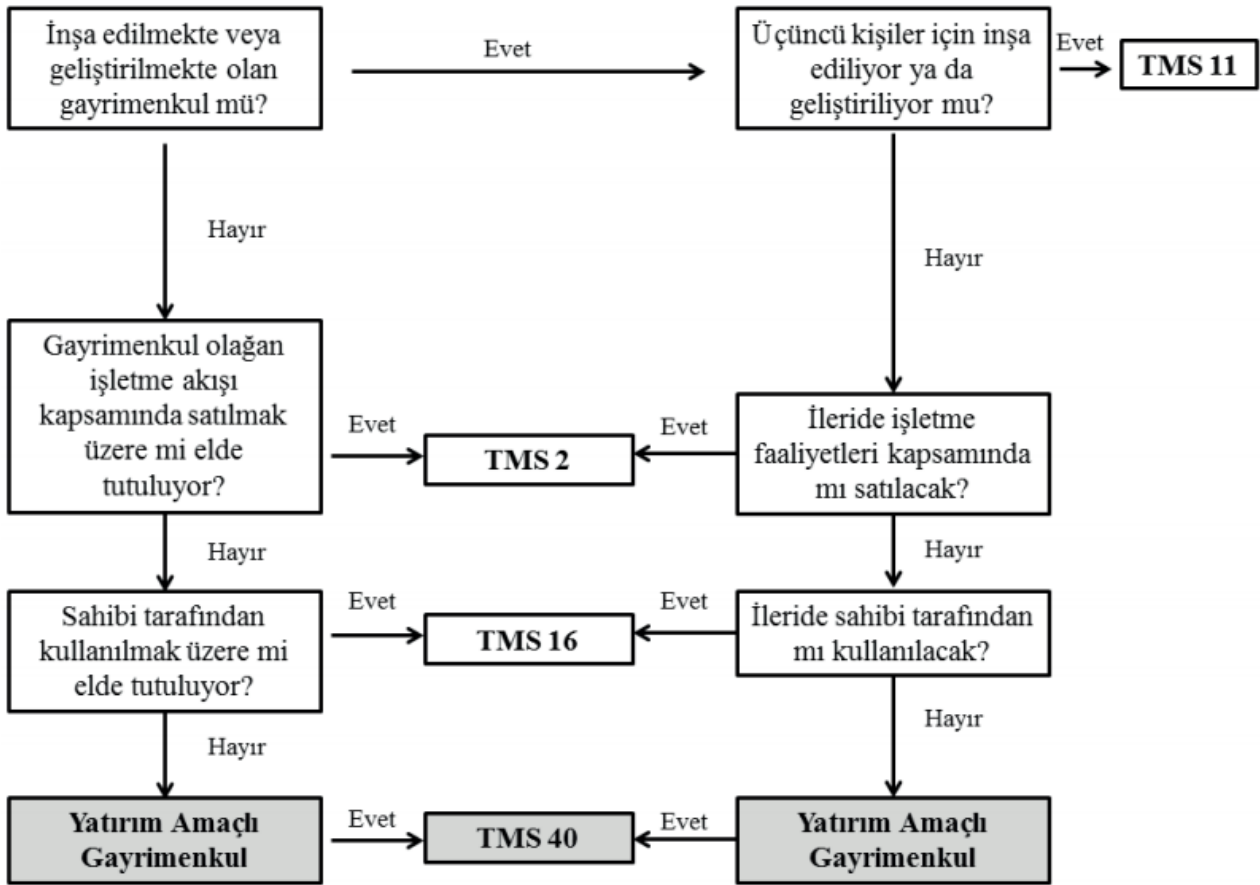
Yatırım amaçlı gayrimenkulleri, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayıran temel özellik, yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratmasıdır (Çil Koçyiğit, 2013:257).

Bir gayrimenkulün finansal tablolarda maddi duran varlık olarak değil de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmasının temel nedeni, ilgili gayrimenkulüm işletmenin esas faaliyetine katkı sağlamaktan çok yatırım yapmak amacıyla elde edilmesi veya elde tutulmasıdır. Bir

gayrimenkulün satışından bir kazanç sağlamayı hedefliyorsa işletme, ilgili gayrimenkul ne maddi duran varlık ne de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmaz. Söz konusu gayrimenkul satış amaçlı elde tutulan bir duran varlık olarak bilançonun aktifinde daha kısa sürede nakit beklentisi oluşturduğu için dönen varlıklar (cari varlıklar) arasında yer almalıdır.

Gayrimenkulün kullanım amacı değişirse buna göre sınıflamada da farklılıklar olacaktır. Bina kullanım amaçlı iken kiraya verilmesine karar verilirse gerçeğe uygun değerinden yatırım amaçlı gayrimenkuller sınıfına aktarılır ve değerlendirme farkı özkaynaklara yansıtılır. Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde ise işlem, bir satış işlemi gibi muhasebeleştirilir ve değerlendirme farkı kâr zarara yansıtılır.

Şekil 1. Gayrimenkullerin TFRS'ye göre sınıflandırılması



Kaynak: (Erer ve Hazır, 2014:18)

Bazı koşullarda bir gayrimenkulün bir kısmı mal ve hizmet üretiminde kullanılırken bir kısmı kira geliri elde etmek amacıyla elde tutuluyor olabilir. Böyle bir durum söz konusu olduğunda, eğer ilgili bölümler birbirinden bağımsız olarak el değiştirebilir nitelikte ise ayrı kalemlerde muhasebeleştirilmeleri beklenir. Bölümler birbirinden bağımsız olarak el değiştiremez nitelikte olduğunda ise ilgili gayrimenkulün ne kadarının idari veya mal ve hizmet üretiminde kullanıldığı göz önünde bulundurularak, ancak bu kısım önemsiz kabul edilebilecek kadar küçük ise yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılabilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ilk muhasebeleştirme sırasında maliyet ve işlem maliyetleri tutarı üzerinden kayıtlara alınır. Satın alma sırasında elde edilen gayrimenkul için ödenen tutar ile

alım işlemi ile doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetler yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetine dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller için izleyen dönemlerde yapılan harcamaların varlığın defter değerine eklenip eklenmeyeceği hususu da varlıklar ile ilgili genel hükümlerde olduğu gibidir. Harcamanın niteliğine göre ya doğrudan gider yazılır veya belli şartları taşıması durumunda varlığın defter değerine eklenebilir (Çil Koçyiğit, 2013:258).

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde gerçeğe uygun değer yöntemi yerel muhasebe standartlarında uygulanmamaktadır. İlk muhasebeleştirme ve izleyen dönemlerde gayrimenkuller Türk Vergi Sistemi hükümlerine göre maliyet bedeli ile değerlendirilmektedir (Gönen ve Gürel, 2016:134).

İlk muhasebeleştirmeden sonra işletme yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi ile değerler. İşletme ilk muhasebeleştirmeden sonra gerçeğe uygun değer yöntemini seçerse, gerçeğe uygun değerinin tespiti mümkün olmayan yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerler. Gerçeğe uygun değer ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerde birbirini izleyen dönemler arasında ortaya çıkan değerlendirme farkları doğrudan ilgili dönemin gelir tablosuna kâr veya zarar olarak yansıtılır. Gerçeğe uygun değerle değerlendirme yönteminden maliyetle değerlendirme yöntemine geçişe izin verilmez.

Bir kiracının faaliyet kiralaması çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkul niteliğindeki varlığını gerçeğe uygun değer ile ölçmesi gerekmektedir. Bu durumda seçim hakkı yoktur. Başka bir deyişle işletme maliyet yöntemini seçemez (Gökgöz, 2015:468).

İşletmelerin yatırım amaçlı gayrimenkullerin yapımı aşamasında ilgili gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini tespit etmesi mümkün olamayacağından, yapımı tamamlanıp kullanılmaya başlanana kadar “yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkul” olarak bu grupta sınıflandırıp bu gayrimenkulleri maliyet değeri üzerinden değerleyebilir. Yapımı tamamlandıktan sonra “yatırım amaçlı gayrimenkul” olarak sınıflamaya devam edebilir ve ilk değerlendirme döneminde seçtiği değerlendirme yöntemine göre değerlemeye devam eder.

İlk muhasebeleştirmeden sonra maliyet yöntemini seçen işletme, maddi duran varlıkların değerlemesinde uygulanan değerlendirme hükümlerine göre yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerler. İşletmenin maliyet yöntemini seçmesi halinde dahi yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerine finansal tablo dipnotlarında yer vermesi gerekmektedir.

İşletme, birbirini izleyen dönemler arasında muhasebe politikası değişikliği yapabilir ve maliyet yönteminden vazgeçerek gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamayı seçebilir. Böyle bir durumda geçmiş dönem finansal tablolarında yer alan tutarların da karşılaştırılabilir olması açısından düzeltilmesi, bu düzeltmenin finansal tablolara ve önceki dönem kâr/zarar rakamlarına bu değişikliğin etkisinin dipnotlarda açıklanması gerekmektedir.

Gerçeğe uygun değerinin tespitinde hangi yöntemin kullanıldığı (emsal karşılaştırma, gelir indirgeme vs.) belirtilmeli ve seçilen yöntemin uygulanması sırasında yapılmış olan varsayımlar belirtilmelidir. Örneğin gelir indirgeme yöntemiyle bir yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini hesaplayan işletmenin bu hesaplamada hangi iskonto oranını kullandığı veya beklenen kira getirilerini hesaplarken hangi varsayımlarda bulunduğu belirtilmelidir.

4. ARAŞTIRMA

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları, esas faaliyeti yatırım yapmak ve değer artış kazancı sağlamak amacıyla gayrimenkul edinimi olan ortaklıklardır. Genel olarak gayrimenkul yatırım ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulurlar.

Çalışmanın esas amacı gerçeğe uygun değer yönteminin Türkiye’de amacına uygun olarak kullanılıp kullanılmadığını belirlemektir. Bu amaçla, gerçeğe uygun değer yöntemi uygulaması finansal tablolarının gerçeği yansıtmasına en çok etki sağlayacağı işletmeler gayrimenkul yatırım ortaklıkları olarak düşünülmüş ve çalışma bu kapsamda yürütülmüştür.

Bu çalışmada gerçeğe uygun değer yönteminin Türkiye’de faaliyet gösteren ve Borsa İstanbul sektör endeksinde yer alan 31 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nın finansal tablolarına olan etkisi araştırılmıştır. Bu araştırma kapsamında ilgili sektörde faaliyet gösteren firmaların 2009-2016 yıllarında bağımsız denetimden geçmiş finansal tablolarında yer alan “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” kalemi, ilgili kalemin değerlemesinde kullanılan yöntem, varsa değerlendirme yöntemindeki değişikliğin önceki dönemlere etkisi, gerçeğe uygun değer yöntemi ile ortaya çıkan dönemler arasındaki değerlendirme farklarının gelir tablosuna etkisi incelenmiştir.

Buna ek olarak bağımsız denetim raporlarının hangi bağımsız denetim şirketi ve hangi bağımsız denetçi tarafından yazıldığı ve gerçeğe uygun değer tespitinde uygulanan yöntemler ile gerçeğe uygun değer tespitinin uygulanma sıklığı da araştırılmıştır.

Söz konusu veriler Kamuyu Aydınlatma Platformu tarafından yayınlanan ilgili işletmelerin finansal tablo ve dipnotları aracılığıyla derlenmiştir.

4.1. Araştırmanın Yöntemi

Araştırmada toplam 31 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı şirketinin 8 yıllık dönem içerisinde açıklamış oldukları 207 adet finansal tablo verilerinden faydalanılmıştır. Araştırmaya dahil edilen şirketlerin listesi aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Listede yer alan şirketler alfabetik olarak sıralanmıştır.

İşletmelerin her dönem finansal tablo verileri diğer işletmelerden bağımsız olarak değerlendirilmiş olup, rakamsal olarak herhangi bir karşılaştırma yapılması söz konusu olmamıştır. İlgili sektörde faaliyet gösteren işletmelerin finansal tablolarını kamuya açıklama yükümlülüğü olması nedeniyle işletme büyüklükleri yatırım tutarları karşılaştırma yapmaya olanak vermemektedir.

1	AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	EMLAK KONUT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11	HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
12	İDEALİST GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
14	KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
15	KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
16	MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
17	MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
18	NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
19	ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
20	ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
21	PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
22	PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
23	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
24	SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
25	SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
26	TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
27	TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
28	VAKIF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
29	YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30	YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31	YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Kaynak: kap.gov.tr

Araştırmada işletmelerin her bir dönemde ve toplamda yatırım amaçlı gayrimenkuller için uyguladıkları değerlendirme yöntemi ve bu yöntemin finansal tablolara etkisi göz önünde bulundurularak, gerçeğe uygun değer yönteminin finansal tablolara genel etkisi anlaşılmaya çalışılmıştır.

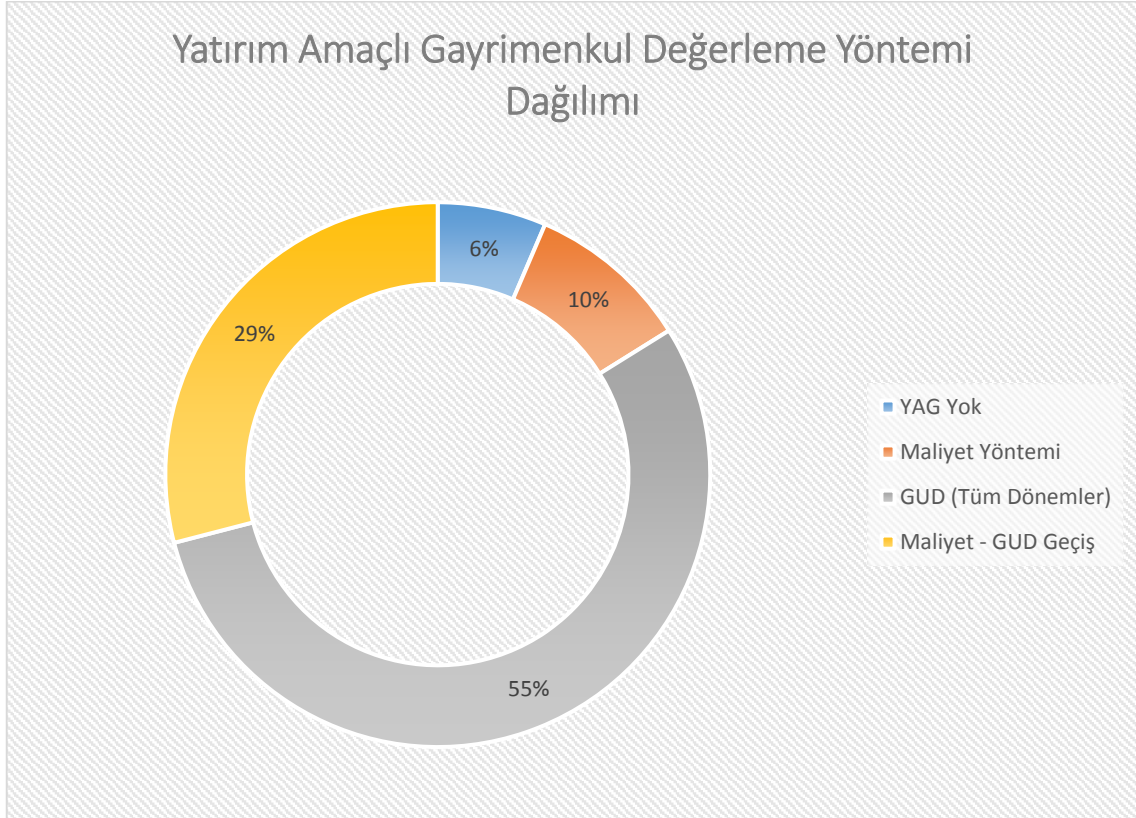
Gerçeğe uygun değer yöntemi uygulayan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçeğe uygun değer tespitinde kullandıkları yöntemler ile bu yöntemlerin finansal tablo dipnotlarında açıklanıp açıklanmadığı araştırılmıştır. Uygulanan yöntemlerin değişiminin finansal tablolarda farklı etkiler yaratıp yaratmadığı incelenmiştir.

Bunlara ek olarak işletmelerin finansal tablolarını dönemler itibari ile denetimden geçiren bağımsız denetim şirketleri ve bağımsız denetçilere ilişkin bilgiler derlenmiş olup, bağımsız denetim şirketinin veya bağımsız denetçinin değerlendirme yöntemlerine ilişkin yaklaşımları araştırılmıştır.

4.2. Bulgular

Çalışmada finansal tablo ve dipnotları incelenen 31 Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı firmasından 2 tanesinin yatırım amaçlı gayrimenkul kalemlerinin olmadığı, 3 tanesinin değerlendirme yöntemi olarak maliyet yöntemini seçtiği ve bu yöntemi değiştirmedeği, 17 tanesinin bütün dönemlerde gerçeğe uygun değer yöntemini uyguladığı ve 9 tanesinin maliyet yöntemini uygularken muhasebe politikası değişikliğine giderek gerçeğe uygun değer yöntemini uygulamaya başladığı görülmüştür. Uygulanan değerlendirme yönteminin şirketlere göre dağılımı Şekil 2’de yer almaktadır.

Şekil 2. Uygulanan Değerleme Yöntemi



Değerlemede gerçeğe uygun değer yöntemini uygulayan (bütün dönemlerde veya sonradan) işletmelerde bu yöntemin (Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. hariç) kârlılığını artırıcı bir etkisi olduğu görülmüştür. İşletmelere göre gerçeğe uygun değer farklarının kâr/zarar’a olan etkisi Tablo 2’de gösterilmiştir. Tablo, işletmelerin finansal raporlarından alınan veriler üzerinden oluşturulmuştur.

Tablo 2. Gerçeğe Uygun Değer Farklarının Kar /Zarar Etkisi

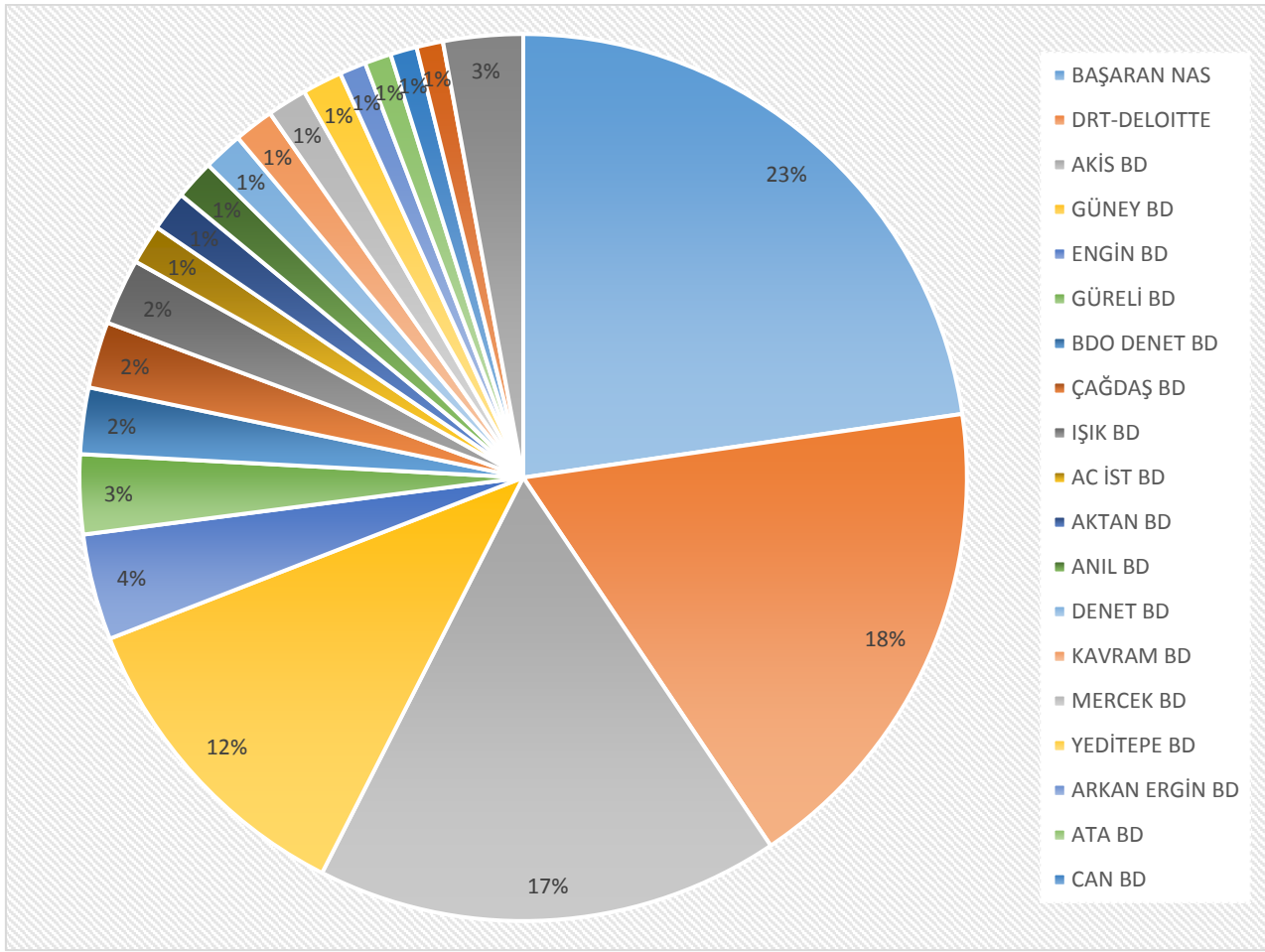
Şirket Adı	GUD Farkı Geliri	GUD Farkı Gideri	Toplam Etki
AKFEN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	494.248.551,00	- 185.937.804,00	308.310.747,00
AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	451.610.345,00	- 29.510.000,00	422.100.345,00
ALARKO GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	220.638.886,00	-	220.638.886,00
ATA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	16.150.271,00	-	16.150.271,00
ATAKULE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	68.762.028,00	- 1.441.505,00	67.320.523,00
AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10.290.000,00	-	10.290.000,00
DENİZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	13.432.660,00	-	13.432.660,00
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	172.800.436,00	- 2.175.289,00	170.625.147,00
HALK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	204.486.029,00	-	204.486.029,00
İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	1.150.716.841,00	-	1.150.716.841,00
KİLER GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	89.160.000,00	-	89.160.000,00
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	-	- 426.828,00	- 426.828,00
MARTI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	474.128.786,00	-	474.128.786,00
MİSTRAL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	6.324.996,00	-	6.324.996,00
NUROL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	252.248.323,00	-	252.248.323,00
ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	524.072.117,00	-	524.072.117,00
ÖZDERİCİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	159.502.393,00	- 10.510.703,00	148.991.690,00
PANORA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	603.598.007,00	- 860.383,00	602.737.624,00
PERA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	10.721.152,00	-	10.721.152,00
REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	221.931.829,00	-	221.931.829,00
SERVET GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	157.956.877,00	-	157.956.877,00
SİNPAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	29.042.620,00	- 1.333.814,00	27.708.806,00
TORUNLAR GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	4.322.929,00	-	4.322.929,00
TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	131.040.711,00	- 6.413.147,00	124.627.564,00
YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	76.771.505,00	- 68.000,00	76.703.505,00
YENİ GİMAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	366.802.774,00	-	366.802.774,00
YEŞİL GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	35.141.954,00	-	35.141.954,00

Değerleme yöntemi olarak maliyet yöntemini seçen işletmeler, seçtikleri muhasebe politikası gereği yapmış oldukları değerlemelere istinaden arada oluşan farkları kar/zarara yansıtamamaktadır. Gerçeğe uygun değer yöntemi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerleyen işletmelerin, bu muhasebe politikası seçimi ile kârlılıklarını artırdıkları anlaşılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer yöntemi ile yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerleyerek finansal tablolarına alan işletmelerin, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün kira getirisi sağlayan bir gayrimenkul olması ve gelecek dönemleri içeren kira kontratlarının varlığı halinde gerçeğe uygun değer tespiti gelir indirilmesi (veya gelir kapitalizasyonu) yöntemini kullandıkları; değer artış kazancı hedefleyerek ellerinde buldukları arsa ve binaların değerinin tespitinde ise emsal karşılaştırma yaklaşımını kullandıkları görülmektedir. İstisnasız bütün gerçeğe uygun değer yöntemini benimseyen işletmeler SPK tarafından yetkilendirilmiş değerlendirme kuruluşlarına yıllık olarak değerlendirme yaptırmaktadır. Bu durum SPK tarafından istenen bir durum olmasının yanı sıra, sektörde genel bir uygulama algısı oluşturmuştur. Her yıl değerlemelerin bu kuruluşlara yaptırılıyor olması kullanılan iskonto oranlarının birbirine yakınsamasını sağlamaktadır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının finansal tablolarının bağımsız denetimini yapan kuruluşlar ve bağımsız denetçiler incelendiğinde 207 dönem için hazırlanan bağımsız denetim raporlarından 143 tanesinin 4 büyük bağımsız denetim şirketi tarafından yazıldığı, toplamda ise 26 farklı bağımsız denetim şirketinin raporlarından oluştuğu görülmüştür. Bağımsız denetim sektörünün dinamikleri düşünüldüğünde bu sonuç çok şaşırtıcı değildir. Bütün dönemler finansal tablolarının denetiminin bağımsız denetim şirketlerine göre dağılımı Şekil 3'de yer almaktadır.

Şekil 3. Bağımsız Denetim Şirketlerine Göre Dağılım



Diğer taraftan yazılan bağımsız denetim raporlarının 66 farklı bağımsız denetçi tarafından hazırlandığı ve 70 bağımsız denetim raporunun yalnızca 4 bağımsız denetçi tarafından yazıldığı görülmüştür. Sektörel tekelleşmenin yanısıra bağımsız denetimde sektöre göre uzmanlaşmanın oluştuğu düşünülebilir. Her alanda olduğu gibi bağımsız denetim alanında uzmanlaşma da hem bağımsız denetimin kalitesini hem de güvenilirliği artıracak bir husus olarak karşımıza çıkmaktadır.

İncelenen finansal tablolara ilişkin bağımsız denetim raporlarının görüş paragrafları incelendiğinde yalnızca 2 adet bağımsız denetim raporunun şartlı görüş içerdiği, şartlı görüşün dayanağının her iki raporda da yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili olmadığı görülmüştür. 205 adet bağımsız denetim raporunda bağımsız denetçiler olumlu görüş bildirmiştir.

5. SONUÇ

Bu çalışmada 31 adet Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 8 yıllık dönem içerisinde açıklamış oldukları 207 adet finansal tablo verileri yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlendirilmesi ve gerçeğe uygun değer yaklaşımı kullanan işletmelerde bu kararın işletmenin kârlılığına etkisi incelenmiştir. Buna ek olarak gerçeğe uygun değer yöntemini tercih eden işletmelerin bu yöntemi uygularken izledikleri yol ve kullandıkları yöntemler de araştırılmıştır.

Sonuç olarak,

- a. Türkiye’de faaliyet gösteren gayrimenkul yatırım ortaklıklarından %84’ünün yatırım amaçlı gayrimenkullerini finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile raporladıkları,
- b. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesinde maliyet yönteminin kullanıldığı,
- c. Maliyet yöntemi yerine gerçeğe uygun değer yöntemi uygulayan işletmelerin bu tercihlerinden kaynaklanan değerlendirme farkları nedeniyle kümülatif olarak kârlılıklarının arttığı,
- d. Genel uygulama olarak kira geliri elde etmek amacıyla elde tutulan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin gelir indirgeme yoluyla (net bugünkü değer) değerlendirilmesinin tercih edildiği,
- e. Değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde bulundurulmuş yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile değerlendirildiği,
- f. Gerçeğe uygun değer yöntemini tercih eden işletmelerin değerlendirme işlemini her yıl SPK tarafından kabul edilen bir değerlendirme kuruluşuna yaptırdığı tespit edilmiştir.

Bu sonuçlar ışığında, Türkiye’de gayrimenkul yatırım ortaklıklarının gerçeğe uygun değer ile yatırım amaçlı gayrimenkullerini değerlemelerinin finansal tablolarına olan olumlu etkisinin farkında olduğu ve özellikle 2014 yılı sonrasında bu yöntemi tercih ettiği anlaşılmıştır.

Uluslararası finansal raporlama standartlarında bu konuda herhangi bir hüküm olmamasına karşılık incelemeye dahil edilen tüm kuruluşların gerçeğe uygun değer için bir uzman görüşüne başvuruyor olması hem yerel sorumluluklarını yerine getirdikleri hem de genel bir kanı olarak piyasada bu davranışın yerleşmesi olarak yorumlanabilir.

Son olarak, araştırmanın inceleme konusunun dışında kalmakla beraber dikkat çeken husus, incelenen sektörde faaliyet gösteren şirketlerin bağımsız denetiminin neredeyse üçte birinin aynı denetçiler tarafından yapılmış olması, bağımsız denetim sektöründe uzmanlaşmanın önem kazandığını göstermektedir.

KAYNAKÇA

- Çil Koçyiğit, S. (2013). “İMKB’de İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablo Dipnotlarında Açıklanan Muhasebe Politikalarının TMS 40 (Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı) Açısından Değerlendirilmesi”, *İşletme Araştırmaları Dergisi*, 5(4):254-272.
- Erer, M. ve HAZIR, Ç. A. (2014). “TFRS’ye Göre Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi. *Mali Çözüm Dergisi*”, 126:15-28.
- Erhan, D. U. (2012), “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardının Vergi Uygulamalarıyla Karşılaştırılması ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarındaki Uygulamanın Değerlendirilmesi” Ekim 2012, Gazi Kitabevi, Ankara.
- Gökgöz, A. (2015). “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi. Atatürk Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi”, 29(3):459–477.
- Gönen, S. ve Gürel, A. (2016). “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS 40 Kapsamında Muhasebeleştirilmesi”, *Journal of Accounting, Finance and Auditing Studies*, 2(3):133-157.
- Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Standartları – TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, Erişim Linki:
http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2016Seti/TFRS_13.pdf

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu Standartlar – TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Erişim Linki:

<http://www.kgk.gov.tr/Portalv2Uploads/files/DynamicContentFiles/T%C3%BCrkiye%20Muhasebe%20Standartlar%C4%B1/TMSTFRS2016Seti/TMS40.pdf>

Kamuyu Aydınlatma Platformu, www.kap.gov.tr

Öztürk, C. (2009). “Yerel ve Uluslararası Muhasebede Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Kavramı ve UMS40’ın Türkiye Muhasebe Sistemine Yansımaları”, Mali Çözüm Dergisi, 96:97-128.

Yılmaz, E. (2013). “Gayrimenkullerin Türkiye Muhasebe Standartlarına Göre Sınıflandırılması ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin TMS-40 Standardı Kapsamında Muhasebeleştirilmesi”, İşletme Araştırmaları Dergisi, 5(4):273-289.