



*Global Business Research Congress (GBRC), May 24-25, 2017, Istanbul, Turkey.*

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

DOI: 10.17261/Pressacademia.2017.678

PAP-GBRC-V.3-2017(105)-p.972-985

Huseyin Mert<sup>1</sup>, Remzi Aydin<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Okan University. [huseyin.mert@okan.edu.tr](mailto:huseyin.mert@okan.edu.tr)

<sup>2</sup>Okan Univeristy. [remzi\\_aydin@hotmail.com](mailto:remzi_aydin@hotmail.com)

### To cite this document

Mert, H. and R. Aydin, (2017). A study on real estate appraisal and assesment reports conducted in Turkey. PressAcademia Procedia (PAP), V.3, p.972-985.

Permament link to this document: <http://doi.org/10.17261/Pressacademia.2017.678>

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

## ABSTRACT

Real estate appraisal activity is the determination of the likely value of the real estate together with its rights and benefits on a certain date. Real estate appraisal report has to be organized by real estate appraisal experts who are lisened by SPK ( Sermaye Piyasası Kurumu ) in Turkey. The related legal rights are arranged by SPK and BDDK ( Bankacılık Denetleme ve Düzenleme Kurumu) in their published regulations and documentaries and notifications. The real estate appraisal reports prepared in Turkey has to be prepared according to International Appraisal Standards and be in conformity with both Turkish Financial Report Standards and International Evaluation Standards. In this study, the structure and evaluation methods of real estate appraisal reports prepared in Turkey has been investigated in the light of Turkish Financial Report Standards and International Evaluation Standards. Also, taking into account the fact that accounting principles and financial tables should reflect the reality; we criticize them and suggested some solutions.

**Keywords:** Real estate appraisal report, valuation, international evaluation standards, Turkish Financial Reporting Standards.

**JEL Codes:** M41, M42

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

### ÖZET

Gayrimenkul değerlendirme faaliyeti, gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı olan hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin belirlenmesidir. Gayrimenkul değerlendirme raporu, gayrimenkulün değerinin belirlenmesi için Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş kuruluşlarca, Lisanslı Değerleme Uzmanları tarafından düzenlenir. Gayrimenkul Değerleme Raporlarına ilişkin hukuki düzenlemeler, Sermaye Piyasası Kurulu ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından çıkarılan çeşitli tebliğ ve yönetmeliklerle düzenlenmiştir. Türkiye’ de düzenlenen değerlendirme raporları, çeşitli değerlendirme yöntemlerine göre Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak hazırlanması gerekmektedir. Türkiye Finansal Raporlama Standartları açısından gayrimenkul değerlendirme raporlarının düzenlenmesi gerektiği zaman bunların her iki standart açısından da uygun olması gerekmektedir. Bu çalışmada Türkiye’ de düzenlenen gayrimenkul değerlendirme raporlarının yapıları, kullanılan değerlendirme yöntemleri incelenerek Uluslararası Değerleme Standartları ve Türkiye Finansal Raporlama Standartları açısından değerlendirilmiştir. Ayrıca muhasebe ilkeleri ve finansal tabloların gerçeği yansıtmaları açısından sonuçlar değerlendirilip çözüm önerileri getirilmesi amaçlanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul değerlendirme raporu, değerlendirme, Uluslararası Değerleme Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları

**JEL Kodları:** M41, M42

## 1. GİRİŞ

İşletmelerin finansal tablolarının şeffaf olması ve gerçeği yansıtması için değerlemelerin uluslararası normlara uygun olması gerekmektedir. Bu gereksinim uluslararası uyum gereği, yabancı yatırımcıların ülkemize gelmesi açısından ve uluslararası ticaretin gelişmesi açısından çok önemlidir. Değerleme işlemi, işletmeler için vergi, finansal tabloların gerçek durumu yansıtması ve yatırımcı kararları açısından çok önemli bir konudur. Gayrimenkul değerlemesi raporlarının Uluslararası Değerleme Standartlarına uyularak hazırlanması gerekmektedir. Bu konu SPK, BDDK mevzuatına tabi işletmelerde düzenlenmiş, TMS' de önerilmiş, diğer mevzuata tabi işletmelerde ise kredi amaçlı kullanımın yaygın olduğu görülmektedir. Bu çalışmada, ülkemizdeki gayrimenkul değerlendirme raporlarının, Uluslararası Değerleme Standardı ve Uluslararası Muhasebe Standartları arasındaki uyum sorunları sebebiyle oluşan problemlerin neler olabileceği, değerlendirme firmalarına yaptırılan değerlendirme raporlarının finansal tablolara etkilerinin neler olduğu, problemlerin nasıl giderilebileceği, nelere dikkat edilmesi gerektiği anlatılmıştır. Uygulama çalışmasında piyasada son yıllarda yapılmış olan gayrimenkul değerlendirme raporları incelenmiş olup gayrimenkul değerlendirme raporlarında kullanılan değerlendirme yöntemleri, hangi değerlendirme yönteminin seçildiği, kapitalizasyon oranlarının, brüt kira çarpanlarının yıl olarak ne olduğu, emsal fiyatların nerelerden, nasıl temin edildiği, değerlendirme raporlarındaki eğilimlerin ne olduğu saptanmaya çalışılmıştır. Araştırma sonunda gayrimenkul değerlendirme raporlarında kullanılan temel sonuçlara ulaşılmıştır.

## 2. LİTERATÜR İNCELEMESİ

Gayrimenkul değerlemesine, muhasebe standartlarına birçok literatüre rastlanmıştır ancak gayrimenkul değerlemesinde kullanılan Uluslararası Değerleme Standartları ile ilgili çok az literatüre rastlanmıştır. Yapılmış çalışmalar çoğunlukla UDS ve UFRS açısından değerlemeyi ayrı olarak incelemişler fakat aralarındaki ilişkiler açısından çok nadir olarak çalışma yapıldığı, iki ayrı meslek disiplini çerçevesinde incelemelerin birbirinden ilişkisiz olarak yapıldığı gözlemlenmiştir. Finansal tablolar açısından sadece değerlendirme raporlarındaki bilgilerin gerekli olduğu zaman kullanıldığı fakat değerlendirme yöntemleri açısından ilgilendirilmediği gözlemlenmiş, literatür taraması sonucu UDS kaynaklarının yetersiz olduğu anlaşılmıştır. Muhasebe ve değerlendirme ile ilgili literatür taramalarında örnekleme yöntemi ile yapılan araştırmalarda, Çil Koçyiğit (2013) çalışmasında borsada işlem gören halka açık şirketlerin finansal tablo dipnotlarını incelemiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin, değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirten işletmeler yaklaşık olarak %75 iken, bir değerlendirme uzmanı tarafından değerlemeyen işletmelerin oranının ise %25 olduğu bulunmuştur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerini, gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerleyen işletmelerde ise gayrimenkul değerlerinin, değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiği belirtilmiştir. Çına Bal (2015) çalışmasında ise Borsa İstanbul' da işlem görüp, halka açık olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait finansal tabloları incelenmiştir. İşletmelerin %35' i yatırım amaçlı gayrimenkullerini alım sonrası maliyet bedeliyle değerlediği, %65' inin ise gerçeğe uygun değer yöntemini seçip değerlediği bulunmuştur. Çoğunlukla gayrimenkullerin alımdan sonraki değerlemelerinde pazar değeri yani emsal karşılaştırma değeri seçilmiş olduğu, maliyet yaklaşımı ile değerlemenin ise daha az seçilip kullanıldığı saptanmıştır. Değerleme sorunları ile ilgili literatür çalışmalarında, Köktürk (2009) çalışmasında taşınmaz değerlendirme konusunu incelemiş ve uygulamadaki normalden sapmaları ve değerlemedeki yönelimleri incelemiştir. Taşınmaz değerlemesindeki sorunları ve çözüm önerilerinin neler olduğunu, alınması gerekli önlemlerin neler olduğunu açıklamış, değerlendirme mesleğinin sorunlarını değerlendirmiştir. Yomralıoğlu ve Nişancı, (2011) çalışmasında Dünya' da ve Türkiye' de taşınmaz değerlendirme konusunu incelemişler ve çalışmalarında uygulamadaki sorunların neler olduğu, değerlendirme işleminin altyapısını ele almışlardır. Değerlemedeki yöntemleri, teknikleri inceleyip değerlendirmelerde bulunmuşlardır.

Muhasebe, vergi, iş hayatıyla ilgili mevzuat açısından yapılan literatür çalışmalarına çok sık olarak rastlanmıştır. Akbulut (2011) çalışmasında VUK, UFRS ve Ticaret Kanunu arasındaki ilişkileri ve farkları inceleyip VUK açısından ayrıntılı olarak değerlendirmelerde bulunmuştur. Demir (2017) İnşaat ve gayrimenkul muhasebesi çalışmasıyla gayrimenkullerin muhasebelerini inceleyip örneklerle anlatmış ve UDS, UFRS ve VUK açısından işlemleri değerlendirmiştir. Erer ve Hazır (2014) TFRS' ye göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçülmesi ve muhasebeleştirilmesi konusunu ve ilgili muhasebe standartlarını örneklendirerek incelemişler, gerçeğe uygun değer ve maliyet yönteminin kullanılmasını değerlendirmişlerdir. Şengel ve Ağca (2013) İnşaat ve gayrimenkul muhasebesi konularını açıklamışlar, çeşitli örnekler sunmuşlar, konuyu VUK açısından ve UDS açısından incelemişlerdir. Önal (2008) ' deki çalışmasında gayrimenkul değerlendirme ve önemini vurgulamış, vergisel açıdan değerlendirmelerde bulunmuştur. Değerleme ile ilgili olup muhasebe konularına değinmeyen kaynaklara da çokça rastlanılmıştır. Haciköylü (2013) emlak finans ve emlak değerlendirme konularını inceleyip araştırmış, gayrimenkul değerlendirme raporlama süreçleri ve UDS' ler hakkında bilgiler vermiştir. Hazar (2013) varlık değerlendirme yaklaşımları çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme çalışmasıyla değerlendirme kavramlarını açıklamış değerlendirme işlemleri ve yöntemleri hakkında açıklamalarda bulunmuştur. Hepşen (2015) gayrimenkul değerlendirme esasları hakkında bilgiler vermiş uygulamalar konusunda örneklerle değerlendirme işleminin yöntem ve kavramlarını açıklamıştır. Katipoğlu (2007) çalışmasında değerlendirme yöntem ve kavramlarını açıklayıp, konu ile ilgili değerlendirmelerde bulunmuştur. Tanrıvermiş (2016) gayrimenkul değerlendirme esasları çalışması ile değerlendirme mesleğinin kurallarını, değerlendirme yöntemlerini örneklerle uygulamaya yönelik

olarak açıklamış, UDS ilişkilerini ve ilgili mevzuatı incelemiştir. Utkucu (2007) çalışmasında değerlendirme ve ilgili mevzuat hakkında değerlendirmelerde bulunmuştur. Yetgin (2009) çalışmasında örnek uygulamalar vererek gayrimenkul değerlendirme işlemlerini ve değerlendirme ile ilgili kavramları açıklamıştır.

## 2.1. Değerleme Tanımları ve Amaçları

Değer, gerçekleşmemiş bir veridir, el değiştirmede varlık ve üzerindeki haklar için ödenecek olası fiyattır (UDS, 2017, 10). Değer, değerlendirme yapılanın özelliklerinden başka ihtiyaçların o andaki şiddetine göre de değişiklik gösterir (Önal, 2008, 24). Değerleme sistematik bir süreç gerektiren bir değer takdiri olup araştırma ve analiz yapılması gereken zihinsel ve fiziksel bir faaliyettir (Katipoğlu, 2007, 197). Gayrimenkul arazi ve arazinin parçası olan olgular, araziye bağlı olan bina, tesisat, toprak altında bulunan tesisat, madenler gibi eklentileri kapsar, gayrimenkule bağlı haklar ve borçlar ise ekonomik olarak fayda sağlar veya yükümlülükler doğurur (UDS, 2017, 5). Gayrimenkul değerlendirme, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkulle ilgili hak ve faydaların, değerlendirme gününde tahmini değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, objektif ölçütler kullanarak farklı yöntemlerle, tahmin edilmesidir (Yetgin, 2009, 44). Taşınmazın bulunduğu yerin kentsel ya da kırsal yerde olması durumu, bitki örtüsü, iklimi, alt yapısı, ekonomik yapısı, ulaşım, gürültü, manzara durumu gibi özellikleri de gayrimenkulün değerini belirlemede önemlidir (Utkucu, 2007, 114). Gayrimenkulün değerini etkileyen faktörler, imar durumu, konumu, inşaat ve zemin yapısı, parsel şekli, geliri ve ulaşım durumu gibi özelliklerdir (Tanrıvermiş, 2016, 16). Ülkemizde, Uluslararası Değerleme Standartlarının ve Uluslararası Muhasebe Standartlarının kabul edilip yürürlüğe konulması ile çeşitli sektörlerde değerlendirme gereklilik haline gelmiştir (Afşar, 2013, 130). Gayrimenkul değerlendirme, gayrimenkulün geçişe uygun değeriyle düzenlenen finansal tablolara yansıtılması amacıyla yapılır (Demir, 2017, 184). Değerleme, finans piyasalarında düzenlenen tabloların hazırlanması, yasal düzenlemelere uyum sağlanması için kullanılır. (UDS, 2017, 1). VUK madde 258' de değerlemenin, vergi matrahlarının hesaplanabilmesi, ekonomik değerlerin takdiri ve tespiti için yapılan bir işlem olduğu açıklanmıştır (Şengel, 2013, 167). Gayrimenkul değerlendirme satış veya kiraya verme işlemi durumunda, şirket birleşme, devirlerinde işletmenin aktifindeki gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi, gayrimenkul karşılığında teminat altına alınan uzun vadeli kredi gibi amaçlarla yapılabilmektedir (UDS300, 2017, 99). Ayrıca gayrimenkul değerlendirme mahkemelerde, vergi amaçlı olarak, yatırım danışmanlığı için, işletmelerin bazı kararları vermeleri için ticari olan birçok işlemde kullanılmaktadır (Hacıköylü, 2013, 85).

## 2.2. Gayrimenkul Değerleme Süreçleri ve Raporları

Gayrimenkul değerlemesinin hangi amaçla yapılacağı, veri toplama ve raporlama aşamalarını da etkiler (Afşar, 2013, 164). Değerleme raporu açık ve yanlıtıcı olmayacak bir şekilde sunulmalıdır. Kullanıcıların raporu daha iyi anlamaları için yeteri kadar bilgi olmalıdır. Değerlemeyi doğrudan etkileyen kısıtlayıcı bir durum varsa açık ve doğru bir biçimde bildirilmelidir. Rapordaki sonuç, değerlendirme uzmanının kanaatidir ve değerlemenin son adımıdır (Hazar, 2013, 121). Değerleme işlemleri, belli bir tarihte, dünyada kabul görmüş teknik ve incelemelerin kullanılarak, kullanım, fayda, gelir ve pazar koşullarını dikkate alarak yapılması gerekmektedir, değerlendirme yapacak kişilerin deneyim ve bilgi sahibi olması ve en az hata ile raporun gerçekleşmesi gerekir (Hazar, 2013, 112). Değerleme süreci, değerlendirme uzmanının müşterisinin gayrimenkulünün değeri hakkındaki sorduğu sorulara cevap verebilmek için uyguladığı sistematik yöntem olup bu süreçte izlenecek adımlar kendine özgü aşamalarla tamamlanmakta ve Uluslararası Değerleme Standartları ayrıntılı bir şekilde ele alınmaktadır (Hepşen, 2014, 15). Gayrimenkul değerlendirme sürecinde ilk olarak değerlemeyi kullanacak olanlar ile kullanım amacı belirlenip değerlendirme sorununun açık bir şekilde ifade edilmesi ile başlayan ve belirlenen değer raporlanması ile son bulan bir süreçtir. Kullanım amacından sonra, gayrimenkulün tanımlanması yapılır, değerlendirme için veriler toplanır, sosyal ekonomik ve politik etkenler ile gayrimenkulün çevre faktörleri incelenir. Gayrimenkule ilişkin fiziksel özellikleri içeren inşaat kalitesi, malzeme özellikleri, gayrimenkulün içindeki pazarın niteliği unsurları gibi özel veriler incelenir. Son aşamada, gayrimenkulün gelecekteki ve değerlendirme anındaki durumuna bakılarak gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından analiz edilir, rekabete yönelik arz ve talep belirlenir, gayrimenkule ilişkin analizler yapılarak değerlendirme yöntemleri seçilerek, seçilen değerlendirme yöntemlerine göre gayrimenkulün değeri belirlenir. Son aşamada ise gayrimenkule ilişkin değer raporlanır. (Hacıköylü, 84, 2013)

**Tablo 1: Değerleme Raporlarında Yaygın Olarak Kullanılan Format**

1 Rapor Bilgileri
2 Şirket ve Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler
3 Değer Tanımı ve Geçerlilik Koşulları
4 Uygunluk Beyanı
5 Taşınmazın Hukuki Tanımı ve Yapılan İncelemeler (Mülkiyet, Tapu kütüğü ve İmar durumu incelemesi, Son üç yılda mülkiyet ve imar değişiklikleri )
6 Taşınmazın Lokasyon Bilgisi ve Fiziki Durumu
7 Pazar Bilgilerine İlişkin Analizler
8 Değerleme Süreci (Değerleme yöntemleri, Taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler)
9 Taşınmazın Pazar Değerinin Tespiti

10 Taşınmazın Kira Değerinin Tespiti
11 onuç

Gayrimenkul değerlendirme raporu; değerlendirme ile ilgili bilgiler, değerlemenin amacı, değerlendirme ile ulaşılmak istenen amaç, kullanılan yöntemler, yapılan analizlerin sonuçları, kullanılan formül açıklamaları, değerlemeyi talep eden kişi veya kuruluşa ait tanıtıcı bilgiler, taşınmaz hakkında bilgiler, değerlendirme ile ulaşılan sonuçların yer aldığı bölüm ve rapor ekleri vardır (Hacıköylü, 2013, 200). Genelde raporlarındaki bilgilerin seçimi değerlendirme şirketlerine göre farklılıklar göstermekte olup değerlendirme amacına ve cinsine göre değişebilmektedir. Değerlemedeki süreçler değişik çalışma aşamalarından oluşur. Tablo 1' de değerlendirme raporunun yapısı verilmiş olup her değerlendirme şirketine göre bu yapı değişebilmektedir.

### 2.3.Uluslararası Değerleme Standartları Komite ve Birlikleri

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

### 2.4.Gayrimenkul Değerlemesi Düzenlemeleri

Gayrimenkul değerlemesi; işletmelere sermaye olarak konulan gayrimenkullere, satın alınan ya da kiralanan gayrimenkullere, muhasebe standartlarına göre değer tespitlerinin yapılması gerekliliği nedeniyle, işletme gayrimenkul portföyünün işletilmesi amacıyla, atıl durumdakilerin projelendirilmesi için, SPK, Bankacılık Mevzuatı ve Türk Ticaret Kanunu sebebiyle yapılan finansal düzenlemelerin gerektirdiği için değerlendirme yapılabilmektedir (Afşar, 2013, 164). Ülkemizde gayrimenkullerde, uluslararası değerlendirme standartlarının kabulü ile değerlendirme işlemleri daha sağlıklı olarak yapılmaya başlanmıştır aynı zamanda uluslararası işlemlerde şeffaflık, uyum ve paralellik sağlanmış, gayrimenkul piyasalarının gelişimine katkıda bulunulmuş, ipotek karşılığında verilen gayrimenkul teminatlı krediler için yapılan değerlemelerin güvenilirliğinin artırılıp finansal raporların daha gerçekçi olması sağlanmıştır (Hacıköylü, 2013, 191). Yasal düzenlemeler, taşınmazın kullanım ve ekonomik değerini dolaylı ya da doğrudan etkileyen etken olup değerlendirme yapılan taşınmazın içinde bulunduğu bölgeyi ilgilendiren yasal düzenlemeler, özellikle imarla ilgili konuların incelenmesi, taşınmazın hangi imar planı içinde yer aldığı belirlenmesi gerekmektedir. (Utkucu, 2007, 114). Gayrimenkulün serbest bölgede, organize sanayi bölgesinde, yeşil alan sınırları içinde ya da yakınında olması, taşınmazın değerini, yapı izin durumu gibi durumları belirleyen etken olacaktır.

#### 2.4.1.SPK' da Gayrimenkul Değerlemesi Düzenlemeleri

62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğe göre SPK mevzuatına tabi olarak yaptırılacak değerlendirme faaliyetlerinde Uluslararası Değerleme Standartlarına uyulması zorunluluğu getirilmiştir, bu standartların uyumlu olmadığı durumlarda öncelikle diğer SPK mevzuatlarına uyulacaktır. Sermaye Piyasası Kanununun 38 maddesinde değerlendirme esasları düzenlenmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun yetkisi sadece SPK mevzuatına göre yapılan değerlemeler için geçerli olduğundan bu kapsamda yapılmayan değerlendirme işlemleri için SPK düzenlemelerinin geçerliliği olmayacaktır. 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatına göre gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ve bu şirketlerin listeye alınmaları esasları düzenlenmiştir. Değerleme raporları, değerlendirme uzmanları tarafından, bağımsız ve tarafsız olarak piyasa ve çevreyi dikkate alarak, uluslararası değerlendirme standartlarına uyularak hazırlanacaktır. Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkındaki 25 sayılı tebliğe göre yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değer tespiti için yetkilendirilmiş, bağımsız değerlendirme şirketlerinden değerlendirme hizmetleri alabilirler. SPK mevzuatına tabi olan işletmeler, yatırım amaçlı gayrimenkullerini rayiç değer ile değerlemesi gerektiği belirtilmiştir. Değerlemenin bağımsız bir şirkete yaptırılacaksa SPK listesinde olan şirketlerden hizmet alınması zorunluluğu getirilmiştir. 52 no' lu Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliğine göre Fonlarda değerlendirme gerektiren işlemler için işleme konu olan varlıkların, hakların ve kira bedellerinin rayiç değerlerinin tespitlerinin gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarına yaptırılması gerekmektedir. Fon portföyüne alımlar veya satışlar ve kiralamarlar tespit edilen değerlemelere göre gerçekleştirilir.

#### 2.4.2.VUK' da Gayrimenkul Değerlemesi Düzenlemeleri

Vergi Usul Kanununun 274. maddesinde değerlemede maliyet bedeline göre yapılacağı belirlenmiştir. İşletme tarafından bizzat yapılan satın alma maliyet unsurları; satın alma bedeli, alımla ilgili sigorta giderleri, alış komisyonları, finansman

giderleri gibi giderlerdir. Alım satım amaçlı gayrimenkullerde satış bedelinden, ilan, reklam, komisyon gibi giderler düşüldüğünde net gerçekleşebilir değer bulunabilir. Kullanım amaçlı gayrimenkuller elde etme maliyeti ile değerlendirilir, satın alma bedeline, alıfta katlanılan giderler, vergiler, resim ve harçlar, finansman giderleri, tadilatlar eklenebilir. Kullanım için alınan yeterli donanım, altyapı, iç mimari özelliklere sahip olmayan gayrimenkuller, işletmenin amaçlarına uygun hale gelene kadar yapılan harcamalar gayrimenkul hesabına aktarılıp muhasebeleştirilir. (Demir, 2017, 144)

## 2.5.Uluslar arası Değerleme Standartları

Uluslararası Değerleme Standartlarında, değerlendirme metodları belirlenmesi ile ilgili kavramlar açıklanmış, değerlendirme mesleği ile ilgili temel kavramlar saptanmış, Uluslararası Muhasebe Standartları ile ilgili ilkeler açıklanmış, değerlendirme standartları ile ilgili genel bir çerçeve çizilerek ulusal düzenlemelerde rehber niteliği taşıması amaçlanmıştır. (Hacıköylü, 2013, 200) Gayrimenkul değerlendirme raporları değerlendirme amaçlarına göre ve değerlendirilen taşınmazın cinsine göre bu ilkelere uyularak hazırlanır. Tablo 2' de UDS yapısı verilmiştir, standartlar genel, varlık standartları ve değerlendirme uygulamalarında oluşmaktadır. Uluslararası değerlendirme standartlarının uygulanmasının amacı, değerlendirme uzmanının yetki ve sorumluluklarının belirlenmesi ve değerlendirme raporlarında belirli bir standardın sağlanarak, değerlendirme alanında, uluslararası geçerli ortak bir dilin ve anlayış birliğinin sağlanmasına çalışılmıştır. Sermaye piyasası mevzuatına göre yapılan gayrimenkul değerlemesinin uluslararası standartlara bağlanmasıyla, değerlemenin tarafsızlığı ve bağımsızlığının sağlanması açısından çok önemlidir. Gayrimenkul değerinin belirlenmesine ilişkin uluslararası standartların oluşturulmasıyla, değerlemeyi yapacakların taşıması gereken nitelikler ve değerlendirme raporunun özellikleri düzenlenmiştir. (Afşar, 2013, 187)

**Tablo 2: Uluslar arası Değerleme Standartlarındaki Yapı**

Grup	Uluslar arası Değerleme Standartları
Tanım	Uluslararası Değerleme Standartları Tanımları
çerçeve	Uluslararası Değerleme Standartları Çerçevesi
Genel Standartlar	UDS 101 İşin Kapsamı
	UDS 102 Uygulama
	UDS 103 Raporlama
Varlık Standartları	UDS 200 İşletmeler ve İşletmedeki Paylar
	UDS 210 Maddi Olmayan Varlıklar
	UDS 220 Tesis ve Ekipman
	UDS 230 Taşınmaz Mülkiyet Hakları
	UDS 233 İnşaat Halindeki Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller
	UDS 250 Finansal Araçlar
Değerleme Uygulamaları	UDS 300 Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme,
	UDS 310 Teminatlı Borçlanma İşlem Taşınmaz Mülkiyet Hakları Değerlemesi.

## 2.6.UDS' ye Göre Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Değerleme yönteminin seçimi, değerlendirme yapılacak nesneye ve değerlemenin amacına bağlıdır. Kabul gören normlaştırılmış değerlendirme yöntemleri; satışların karşılaştırılması yöntemi, maliyet yöntemi, gelir yöntemi gibi yöntemlerdir. Genelde bu üç yöntemden hangilerinin uygulanacağına karar verilmesi gerekmektedir. Doğru yöntemlerin seçilmesi, doğru rayiç değerlerin saptanması açısından çok önemlidir. Hangi yöntemin kullanılacağına son kararı, kullanılan tüm verilere bakılarak, süreçler hesaba katılarak karar verilir. (Afşar, 2013, 130). Değerlenen varlıkların cazibelerini yitirmeleri, eskiyip yıpranmaları ya da demode olmaları nedeniyle, yeniden yapılabilecek ya da satın alınabileceklerden değerleri daha düşük olacağından değerleri belirlenirken, kullanılan değerlendirme yöntemine göre düzeltme yapılması gerekmektedir (UDS, 2017, 23). Değerleme raporları finansal piyasalarda ve diğer birçok piyasalarda çeşitli amaçlar için kullanılmaktadır olup finansal tabloların hazırlanmasında, teminat karşılığı borçlanmalarda, yasal düzenlemelere uyum sebebiyle kullanıldıklarından değerlemenin doğru bir şekilde yapılıp, o taşınmaza ilişkin özelliklerin hesaplanması ve değerlemeye yansıtılması gereklidir.

### 2.6.1.Pazar Değeri, Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Pazar değeri, bir mülkün istekli alıcılarla satıcılar arasında herhangi bir ilişkiden etkilenmeden, zorlama olmadan konu hakkında yeterli bilgi sahibi, basiretli kişiler arasında, uygun bir pazarlamanın ardından değerlendirme tarihindeki alım satım işleminde el değiştirmesi durumunda takdir edilen tutardır. (Hazar, 2013, 206) Pazar yaklaşımında değer, değerlendirme yapılacak varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan varlıklarla karşılaştırmalı olarak belirlenir. Yeterli sayıda işlem varsa ve bu bilgiler geçerliyse benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören, teklif verilen fiyatlar işleme alınabilir. Değerlemesi yapılacak varlık ile pazarda işlem gören varlıklar arasında yasal olarak, ekonomik veya fiziksel özellik olarak farklılıklar olabilir, pazardaki işlemlerden sağlanan fiyat bilgilerinde düzeltme yapmak gerekebilir. (UDS, 2017, 24). Satışların karşılaştırılması ya da emsal piyasa yaklaşımında değerlendirme uzmanı, mülkü benzer olan ve yakın bir zamanda satılmış olan mülklerle karşılaştırarak bir

değer takdiri yapar. Uygun karşılaştırma kriterleri oluşturulup, seçilen karşılaştırma kriterlerine göre, gerekli düzeltmeler yapılarak mülkün değeri belirlenir. Piyasada yeterli ve güvenilir verinin bulunması durumunda her tür gayrimenkule uygulanır ve kullanılan en uygun yöntemdir. Satışın gerçekleştiği dönemden güncel değerlendirme gününe kadar olan piyasadaki gelişmeler dikkate alındığı için günümüzde en çok kullanılan yöntemdir. (Yetgin, 2009, 57). Piyasa değerine göre firmalarda, büyük miktarlarda gayrimenkul yatırımları yapılmakta ve ipotek kredileri verilmektedir. Uluslararası Değerleme Standartları Komitesi' ne göre piyasa değeri, belirli bir tarihteki istekli alıcı ile istekli satıcı arasında etki altında kalınmaksızın ve çıkarlarına göre doğru pazarlama ile alıcı ve satıcının bilgili, ihtiyatlı olarak baskı altında olmaksızın satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini tutardır. Tahmin edilen tutar, rekabet piyasasında satılabilecek en yüksek fiyattır. (Hacıköylü, 2013, 82)

**Örnek:** Örnek uygulamada iş hanının değerlemesi istenmektedir. Emsal değerlendirme yöntemi kullanılacaktır. Düzeltme kriter oranları, çok kötü-çok büyük ise %20 üzeri, kötü-büyük ise +%11,+%20 arasında, orta kötü-orta büyük ise +%1,+%10 arasında, benzer ise %0 yani düzeltme yok, orta iyi-orta küçük ise +%1,-%10 arasında, iyi-küçük ise +%11,-%20, çok iyi-çok küçük ise +%20 üzeri düzeltme yapılır.

#### Satılık Emsal Analizi

Özellik	Emsal Taşınmaz 1	Düzeltilme Oranı	+%0+%5+%0-%10-%5=-%10
Lokasyon için Düzeltme	Benzer %0	Ortalama m2 satış değeri	1000TL
Fiziksel/İnşaat Özel.Düz.	Orta Kötü %5	Düzeltilme Tutarı	-100TL
Kullanım Niteliği Düz.	iyi %15	Ayarlanmış değer	900 TL
Büyükklük için Düzeltme	Orta Küçük +%10	Ortalama emsal değer=(Emsal 1+emsal 2 ....+ emsal 5)/5	
Pazarlık Payı	Var %5		

Taşınmaz değeri arsa ve bina ile birlikte 1.000 metrekaredir. Emsallerden metrekare fiyatının 900TL olduğu bulunmuştur. Emsal karşılaştırma yöntemine göre ve gelir indirgeme yöntemine göre fiyatı bulmak istersek, değer 900.000 TL olarak bulunur.

M2	Birim Fiyat	Emsal Karşılaştırma Yönteminde Göre Değer
1.000 m2	900 TL	1.0 900 = 900.000TL

#### 2.6.2.Değerlemede Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, yapılan bir taşınmazın, değerlendirme günündeki maliyet bedelinin hesaplanması hedeflenir. Yeniden üretme maliyeti ve yerine koyma maliyeti olarak iki şekilde düşünülebilir (Hazar, 2013, 140). Yeniden inşa maliyeti, var olan bir binanın kendi özellikleriyle aynısını inşa etme maliyetidir. Yerine koyma maliyeti, modern malzeme kullanarak, güncel standartlarda, tasarımı ve planları uygulayarak eşdeğer bir bina inşa etme maliyetidir (Katipoğlu, 2007, 208). Maliyet yöntemine göre gayrimenkul değeri belirlenirken arsanın değerine yapının maliyet değeri ilave edilir, yapının maliyet değeri ise yeniden inşa değerinden yıpranmaların çıkarılması ile elde edilir. (Afşar, 2013, 137) Maliyet yaklaşımı, piyasada sürekli alımı, satımı yapılmayan özel kullanımı olan mülklerin değerlendirilmesinde, karşılaştırılabilir emsal satış bilgisinin olmadığı ya da yetersiz olduğu durumlarda, alışılmışın dışında farklı bir mülk ve gelir getirmeyen bir mülk olduğunda maliyet yaklaşımının kullanılması uygun görülecektir (Hepşen, 2014, 31). Maliyet yaklaşımı genelde diğer değerlendirme yöntemlerini teyit amacıyla kullanılır, nadiren teyit amacı dışında kullanılır (UDS310, 2017, 118). Maliyet yaklaşımında alıcının, zaman kaybı, risk nedeniyle ya da elverişli olmama gibi etkenler nedeniyle, satın alma ya da yapımla edinilmiş olsun aynı faydayı sağlayan başka bir varlığın değerinden fazla ödeme yapmayacağı ilkesine dayanır. (UDS, 2017, 24) Maliyet yaklaşımının kullanım alanlarından olan emlak vergisi ve kamulaştırma yasalarına göre gayrimenkullerin maliyet yöntemiyle değerlendirilmesi gerekmektedir. (Afşar, 2013, 137). Maliyet yöntemi, otel, fabrika, sanayi sitesi, iş hanı veya geniş bahçeli ev gibi yapılan gayrimenkullerin değerlendirilmesinde kullanılır. Değerleme uzmanları yapının tamamen inşa edilmesinin veya yapının benzerinin yerine konulmasının maliyetini karşılaştırırlar. Karşılaştırma yapılırken yapının yaşı, mevcut olan durumu ve sağladığı imkân farklılıkları önemsenir, inşaat veya geliştirme maliyetleriyle ilişkili karşılaştırılabilir veriler miktar, nitelik ve fayda açısından hesaba katılır. (Tanrıvermiş, 2016, 150)

**Örnek:** Uygulama Mülk Değerleme şirketi verilerinden uyarlanmıştır. Maliyet yöntemine göre değerlendirme yapılırsa. Arsa bedeli emsal karşılaştırma yöntemine göre belirlenir. Bina maliyeti yapı sınıfına göre resmi maliyet rakamı olan 1000 TL alınmıştır. %10 eskime payı hesaplanmıştır.

Cinsi	m2	Birim Değer	Değer
Arsa Değeri	1000	500	500.000TL
Taşınmaz Değeri (%10 yıpranma kabulü ile 1000*0.90)	500	900	450.000TL
Şerefiye Değeri			100.000TL

Maliyet Yöntemine Göre Değer		1.050.000TL
------------------------------	--	-------------

### 2.6.3.Değerlemede Gelir Yaklaşımı Yönteminin Kullanımı

Gelir Yaklaşımında, gelecekteki nakit akışları hesaplanarak, bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı gelirler dikkate alınır, gelirler uygun indirgeme oranları belirlenerek hesaplanır (UDS, 2017, 23). Gelir yaklaşımında gayrimenkulün ekonomik kullanım ömrünün belirlenmesi gerekir (Hacıköylü, 84, 2013). Gelir indirgeme yöntemindeki hesaplama taşınmazın gelecekteki üreteceği vergi hariç kira gibi nakit girişlerinin bugünkü değerlerine göre hesaplanan uzun dönemli bir tahmin yöntemidir. Ekonominin, sektörün ve projedeki risk seviyesine göre iskonto oranı ile bugüne indirgenerek, gayrimenkulün doluluk oranı, kira geliri gibi faktörler göz önünde bulundurularak değeri hesaplanır. Gelir indirgeme ya da kapitalizasyon oranı yöntemi, güvenilir karşılaştırma verilerinin olmadığı, gelir getiren taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılır. Taşınmazın gelecekte getireceği gelirler tespit edilebiliyorsa en iyi yaklaşımlardandır. Gayrimenkulün değerlendirilmesinde net gelir kullanılır, brüt gelirden boşluk, toplama kaybı ve işletme giderlerinin çıkarılması ile gayrimenkulün net geliri bulunur. Binaların eski olduğu ve bu sebeple maliyet yöntemini kullanmanın güvensiz olacağı taşınmazların değerlendirilmesinde gelir indirgeme yöntemi kullanılabilir. (Yetgin, 2009, 58). Direkt kapitalizasyon yönteminde gayrimenkulün değeri, yıllık net işletme gelirinin kapitalizasyon oranına bölünmesi ile hesaplanır. Etkifit brüt gelirin hesaplanmasında, toplam brüt gelirden boşluk ve kira kayıplarının düşülmesi gerekmektedir. Boşluk oranlarının ve kira kayıplarının piyasa şartlarına göre belirlenmesi gereklidir. Oranların hesaplanmasında, gayrimenkulün geçmiş dönemlerdeki kira kayıplarının ve boşluk oranları belirlenir. Gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki doluluk oranları, kira kayıpları, ortalama kira süreleri, kiracların özellikleri ve kaliteleri, gelecekte oluşması muhtemel ekonomik değişimlerin de dikkate alınması gerekmektedir. Faaliyet giderleri, bir gayrimenkulden beklenen efektif brüt geliri sağlamak amacıyla yapılması gereken sürekli harcamalardır, net faaliyet geliri ise gayrimenkulün efektif brüt gelirinden yapılan faaliyet giderlerinin düşülmesi ile bulunur. (Afşar, 2013, 139)

**Örnek:** Kira değeri analizinde bölgedeki piyasa verilerine göre taşınmazın benzerlerinin kiralari 6.000 TL olduğu anlaşılmıştır. Bölgedeki diğer taşınmazların brüt kira çarpanı 15 yıl ise gayrimenkulün yıllık brüt getirisi 72000 olarak bulunur. Gayrimenkulün getirisi 1.080.000 TL olarak bulunur.

Brüt Kira Çarpanı = Gayrimenkul Değeri / Yıllık Brüt Gelir ve  
Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkul Değeri

Aylık Kira	Yıllık Kira	Bölge Brüt Kira Çarpanı	Taş. Değeri	Kapitalizasyon Oranı
6.000 TL	6.000*12=72.000 TL	15 yıl	1.080.000 TL	72.000/1.080.000=0,066

**Örnek:** Taşınmaz sahibine ait banka şubesi olarak kullanılmaktadır. Kira tutarı bilinmemektedir. Taşınmazın bulunduğu konumdaki binaların kira bedelleri incelenmiş ve kira aylık kira bedelinin metrekare fiyatının 50 TL olabileceği saptanmıştır. Değerleme yapılan taşınmazın niteliği ve kullanım amacı nedeniyle direkt indirgeme yaklaşımı kullanılacaktır. Yapılan piyasa araştırmasında bölgedeki ticari amaçlı kullanılan gayrimenkuller için brüt kira çarpanı 14 yıl olduğu bulunmuş ve taşınmazın muhtemel değeri hesaplanmıştır.

Brüt Kira Çarpanı = Gayrimenkul Değeri / Yıllık Brüt Gelir formülünden

m2	Böl.Ay.m2 Kira	Aylık Kira	Yıllık Kira	Böl.B.Kira Çar.	Taş.Değeri
1000	50	50*1000=50000 TL	50000*12=600000 TL	14 yıl	8.400.000 TL

**Örnek:** Taşınmaz değeri, çevredeki benzer binaların kapitalizasyon oranı uygulanarak bulunur. Yıllık kira tutarından, gayrimenkulün değeri Nakit Gelir Akımları Yöntemine göre bulunacaktır.

Brüt Kira Çarpanı = Gayrimenkul Değeri / Yıllık Brüt Gelir  
Kapitalizasyon oranı = Yıllık Net Gelir / Gayrimenkul Değeri formülünden hesaplanır.

Aylık Kira	Yıllık Kira	Bölgedeki Kapitalizasyon Oranı	Değer
20.000TL	12*20.000=240.000TL	%5	240.000/0,05=4.800.000TL

### 2.6.4.Etkin ve Verimli Kullanım Yaklaşımı

En etkili ve verimli değerlendirme yöntemi, en yüksek net geliri gösteren bir kullanım türü olup değerlendirme uzmanı zamanının büyük kısmını en uygun kullanımı bulmaya çalışır (Katipoğlu, 2007, 201). Bir mülkün, belli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik sahip olduğu değeri olup pazarla bir ilişkisi yoktur, mülkün en verimli ve en iyi kullanımına, mülkün sahibi olduğu kuruma yaptığı katkı üzerinde durulur. (Hepşen, 2014, 13) Etkin ve Verimli Kullanım Yaklaşımı değerlendirme raporlarında nadir kullanılan yöntemlerden olup kullanılabilmesi için gerekli şartların oluşması gerekir, alternatif olarak ta kullanılabilir. UDS 230 Taşınmaz Mülkiyet Hakları standardında temel değerlendirme yöntemleri olarak pazar, gelir ve maliyet yaklaşımları vardır. Etkin ve verimli kullanımda, taşınmazın fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir, yasal olarak izin verilebilen ve mülkü en yüksek değere çıkaran en olası kullanımı tespit edilir. Binalardaki yıpranma ve eskimeler

dikkate alınarak, arazi için en uygun iyileştirme ve yenileme çalışmaları yapılarak, imar uygulamalarında parsellere en uygun imar hakkının verilmesi gibi alanlardaki değerlendirme çalışmalarında kullanılır. (Tanrıvermiş, 2016, 31). İşletmelerin geliştirme amaçlı edindikleri gayrimenkullerde değerlemede, halen mevcut ve muhtemel geliştirme izin ve yetkileri değerlendirme hesabına katılır. Geliştirme amaçlı gayrimenkullerde değerlendirme yaklaşımı, projenin durumuna, nasıl geliştirildiğine yani ön satış veya kiralama derecesine göre seçilir. Değerleme işleminde tahmini geliştirme süresi belirlenir, projede hedeflenen aşamalar yansıtılır, gerekli olduğunda bugünkü değere indirgeme yapılarak ek maliyetler ile gelirlerin etkileri hesaplanır, pazar eğilimlerinin nasıl olabileceği saptanır, projedeki riskler saptanır, taraflar arasındaki tüm ilişkilerin etkileri hesaplanır. (UDS, 2017, 121)

**Örnek:** Uygulamada değerlendirme yapılan iki arsa boştur, geliştirme yöntemi uygulanması durumunda arsanın değeri hesaplanmak istenmektedir. Çözüm olarak arsalarda yapılması varsayılan yasal olarak uygun, finansal açıdan da verimli, ekonomik olan projeler analiz edilecektir. Sektörün durumu, geleceğe yönelik beklentileri de değerlendirilir. Projenin gerçekleşmesi halinde gelir gider tahminleri yapılır, projenin gelir ve giderleri indirilmesi ile net bugünkü değerleri bulunur. Arsalarda biri üzerinde inşaat yapılırsa, imar durumu incelenmiştir. Bölgedeki yaygın yapılaşma koşullarının TAKS 0,15 ve KAKS 0,75 olduğu ve 5 kat yapılaşmaya izin verildiği referans alınarak toplam inşaat alanı hesaplanır. Diğer arsa bölgedeki imar koşullarına göre inşaat yapmaya uygun olmadığı için emsallerinin metrekare değerlerine göre arsanın değeri hesaplanmıştır.

## 2.7.VUK, TMS ve UDS' de Amortisman

UDS' ye göre amortismanlı değer kaybı ile maliyetin belirlenmesi yönteminde amortisman, herhangi bir sebepten taşınmazın değerinde meydana gelen eskime, yıpranma ve kayıplar olup değerlendirme uzmanı tarafından hesaplanır, ikame ve yeniden inşaat maliyetlerinden çıkarılarak yapının yıpranmış maliyeti hesaplanır (Hazar, 2013, 148). UDS ve TMS' de faydalı ömür benzerlik göstermesine rağmen kullanılan yöntemlere göre farklılıklar gösterebilmektedir örneğin Azalan Bakiyeler yöntemi TMS' de ve UDS' de bulunmamaktadır (Demir, 2017, 147). TMS' de amaç gayrimenkul gibi varlıklar ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerleri tespit edilerek işletmenin ekonomik durumunun gerçeğe uygun olarak yansıtılmasını sağlamak olmasına rağmen VUK' ta ise gayrimenkuller işletmeye mal oluş değeri ile muhasebeleştirilirler, işletmeden çıkışları yapıldıkadan yeniden değerlendirme yapılmazlar (Akbulut, 2011, 25). Amortismanlarda TMS, UDS ve VUK' farklı kavramlar olduğu ve hesaplama yöntemlerinin farklı oldukları görülmektedir. Vergi Usul Kanunu madde 314' e göre, boş arazi ve arsalar amortismanla tabii değildir. Tarım işletmelerindeki yetiştirilen meyvelikler gibi tarım tesisleri, inşa edilmiş olan yollar, haklar amortismanla tabii değildir. Vergi Usul Kanunu madde 315' e göre Maliye Bakanlığınca faydalı ömürler dikkate alınarak tespit ve ilan edilen oranlar üzerinden amortisman hesaplanırken TMS' de ise faydalı ömür işletmenin o sabit kıymetten faydalanacağı süre dikkate alınarak, işletmece belirlenir. TMS' de arsalarla sınırsız faydalı ömürleri oldukları nedeniyle amortisman uygulanmaz, binalarda ise amortisman, arsa hariç değerlere uygulanır. TMS' de sınırsız yararlı ömre sahip olan kıymetler, amortismanla değil değer düşüklüğü testi ile yok edilir. (Demir, 2017, 146)

## 2.8.UDS 300 Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme

Finansal raporların hazırlanırken değerlemelere çeşitli muhasebe amaçları için ihtiyaç duyulmakta olup değerlendirme gereken muhasebe amaçları; finansal tablolarda yer alacak bir varlık veya yükümlülük değerinin belirlenmesi, satın alınan işletmenin alım bedelinin dağıtılması, değer düşüklüğü testinin yapılabilmesi, varlıkların kiralamalarının sınıflandırılabilmesi, amortisman giderinin hesaplanabilmesi, değerlendirme girdilerinin belirlenmesidir (UDS300, 2017, 95). Gayrimenkul değerlemelerinin TMS' de varlıkların gerçeğe uygun, piyasa değerlerinin bulunması için değerlendirme yapılması gerekebilmektedir. UDS 300 Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme standardına göre finansal tablolar için yapılan değerlemeler, TMS şartlarına uygun olarak yapılmalıdır. Muhasebe standardında aksi belirtilmedikçe yapılan değerlemelerde Uluslararası Değerleme Standartları ilkeleri kullanılır. UDS 101' e göre değerlendirme yapılacak varlığın ve sağlanacak faydaların tanımlanması, ne amaçla kullanıldığı, nasıl sınıflandırıldığı belirtilmelidir. Muhasebeleştirme işlemi varlıkların kullanımına göre veya elde tutulma amacına göre, işletmenin faaliyet türüne göre değişebilmektedir. (UDS300, 2017, 96)

### 2.8.1.TFRS, TMS ile UDS Çelişirse

UDS 300 Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme, Genel Kabul Görmüş Değerleme Uygulamalarına göre zorunlu şartlar ileri sürülmez, muhasebeleştirme ile ilgili TFRS hükümlerine uyulması gerekmekte olup eğer TFRS ile UDS arasında çelişkiler olması durumunda TFRS hükümleri geçerli olacaktır (UDS300, 2017, 99). Yapılan değerlemenin, Uluslararası Değerleme Standartları'na uyularak yapıldığı değerlendirme raporunda teyit edilmesi gereklidir, bazen Uluslararası Değerleme Standartlarından sapılması gerektiğinde bu sapmalar gerekçeleri ile birlikte değerlendirme raporunda açıklanır, bunlar yanıltıcı bir değerlemenin gerekçesi olmamalıdır (UDS 101, 2017, 31). Tablo 3' te UDS ile TMS ve TFRS ilişkileri verilmiştir. UDS incelenip bu ilişkiler bulunmuştur. UDS incelenip içinde muhasebe ve değerlendirme ile ilişkili olanlar tablo formatında verilmiştir. Değerleme raporlarının, muhasebe gibi diğer standartların uygulanması gerekli ise, Uluslararası Değerleme



Standartları Komitesi, gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının ilgili muhasebe işlemlerini anlamalarını tavsiye etmektedir. Finansal bilgilendirme raporları veya bir muhasebe işlemi değerlemeye alınacaksa, değerlendirme uzmanı hem muhasebe standartlarının gereklerini hem de gayrimenkul değerlendirmeyle ilgili olan gayrimenkul değerlendirme standartlarını uygulayacaktır. Eğer uygulanması gereken standartlar birbirleri ile çatışıyorsa, değerlendirme uzmanı, değerlendirme raporunda bu durumu açıklaması gerekecektir. (Afşar, 2013, 189)

**Tablo 3: Uluslar arası Değerleme Standartları içinde UMS (TMS), UFRS (TFRS) Geçen Standartlar**

UDS Standardı	UMS (TMS), UFRS (TFRS) geçenler	TMS, TFRS
UDS Çerçevesi	UFRS genel bilgileri içermektedir	var
UDS 300 Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme	TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü, TFRS 7 Finansal Araçlar, UFRS 3 İşletme Birleşmeleri TMS 16 Maddi Duran Varlıklar, TMS 40 Yatırım amaçlı gayrimenkuller TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü, TMS 17 Kiralama İşlemlerinden bahsedilmiştir.	var
UDS 310 Teminatlı Borçlanma İşlemlerinde Taşınmaz Mülkiyet Hakları Değerlemesi Standardı	Yatırım amaçlı gayrimenkul (TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller) Sahibi Tarafından Kullanılan Mülk, İşletmeye Özel Mülk, Ticaretle İlişkili Mülk, Tükenebilir Varlıklar (TMS 2 Stok, TMS 16 Mad. Dur. V.) Geliştirme Amaçlı Mülk (TMS 11 İnş.Söz., TMS 16) Satış Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi (TFRS5)	Finansal tabloları etkiliyor
UDS 230 Taşınmaz Mülkiyet Hakları Değerleme Yaklaşımları Standardı	Pazar Yaklaşımı (TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü) Gelir Yaklaşımı (TMS 39 Fin.Araç.Muh.Ölçme) Maliyet Yaklaşımı (TMS 16 Maddi Duran Varlıklar)	Finansal tabloları etkiliyor

### 2.8.2.UDS 300 Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme ile TMS Kullanımı

UDS 300 Finansal Raporlama Amaçlı Değerleme standardına göre TFRS 13' e göre gerçeğe uygun değer kullanılıyorsa kullanılan hiyerarşi seviyesinin finansal tablolarda açıklanması gereklidir. TFRS 13' te üç farklı hiyerarşi seviyesi var olup birinci seviye düzeltilmemiş olan fiyatlar, ikinci seviye varlıklara veya borçlarla ilgili olan, gözlemlenebilir olan değerlendirme girdileri, üçüncü seviye varlıklara veya borçlara ilişkin gözlemlenebilir olmayan değerlendirme girdileridir. UFRS kapsamında finansal tablolarda kullanılması gereken değerlendirme raporlarında, hiyerarşi seviyelerine göre muhasebe amaçlı sınıflama yapabilmek için kullanılan değerlemelerle ilgili yeterli bilgi olması gerekir. (UDS300, 2017, 101). TFRS 13' e göre gerçeğe uygun değer piyasaya kaynaklı bir ölçüm olduğundan gerçeğe uygun değer ölçümünde amaç gözlemlenebilir piyasa işlemleri mevcut olsun ya da olmasın mevcut piyasa koşullarındaki, piyasa katılımcıları arasında varlığın satışına veya bir borcun devri için ölçüm tarihinde olağan fiyatın tahmin edilebilmesidir (TFRS13, m.2). UDS' deki pazar fiyatına yakın bir tanım olup değerlendirme tarihinde pazarda el değiştirmede kullanılabilir tahmini fiyattır. TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardına göre kiralama faaliyet kiralama ya da finansal kiralama olarak sınıflandırılırlar. Değerleme işleminde, kiralamanın faaliyet kiralama mı yoksa finansal kiralama olarak mı sınıflandırılacağı belirlenir, finansal kiralama olarak sınıflandırılmış ise varlığın veya yükümlülüğün defter değerinin saptanması için yapılır (UDS300, 2017, 105). Arsalar, amortisman tabii olmadığı için arsa kiralama faaliyet kiralama olarak sınıflandırılması uygundur ancak yatırım amaçlı gayrimenkullerde arsa ve üzerinde bina olan mülkler olduğundan TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına göre kiralama yapılan yatırım amaçlı gayrimenkuller, ilk muhasebeleştirilmelerde TMS 17 Kiralama İşlemleri Standardı kapsamında bir finansal kiralama olarak ta kaydedilebilirler (UDS300, 2017, 108). Gayrimenkul değerlendirme raporları finansal kiralamalarda da kullanılmaktadır. Arsa ve üzerinde yapı veya gayrimenkule ilişkin haklar kiralamaya konu ise bunların muhasebeleştirilmesinde TMS 17 hükümlerine uymak gerekecektir. Bir işletme birleşmesi söz konusu ise TFRS 3 Şirket Birleşmeleri Standardı kapsamında edinilen gayrimenkullerin, gerçeğe uygun değer üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekir. İşletmenin devri için ödenen devir parası ile şirketin varlıkları arasındaki farkın şerefiye olarak muhasebeleştirilmesi gerekir (UDS300, 2017, 110). Şirket birleşmelerinde gayrimenkul değerlendirme raporları yaygın olarak kullanılmakta olup değerlendirme işlemi sonuçlarına göre muhasebeleştirmede dikkat edilmesi gereken hususlar vardır.

### 2.9.UDS 310 Teminatlı Borçlanma İşlemlerinde Taşınmaz Mülkiyet Hakları Değerlemesi

#### 2.9.1.Sahibi Tarafından Kullanılan Gayrimenkullerin Değerlemesi

Mal veya hizmet üretimi, tedariki veya idari amaçla kullanılan gayrimenkuller, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller olarak sınıflandırılıp, üretim sürecinde diğer varlıklarla bağımlı olarak nakit akışı yaratıklarından "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardı kullanılır (TMS 40, m.7). Gayrimenkul değerlemede sahibinin kullandığı gayrimenkuller, borçlanma için teminat gösterilecekse, gayrimenkulün üzerinde kısıtlama olmaksızın alıcıya devredileceği varsayılır fakat UFRS' ye göre değerlendirme yapılırken işletmenin özel kullanımı değerlemeye katılır, UDS' ye göre ise özel kullanım değerlendirme raporuna yansıtılmaz, gayrimenkulü kullanan işletme elde edeceği özel faydalar dikkate alınmaz. (UDS310, 2017, 118)

### 2.9.2.Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin UDS ve TMS' ye Göre Değerlemesi

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, işletmeler tarafından kira geliri, değer artış kazancı gibi amaçlarla elde tutulan gayrimenkullerdir, diğer gayrimenkullerden bağımsız olarak nakit akışı yarattıklarından mal veya hizmet üretimi, idari amaç için kullanılan ya da işletmenin faaliyet alanına göre iş akışına göre satılmak üzere işletmenin elinde tuttuğu gayrimenkullerden farklıdır (TMS 40, m.7). Yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilk maliyet esasına göre aktife kaydedilen gayrimenkullerde sonraki aşamalarda maliyet ya da gerçeğe uygun değer uygulanır (Akbulut, 2010, 84). TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardına göre işletmeler gerçeğe uygun değer yöntemini kullanıyorlarsa ölçüm amacıyla yatırım amaçlı buldukları gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini hesaplamaları gerekir. Eğer işletmeler maliyet yöntemini kullanıyorlarsa açıklama yapmak için yatırım amaçlı olarak buldukları gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini hesaplamak zorundadırlar. İşletmelerin zorunlu olmamalarına rağmen yatırım amaçlı olarak buldukları gayrimenkullerini, gerçeğe uygun değerlerini konusunda uzman, yetkilendirilmiş, gerekli bilgiye, deneyime sahip bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından değerlendirilmesi, TMS 40 standardında önerilir. (TMS 40, m.32). Gayrimenkul değerlemede maliyet yönteminin seçilmesi ya da gerçeğe uygun değer yönteminin seçilmesi finansal tablolardaki değerlerinin değişmesine neden olmaktadır. Gerçeğe uygun değer yöntemi yatırımcı açısından daha piyasa değerine dayanan gelecekteki nakit akışlarını yansıtan fiyatlandırma yöntemidir. Maliyet yöntemi ise tahakkuk esasına dayanmaktadır. Gerçeğe uygun değer işletmelerin borç ödeyebilme kapasitelerinin anlaşılabilmesi açısından daha fazla bilgi sunabilmektedir. Gerçeğe uygun değerlendirme yönteminde piyasa odaklı veriler sunduğundan kredi anlaşmaları, teminat karşılığı borçlanmalarda kredi verenlerin daha tercih ettiği yöntemlerdendir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerde ilk muhasebeleştirme sonrası yapılan yeniden değerlemelerde gerçeğe uygun değerün ülkemizde daha çok kullanıldığı görülmektedir. (Erer ve Hazır, 2014, 23). TMS 40 madde 56 ya göre ilk muhasebeleştirme işlemi sonrasında maliyet yöntemi seçilmişse tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerde TMS 16'da belirtilen hükümlere göre maliyet yöntemi kullanılır. TMS 16, madde 30' a göre bir gayrimenkul muhasebeleştirildikten sonra, gayrimenkulün maliyetinden birikmiş amortismanlar ile birikmiş değer düşüklüğü zararları indirilip değer hesaplanır. Firmalar maliyet yöntemini seçmişlerse gayrimenkulün amortisman yöntemini ve faydalı ömrü ile birikmiş amortisman tutarlarının da finansal tablolarda açıklanması gerekir. TMS 40 madde 79' a göre gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin açıklanması, eğer gerçeğe uygun değer ölçülemiyorsa olası değer aralığı açıklanmalıdır. (Erer ve Hazır, 2014, 23)

### 2.9.3.Satış Amaçlı Gayrimenkullerin Değerlemesi

Yakın gelecekte satılmak amacıyla bulundurulmuş veya inşa edilen, geliştirilme aşamasındaki gayrimenkullerde TMS 2 Stoklar standardı uygulanır (TMS 40, m.9). Satış amaçlı olarak bulundurulmuş ve sınıflandırma kriterlerine uyan yatırım amaçlı gayrimenkuller, TFRS 5' e göre ölçülür (TMS 40, 56). UDS' ye göre değerlendirme satış amaçlı olursa özel bir değerlendirme yapılması gerekmez, satış amaçlı Pazar değerini yansıtmaması işletmenin amaçları ile uyusacaktır.

### 2.9.4.İşletmeye veya Faaliyet Alanına Özgü Özel Mülklerin Değerlemesi

Özel kullanım amacı ya da işletmeye özgü özel mülkler, biçimi, tasarımı, konumu, benzersizliğinden dolayı değerlendirme uzmanının kıyaslama yapacağı piyasa bilgileri çok azsa ya da hiç yoksa değerlendirme işleminin yapılması zorlaşabilir bu durumda değerlendirme uzmanı, değerlendirme sonucunun dayanağını oluşturmak ve sonucun anlaşılmasını sağlamak üzere piyasadan veri toplayıp bu verileri geliştirmek, bazı durumlarda maliyetin ve amortismanın hesaplanması gerekebilir (Hazır, 2013, 211). Pazardan ziyade bir mülkün fiziksel, ekonomik, ya da fonksiyonel ilişkilerinden kaynaklanan bir değer artışı olduğundan bu değer sadece bu mülkle ilgili özel bir çıkarı olan alıcıya uygulanır (Önal, 2008, 22). UDS 310' a göre gayrimenkuller, işleyen bir işletmenin parçası olduğunda, işletmenin karlılığının sürekliliğine bakılması gerekli olabilir. İşletmeye özel mülkün değeri işletmenin faaliyette olup olmamasına göre değişecektir, iki değer arasında ayırım yapılmış olması gerekir (UDS310, 2017, 120). Değer artışı o işletmeye özgü olmakta olduğundan kapsamlı olarak analiz edilmelidir.

### 2.9.5.Geliştirme Amaçlı ve Tüklenen Varlıkların Değerlemesi

Geliştirme amaçlı elde tutulan mülkler veya yapı yapılmasının planlandığı gayrimenkullerin değerlendirilmesinde mevcut olan yapı geliştirme yetkileri, izinleri, ruhsatları, imar planları hesaba katılır. Yapı geliştirme planları makul olmalı, pazar katılımçıların beklentilerini, davranışlarını yansıtmalı, tahmini geliştirme süreleri projede hedeflenen aşamaları yansıtmalı ve geliştirme risklerinin saptanması gerekmektedir. Değerleme yaklaşımı mülkün geliştirme durumuna bağlı olarak, projenin ön satış veya kiralama derecesine göre seçilmeli ve projedeki geliştirme ile ilgili ek maliyetlerin ve gelirlerin etkilerinin bugünkü değere indirgenerek hesaplanması gerekmektedir. Proje birden çok bağımsız bölümden oluşuyorsa her bir bağımsız bölümün süresini, satışların gerçekleşme hızlarını açıklayan gerçekçi tahminler değerlendirme raporunda yer almalıdır. (UDS310, 2017, 120). UDS 310 Teminatlı Borçlanma İşlemlerinde Taşınmaz Mülkiyet Hakları Değerlemesi standardına göre tüketen, zaman içinde değeri azalan varlıklarda özel hususların dikkate alınması gerekli olup, tahmini ömürleri boyunca, değer kaybetme oranları saptanarak değerlendirme raporunda açıklanması gereklidir (UDS310, 2017, 122). UDS 101 İşin Kapsamı Standardına göre diğer varlıklar ile birlikte kullanılan bir varlık değerlendirme yapılıyorsa, bunlar arasındaki ilişkiler ve

değerlemeye etkileri tanımlanmalıdır (UDS 101, 2017, 29). Bağımsız olarak kullanılmadığı için değerlendirme işleminde kullanılan kısmın hesaplanması gerekecektir.

## 2.10. Ülkemizdeki Değerleme Raporları

### 2.10.1. Ülkemizdeki Gayrimenkul Değerleme Raporlarının Kullanımı

Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri için izleyen dönemlerde maliyet yöntemini seçen SPK mevzuatına bağlı bilgi veren işletmelerin, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerini, değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirten işletmeler yaklaşık olarak %75 iken, bir değerlendirme uzmanı tarafından değerlemeyen işletmeler %25 olmuştur (Çil Koçyiğit, 2013, 265). Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri için izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerleyen işletmelerden bilgi veren işletmelerin tümü değerlerinin değerlendirme uzmanı tarafından belirlendiğini belirtmişlerdir (Çil Koçyiğit, 2013, 267). Borsa İstanbul' da işlem görüp, halka açık olan gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ait finansal tablolarının incelenmesi sonucunda %35 yatırım amaçlı gayrimenkullerini alım sonrası maliyet bedeliyle değerlediği, %65' inin gerçeğe uygun değer yöntemini seçtiği görülmektedir (Çına Bal, 2015, 412). Çoğunlukla gayrimenkulleri alımdan sonraki değerlemelerde pazar değeri yani emsal karşılaştırma değeri seçilmiş, maliyet yaklaşımı ise daha az seçilmiştir.

### 2.10.2. Ülkemizdeki Gayrimenkul Değerleme Problemleri

Kamu kurumlarında, değerlemesi yapılacak taşınmaza ait belgelere ulaşmada çeşitli sorunlar yaşanmaktadır. Tapu Sicil Müdürlüklerinde ve Belediyelerde farklı uygulamalar olduğu gözlemlenmiştir. Bazı belediyelerde dosya inceleme ücreti alınırken, bazı belediyelerde ücretsiz olarak bu hizmetlerden faydalanılabilmektedir, bazı tapu sicil müdürlüklerinde haftanın belli günlerinde dosya incelemeleri yapılırken bazılarında inceleme problemleri yaşanabilmektedir. (Yomralıoğlu ve Nişancı, 2011, 10). Gayrimenkul değerlemede piyasa koşullarının analizlerinden veri tabanlarının ve endekslerin oluşturulması ve indirgeme oranları gibi değerlerin saptanması, değerlendirme yöntemlerinden değer oluşturulması açısından çok önemli olduğu halde ülkemizde bu alt yapıların eksikliği bulunmaktadır. Değerleme raporlarındaki zaman kısıtlaması nedeniyle yapılan değerlemelere güvensizlikler oluşmakta, değerlendirme yöntemlerinin uygulanması açısından yüzeysel uygulamaların çoğalmasına sebep olmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul değerlendirme raporlarının oluşturulmasında etik olmayan davranışlar görülmektedir, bu nedenle etik temellerin daha güçlü hale getirilmesi gerekmektedir. (Köktürk, 2009, 6)

## 3. VERİ VE YÖNTEM

### 3.1. Gayrimenkul Değerleme Raporları Araştırmasının Amacı

Bu çalışmanın amacı; ülkemizdeki hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporlarının yapılarının nasıl olduğu, kullanılan değerlendirme yöntemlerinin neler olduğu, kaç adet değerlendirme yönteminin kullanıldığı, kullanılan değerlendirme yöntemleri arasında ne kadar fark olduğu yüzdesel olarak bulunmaya çalışılmıştır. Aynı zamanda gayrimenkullerin cinslerine göre brüt kira çarpanlarının, kapitalizasyon oranlarının ne olarak hesaplandığı, raporlardaki gayrimenkulün fotoğraflarının olup olmadığına bakarak raporların nasıl hazırlandığı, taşınmazın fiziki olarak incelenip incelenmediğinin saptanması amaçlanmıştır.

### 3.2. Araştırmanın Yöntemi ve Sınırları

Araştırma; Tablo 4' te değerlendirme raporları bulunan değişik gayrimenkul değerlendirme şirketlerine ait değerlendirme raporları incelenerek yapılmıştır. Değerleme raporlarının güncelliği açısından 2010 yılı sonrası raporlar incelemeye alınmıştır. Gayrimenkul değerlendirme raporları taşınmazın cinsine göre işyeri, arsa-tarla ve yapı olmak üzere üç temel gruba ayrılmıştır. Seçilen raporların özel bilgiler içermeyip, açıklanmış raporlar olmasına özen gösterilmiştir. Seçilen raporların grupların özelliklerini yansıtmaları için her grup için seçimler rastgele olarak ve değişik değerlendirme firmalarına ait değerlendirme raporlarından seçilmiştir.

Tablo 4: Araştırmaya Dâhil Edilen Taşınmazların Dağılımı

Grup	İşyeri	Yapı	Arsa, Tarla	Tümü
Taşınmaz Cinsi	15	15	15	45
Değerleme Yapan Firmaların Sayısı	11	10	10	19

## 4. BULGULAR VE TARTIŞMA,

### 4.1. Değerleme Raporlarında Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Tablo 5'te incelenen gayrimenkul değerlendirme raporlarında değerlendirme yöntemi olarak UDS' de yer alan yöntemlerden emsal karşılaştırma, maliyet ve gelir indirgeme yöntemi kullanıldığı gözlemlenilmiştir. Genelde pazar yaklaşımı yöntemi ya da emsal karşılaştırma yöntemi olarak tanımlanan yöntemin değerlendirme raporlarında yer aldığı görülmüştür. İkinci olarak yaygın

olan değerlendirme yöntemi gelir indirgeme yöntemi olduğu gözlemlenmiştir. Maliyet yönteminin ise daha az kullanıldığı ve işyerleri ile yapılar da tercih edildiği görülmüştür. Pazar değerinde satılmak için birbirleri ile rekabet halinde olan gayrimenkullerin fiyatları üzerinde düzeltme çalışmaları yapılarak fiyatların oluşturulduğu, seçilen emsal fiyatlarının genelde var olan satış fiyatlarından alındığı az miktarda satışta olan emsal fiyatlarına göre hesaplandığı seçilen değerlendirme raporlarında gözlemlenmiştir. Maliyet fiyatlarının hesabında piyasa ve kamu kaynaklı fiyatların kullanımının yaygın olduğu anlaşılmıştır.

**Tablo 5: İncelenen Raporlarda Değerleme Yöntemleri**

Kullanılan Değerleme Yöntemi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Emsal Karşılaştırma	31%	22%	31%	84%
Maliyet Yöntemi	0%	11%	7%	47%
Gelir İndirgeme	18%	31%	18%	67%
Geliştirme, Diğer Yöntem	7%	0	0	7%

#### 4.2. Gayrimenkul Değerleme Raporlarında Kullanılan Değerleme Yöntem Sayısı

Tablo 6' ye göre değerlendirme raporlarında iki adet değerlendirme yönteminin kullanımı çok yaygın olduğu, bir adet değerlendirme yönteminin de yaygın olarak kullanıldığı, üç adet değerlendirme yönteminin ise çok az kullanılmakta olduğu anlaşılmaktadır. Genelde değeri yüksek olan projelerde en az iki değerlendirme yöntemi kullanılırken, değeri az olan taşınmazlarda bir ya da iki değerlendirme yönteminin kullanımının yaygın olduğu gözlemlenmekte olup bu durum maliyetle ilişkili olarak yorumlanabilir.

**Tablo 6: Değerleme Raporlarında Kullanılan Değerleme Yöntem Sayısı**

Kullanılan Değerleme Yöntemi Sayısı	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
1 Adet Yöntem	13%	2%	13%	29%
2 Adet Yöntem	18%	31%	18%	67%
3 Adet Yöntem	2%	0%	2%	4%

#### 4.3. Gayrimenkul Değerleme Raporlarında Seçilen Değerleme Yöntemi

Tablo 7' de Gayrimenkul değerlendirme uzmanının değerlendirmesine göre, değerlendirme yöntemlerinden seçilen değerlendirme yönteminin büyük çoğunlukla pazar değerini yansıtan Emsal Karşılaştırma Yönteminin seçildiği gözlemlenmektedir. İşyerlerinde az da olsa gelir indirgeme yönteminin seçildiği, uyumlaştırma dediğimiz değer düzeltilmesinin de yaygın olarak kullanıldığı gözlemlenmiştir.

**Tablo 7: Seçilen Değerleme Yöntemleri**

Seçilen Değerleme Yöntemi	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Emsal Karşılaştırma	67%	55%	67%	62%
Maliyet	0%	0%	11%	4%
Gelir İndirgeme	0%	9%	0%	4%
Uyumlaştırma	33%	36%	22%	31%

#### 4.4. Değerleme Raporlarındaki Uyumlaştırmalardaki Kullanılan Değerleme Yöntemleri

Değerleme raporlarında kullanılan değerlendirme yöntemlerinden seçim yapmayı bulunan değere düzeltme yapılır, bazen yuvarlama, bazen ortalama bazen de aralıkta bir fiyat değerlendirme uzmanının tecrübesine, kanaatine ya da uyguladığı kriterlere göre seçilir. Uyumlaştırma işlemi değerlendirme raporlarında değil de bazı ek dokümanlarda açıklandığı, yapılan incelemelerde görülmüştür. Tablo 8' de uyumlaştırma dediğimiz fiyatı düzenlerken, genelde emsal karşılaştırmanın ve gelir indirgemenin seçildiğini bazen de maliyetin arada bir de geliştirme ve diğer yöntemlerin seçildiği, değerlerin uyumlaştırması genelde çok değerli taşınmazlarda yapıldığı gözlemlenmiştir.

**Tablo 8: Uyumlaştırmadaki Kullanılan Değerleme Yöntemleri**

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

#### 4.5. Kullanılan Değerleme Yöntemi Değerleri Arasındaki Fark

Tablo 9' dan değerlendirme raporlarında kullanılan değerlendirme yöntemleri arasında farklar olabilmekte olduğu, bir değerlendirme yönteminin kullanımının da yaygın olduğu, farkın genelde %10'dan küçük olduğu, bir değerlendirme yönteminin

kullanılmasından dolayı farkın sıfır çıktığı gözlemlenmiştir. Genelde çok değerli taşınmazlarda kullanılan farkın daha fazla olduğu, değeri az olan taşınmazlarda ise bir değerlendirme yöntemi kullanımının yaygın olduğu anlaşılmıştır.

**Tablo 9: Kullanılan İki Değerleme Yöntemi Arasındaki Fark**

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

#### 4.6. Değerleme Raporlarında Emsal Fiyat Kaynakları

Tablo 10' da değerlendirme raporlarında emsal alınan fiyatlarda fiyatların nasıl seçildiği ile ilgili çalışma yapılmıştır. Emsal fiyatların satılan, kiralanılan yani gerçekleşmiş fiyatlar değil aksine satılık, kiralık emsal fiyatların alındığı yani olası fiyatlar olduğu gözlemlenmektedir. Bunun sebebi tapu kayıtlarındaki, vergi dairesindeki fiyatların alınmamış ya da alınamamış olması ülkemizdeki tapu ve vergi kayıtlarının erişime açıklığı ve gerçeği yansıttığı kanaatinin zayıflığından kaynaklandığı düşünülmektedir. Fiyatlar emlak işi ile uğraşanların yerine, belediyelerden, tapu dairelerinden, vergi dairelerinden daha güvenilir bilgi elde edilebilir. Belediye emlak vergisi kullanımının, tapu dairesinden alınan satış fiyatlarına çok az rastlanılmış olup genelde yapılan satışların duyum şeklinde etraftan öğrenildiği, incelenen değerlendirme raporlarından anlaşılmıştır.

**Tablo 10: Değerleme Raporlarında Emsal Fiyatları Nasıl Seçilmiş**

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

#### 4.7. Değerleme Cinsine Göre Kullanılan Brüt Kira Çarpanı

Tablo 11' de incelenen gayrimenkul değerlendirme raporlarında, genelde işyerlerinde brüt kira çarpanlarının 10 ile 14 yıl arası alındığı, yapılar da 20 ile 24 yıl arası alındığı, arsa tarlalarda ise 20 ile 24 yıl alındığı görülmektedir. Değerleme raporlarının piyasa kabullerini ve beklentilerini yansıttığı kabul edilir. Değerleme raporlarındaki kapitalizasyon oranı ve brüt kira çarpanı enflasyona göre değil taşınmazın cinsine ve kullanım amacına bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan incelemede iskonto oranlarında, farklı oranların hesaplanabildiği detaylı olarak açıklanmadığı gözlemlenmiştir. Resmi standart bir oranın alınmadığı gözlemlenmiştir.

**Tablo 11: Değerleme Cinsine Göre Bulunan Yıl Olarak Kira Çarpanı**

Kira Çarpanı Yıl	5-9 yıl	10-14 yıl	15-19 yıl	20-24 yıl
İşyeri	0%	22%	4%	0%
Yapı	0%	2%	4%	7%
Arsa, Tarla	7%	2%	0%	2%
Tümü	7%	27%	9%	9%
Kapitalizasyon Oranı	14,3%	8,0%	5,7%	4,4%

#### 4.8. Raporlardaki Fotoğraf ve Uydu Fotoğrafların Kullanılması

Tablo 12' da değerlendirme raporlarında fotoğraf ve uydu fotoğrafı kullanılması oranı gayrimenkul değerlemenin masa başını yoksa yerinde gözlemlenerek mi yapıldığı konusunda fikir vermesi açısından incelenmiştir. Gayrimenkulün fotoğrafının bulunması mecburi olmadığı fakat faydalı bir uygulama olduğu değerlendirilmektedir.

**Tablo 12: Raporlarda Taşınmazın Fotoğrafı veya Uydu Fotoğrafı Varlığı**

Değerleme Raporunda	Arsa, Tarla	İşyeri	Yapı	Tümü
Fotoğraf var mı	20%	13%	27%	60%
Uydu fotoğrafı var mı	24%	20%	31%	76%

## 5. SONUÇ

Ülkemizdeki mevzuata göre değerlendirme ile ilgili kurumlar SPK tarafından denetlenmektedir, fakat değerlendirme raporları çok değişik amaçlarla farklı mevzuata tabi kuruluşlarca kullanılmakta olduğundan karmaşıklıklara ve düzensizliklere yol açmaktadır bu nedenle Ticaret Kanunu ve diğer ilgili mevzuatta değişiklikler, yeni düzenlemeler gerekmektedir. Ticari

hayatta gayrimenkul değerlemede etik olmayan davranışların yapıldığı duyulmakta olup değerlendirme konusu hassas ve maddi açıdan çıkar elde etmeye müsait bir alan olduğundan yeni önlemler alınması, SPK kapsamı dışında da denetlemeleri yapan bir kurumun varlığı gereklidir. UDS standartlarının kullanılması KGK gibi yetki alanı geniş bir kamu kuruluşunun görevi olmalıdır ya da standartlar ile ilgili Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine diğer kanunlarla da gerekli yetkiler verilmelidir. 2006 da UDS standartları ile ilgili tebliğ çıkaran SPK ancak 2017' de UDS' yi güncellemiştir. 2017' deki tebliğde 2013 yılı UDS kabul edilmiş olup bu olay yasal düzenlemelerin çarpıklığını gösteren en önemli göstergedir. İncelenen değerlendirme raporlarında SPK' nın standartları geç kabulü ile hala eski UDS ifadelerinin değerlendirme raporlarında kullanılmış olduğu gözlemlenmiştir. UFRS uygulamaları ile gayrimenkul değerlendirme raporlarının muhasebede kullanımları artmış fakat keyfi uygulamalar görülebilmekte olduğu gözlemlenmiştir. SPK kapsamına tabi olmayan alanlarda değerlemenin ne zaman, nerede, kim tarafından yapılacağı yasal mevzuatta karmaşıklıklara sebep olmaktadır, hatta değerlemelerin bağımsız denetim firmalarınca yetkisi olmayan bağımsız deneticiler tarafından yapılabildiği bilgilerine ulaşılmıştır. Bağımsız deneticinin değerlemeleri yapan değil, kontrol eden olduğu göz önüne alınırsa durumun suiistimal edilebilirliği tehlikesi olduğu anlaşılmaktadır. Bu durumun KGK tarafından düzenlenmesinde fayda olacağı önerilmektedir. Vergiyi azaltmak ya da işletmenin finansal tablolarının yatırımcıları aldatmak amaçlı kullanılmasının önlenmesi gereklidir. Değerleme işinin gerçek gücünün piyasa verilerine dayandığı ve bu verilerin sağlıklı olması durumunda geçerli olacağı unutulmamalıdır. Tapuda değerler eksik bildirilmesi, az vergi ödemek için yapılan tapu kayıtlarının UDS' ye göre pazar fiyatlarını yansıtmadığı anlaşılmaktadır. Bu durum sebebiyle pazar fiyatlarının emlak işi ile uğraşanlardan elde edildiği, duyularla hareket edildiği, satılık taşınmazların fiyatlarının değerlendirme raporlarında emsal fiyat olarak kullanıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumun değerlendirme raporlarının güvenilirliğini olumsuz etkilemekte olup yeni hukuki düzenlemelerin yapılması gerekmektedir. Değerleme raporlarının incelenmesinde genelde zaman kısıtlaması olduğu anlaşılmaktadır. Raporlarda değerlendirme süreleri iki, üç gün olarak çok büyük projelerin ise dört gün olarak verildiği gözlemlenmiş olup bu sürelerin yeterli olmayacağı düşünülmektedir. Değerleme raporlarındaki taşınmazın fotoğraflarının olmaması, verilerin internetten sağlandığı ya da taşınmazın görülmeyip verilen evraklardan değerlendirme raporlarının yazıldığı izlenimine sebep olmaktadır. Bu durumun, yeni düzenlemeleri gerektirdiği anlaşılmaktadır. Değerleme raporlarında uzun ekonomik durumun anlatılması gereksiz ve aynı değerlendirme şirketine ait raporların benzer bilgiler içermesine sebep olmakta olup değerlendirme raporlarının etkinliğini azaltmaktadır. Değerleme raporların şirketlere göre değiştiği, aynı şirketin aynı tür değerlendirme raporları yaptığı görülmüştür, raporların şirketlere göre değil değerlendirme amaçlarına uygun olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

## KAYNAKLAR

- Akbulut, A., (2011). TTK-VUK Defter ve Kayıt Düzeni ile Değerleme Karşılaştırmaları, Vergi Dünyası Sayı 355 Mart, İstanbul.
- Çına Bal, E., (2015). TMS- 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardına Göre Halka Açık Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerini Değerleme Politikalarının İncelenmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, İstanbul.
- Çil Koçyiğit, S., (2013). Borsada İşlem Gören Şirketlerde Finansal Tablolardaki Muhasebe Politikalarının TMS40 Açısından Değerlendirilmesi, İşletme Araştırmaları Dergisi, İstanbul.
- Demir, E., (2017). İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, İstanbul.
- Erer, M., Hazır, Ç.A., (2014). TFRS' ye Göre Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi ve Ölçülmesi, Çözüm Kasım Aralık, İstanbul.
- Hacıköylü, C., Afşar, A., (2013). Emlak Finans ve Emlak Değerleme, Anadolu Üniversitesi Web-Ofset Tesisleri 1 Baskı, Eskişehir.
- Hazar, A., (2013). Varlık Değerleme Yaklaşımları Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme, Seçkin Yayınevi, İstanbul.
- Hepşen, A., (2015). Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, İstanbul.
- Katipoğlu, B., (2007). Gayrimenkul Değerleme Eğitimi Ders Notları, TMMOB Mimarlar Odası Sürekli Mesleki Gelişim Yayınları 3, Ankara.
- Köktürk, E., (2009). Taşınmaz Değerleme Durum Saptaması ve Yönelimler, TMMOB Harita Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, Ankara.
- Önal, Y.B., (2008). Gayrimenkul Değerleme ve Önemi: Vergisel Açından Bir Değerlendirme, Muhasebe ve Denetime Bakış Dergisi Ocak, İstanbul.
- Şengel, S., Ağca, A., (2013). İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi, Anadolu Üniversitesi Web-Ofset Tesisleri, Eskişehir.
- Tanrıvermiş, H., (2016). Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, İstanbul.
- Utkucu, T., (2007). Gayrimenkul Değerlemesinin Önemi ve Gayrimenkul Değerini Etkileyen Unsurlar, Vergi Dünyası Dergisi Ocak 2007, İstanbul.
- SPK62.1, (2017). 62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ, <http://www.spk.gov.tr/apps/Mevzuat/?submenuheader=-1>, Erişim Tarihi: 20170501.
- UDS, (2017). Uluslar arası Değerleme Standartları SPK Tebliği, İstanbul, <https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2017/02/Ek1-UDS.pdf>, Erişim Tarihi: 20170501.
- Yetgin, F., (2009). Proje Değerleme: Örnek Uygulamalar ile Gayrimenkul Değerlemesi, Creative Yayıncılık ve Tanıtım Ltd. Şti, İstanbul.
- Yomralıoğlu, T., Nişancı, R., Çete, M., Candaş, E., (2011). Dünya'da ve Türkiye'de taşınmaz değerlendirme, Türkiye' de Sürdürülebilir Arazi Yönetimi Çalıştayı 26-27 Mayıs 2011 Okan Üniversitesi, İstanbul.