

ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA GAYRİMENKUL (TAŞINMAZ) DEĞERLEMESİ

ÖZET

Küreselleşme olgusu ile birlikte finansal krizlerin bulaşıcılık etkisinin hızla arttığı günümüz finansal piyasalarında, finansal bilgilerde şeffaflık gereksinimi tüm kesimlerce daha fazla talep edilir hale gelmiştir. Özellikle global muhasebe skandalları sonrasında 2002 yılından itibaren finansal mimarinin yeniden şekillenmesi konusu uluslararası düzeyde tartışılmaya başlanmıştır. Finansal piyasalarda, şeffaflık gereksinimini sağlayan başlıca kaynaklardan birisi olan muhasebe (finansal raporlama) standartları, uluslararası düzeyde ortak bir muhasebe dilinin kullanımı açısından Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)'den yana şekillenmeye başlamıştır. Ülkemizde de muhasebe standartları düzenlemelerine esas olan biricik rehberin, Londra merkezli Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) tarafından yayımlanan UFRS'ler olduğu görülmektedir.

Uluslararası Finansal Raporlama Standartları kapsamında yayımlanan finansal tablolarda yer alan rakamlar, finansal tabloların hazırlanış amaçları kapsamında kullanılan değerlendirme ölçütleri vasıtasıyla bulunmuş tutarlardır. Bu nedenle UFRS'leri finansal tablo kalemlerinin değerlendirme standartları olarak kabul etmek mümkündür. Muhasebe literatüründe, iki temel değerlendirme ölçütü bulunmaktadır. Bunlar, tarihi maliyet ile değerlendirme yaklaşımı ve gerçeğe uygun değer ile değerlendirme yaklaşımıdır. UFRS kapsamında tarihi maliyet, bir varlığın (taşınmazın) elde edilmesinde veya inşaatında ödenen nakit veya nakit benzerlerini veya verilen diğer bedelleri, başka bir deyişle elde etme maliyetini ifade eder. Tarihi maliyet ile değerlendirme yaklaşımı, alacaklıların haklarını koruyan ve tutarları belgelere dayalı olarak yüksek güvenilirlikte ölçen değerlendirme ölçütlerini içerir. UFRS kapsamında gerçeğe uygun değer ise, karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın (taşınmazın) el değiştirmesi durumunda ortaya çıkması gereken makul tutarı ifade eder. Gerçeğe uygun değer ile değerlendirme yaklaşımı piyasa katılımcılarının bilgi ihtiyaçlarını karşılayan değerlendirme ölçütlerini içermektedir. Gerçeğe uygun değer yaklaşımının işletme yönetimine geniş takdir ve tahmin yetkisi vermesi, karmaşık süreç ve işlemleri kapsamaması ve uzmanlık gerektirmesi işletme yönetimi tarafından finansal tablo kalemlerinin gerçeğe uygun değerleri ile ölçülememesine ya da yanlış ölçülmesine yol açabilmekte, bu noktada uzman değerlendirme şirketlerinin devreye girmesi gerekli görülmektedir.

UFRS'nin başta taşınmazlar olmak üzere değerlendirme konusunda yukarıda açıklanan bu yaklaşımı çerçevesinde, maddi duran varlıkların ya da taşınmazların değerlemesi önem taşımaktadır. Bu çalışmada; UMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı, UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı ve UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı esas alınarak taşınmaz değerlendirme konusunda Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında benimsenen yaklaşım değerlendirilmektedir. Taşınmazların UMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı kapsamında aktife girişleri ve elde etme maliyetleri unsurları ile aktifleştirildikten sonraki dönemlerde değerlendirme esasları, yeniden değerlendirme modeli değerlendirildikten sonra UFRS'nin özel önem atfettiği işletmelerin, kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde ettikleri taşınmazların değerlendirildiği "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" konusu UMS 40 kapsamında irdelenmektedir. Bu standart kapsamında yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolara alınması, finansal tablolara ilk alım sonrası değerlendirme esasları, değerlendirme

yöntemleri analiz edilmektedir. Nihayet çalışmada; taşınmazlardaki değer düşüklüğü konusu, değer düşüklüğü testi, değer düşüklüğü göstergeleri ve geri kazanılabilir değer kavramları UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı çerçevesinde değerlendirilmektedir.

I. ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARINDA DEĞERLEME YAKLAŞIMI

Günümüz finans dünyasında ihtiyaca uygun bilgi sunumunu sağlayan değerleme ölçütlerinin büyük önem kazandığı görülmektedir. Nitekim, global finansal mimarinin önemli unsurlarından biri olan UFRS, finansal tablo kalemlerinin para ile ifade edilmesinde, mevcut ve potansiyel yatırımcıların işletmelerin finansal durum ve faaliyet sonuçlarına ilişkin bilgi ihtiyaçlarını gidermeyi esas alan gerçeğe uygun değer yaklaşımına yönelik bir anlayış benimsemiştir. Diğer taraftan, UFRS her ne kadar ihtiyaca uygunluk kapsamında gerçeğe uygun değer yaklaşımını içeren değerleme ölçütlerini ön plana çıkarmışsa da güvenilirliğin sağlanması için, geleneksel muhasebenin değerleme ilkelerine sadık kalmaya da devam etmiştir. İhtiyaca uygunluk ve güvenilirliğin sağlanması için, UFRS tarihi maliyet yaklaşımı ve gerçeğe uygun değer yaklaşımı kapsamındaki değerleme ölçütleri arasında bir denge kurmayı amaçlamaktadır.

Gayrimenkulleri ilgilendiren UFRS’de geçerli değerleme esaslarını aşağıdaki şekilde özetlemek mümkündür:

1) Tarihi Maliyet Yaklaşımı

Tarihi maliyet yaklaşımı, muhasebe teorisinin ortaya çıkışından günümüze kadar iktisadi işlem ve olayların kayıtlara alınmasında ve raporlanmasında temel değerleme yaklaşımı olarak kullanılmaya gelmiştir. İşletmenin sürekliliği kavramı¹ uyarınca, işletmeler varlıklarını faaliyetlerinde kullanmak üzere satın alır; yükümlülüklerini ise faaliyetleri sonucu edinir ve bunların piyasa fiyatlarındaki değişimlere duysuz kalırlar. Piyasa fiyatı arttığı için kullanılmakta olan varlık, daha değerli hale gelmez; o varlığın (taşınmazın) değeri hizmet potansiyeline bağlıdır. Bu nedenle, geleneksel anlamda, varlıklar edinme tarihinde elde edilebilmesi için katlanılan fedakarlıkların parasal ifadesi ile ölçülür. Tarihi maliyet yaklaşımı, daha çok alacaklıların menfaatlerinin korunmasına ve finansal tablo kalemlerinin değerlemesinde güvenilirliğin sağlanmasına yönelik değerleme esaslarını içermektedir. Bu yaklaşım kapsamındaki temel değerleme ölçütleri, elde etme maliyeti ve enflasyona göre düzeltilmiş tarihi değerdir.

a) Elde Etme Maliyeti (Tarihi Maliyet)

Elde etme maliyeti, finansal tablolara alınma koşullarını taşıyan varlıkların olduğu tarihteki ödenen veya ödenecek nakit ve nakit benzerleri ile ölçülmesidir. Varlıkların elde etme maliyeti, edinildikleri tarihte satın almak, imal veya inşa etmek ve söz konusu varlıkların işletme amaçları çerçevesinde kullanılabilir hale getirmek için ödenen nakit ve nakit benzerleri ile verilen diğer varlıkların değeri ile ölçülür. Satın alma maliyeti, satın

¹ Süreklilik kavramı işletmelerin faaliyetlerini herhangi bir zaman kısıtına ya da süreye bağlı olmaksızın gerçekleştireceğini varsayar. Bu şekilde işletmeler yeni yükümlülüklere girebilir, varlık edinir, faaliyetlerini sonsuza dek sürdürecekmış gibi davranır.

alınan varlıklar için katlanılan tutarları, üretim veya inşa maliyeti ise, üretim ve inşa sırasında katlanılan maliyetleri içerir.

Vadeli alım/satımlardaki, vadeli fiyat ile peşin fiyat arasındaki fark ile ticari iskontolar ve diğer indirimler, satın alma/satma maliyetinden indirilir. Varlıkların edinimi sırasında alınan devlet teşvik ve yardımları ise elde etme maliyetinden düşülebilir. Özellikle varlıkların², işletme amaçları kapsamında kullanılabilir hale getirilmesi sırasında katlanılan borçlanma maliyetleri, elde etme maliyetine dahil edilir. Sonradan yapılan yenileme maliyetleri hariç, varlıktan elde edilecek faydayı veya varlığa atfedilmiş performans standardını iyileştirecek harcamalar varlığın maliyetine eklenir.

Elde etme maliyeti, gerçekleşmiş olaylara ilişkin nesnel belgelere (fatura gibi) dayandığı için objektiftir, diğer bir ifadeyle subjektifliğe yer olmaksızın değerlendirme yapılmasını sağlar. Hesaplaması basittir ve anlaşılması diğer değerlendirme ölçütlerine göre daha kolaydır. Ayrıca, tarihi değerle değerlendirme, işletme yönetime seçim ve takdir yetkisi vermediğinden, tarihi maliyet esas alınarak hazırlanan mali tabloların güvenilirliği daha fazladır ve daha az manipüle edilebilir. Ancak, varlıkların edinimi üzerinden zaman geçmesi nedeniyle değerlerinde enflasyon veya diğer nedenlerle ortaya çıkan artış veya azalışlar, bu değerlendirme ölçütünde dikkate alınmadığından, ekonomik değerlerini yansıtmaz. Bu durumda, finansal tablo kullanıcılarının, işletmelerin finansal durum ve faaliyetleri ile ilgili gerçek bilgilere ulaşmalarını güçleştirir.

b) Enflasyona Göre Düzeltilmiş Tarihi Değer

Enflasyona göre düzeltilmiş tarihi değer, satın alma güçleri enflasyon karşısında değişmesine karşın, daha önce elde etme maliyetleri ile değerlendirilmiş kalemlerin, diğer bir deyişle enflasyon karşısında değerleri düzeltilmemiş parasal olmayan varlıkların bilanço tarihindeki paranın satın alma cinsinden ifade edilmesinde kullanılır. Böylece, fiyat değişimlerinin etkileri finansal tablo kalemlerinin tarihi değerleri üzerinde gösterilerek, enflasyonist etkiler ayıklanır. Parasal olmayan varlıklar içinde yer alan gayrimenkulleri bu kapsamda değerlendirmek gerekmektedir.

UFRS'nin UMS-29³ numaralı standardı, söz konusu ölçütün kullanılması için gerekli durumları ve kullanımı sırasında uyulacak esasları düzenlemektedir. Bu kapsamda, bu ölçütün uygulanması için standartta sayılan şartların gerçekleşmesi ile cari değerleri ile değerlendirilmeyen gayrimenkuller, endeksler yardımıyla, bilanço tarihindeki cari satın alma gücüne getirilir.

Bu ölçütün uygulanması ile dönem sonunda, başta taşınmazlar olmak üzere finansal tablo kalemlerinin cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmesi, finansal tabloların karşılaştırılabilirliğini artırır, dönem karı daha gerçekçi bir şekilde tespit edilir, özkaynakların paranın satın alma gücü cinsinden korunup korunmadığı belirli olur. Diğer taraftan, her finansal tablo kaleminin enflasyon karşısındaki değer değişimi farklı olduğundan, bilanço tarihindeki finansal tablo kalemlerinin değerini tam bir kesinlikte ölçemez. Buna karşın, tarihi maliyete oranla gerçeğe daha yakın değerler ortaya koyar.

² Özellikle varlık, UMS 23 Borçlanma Maliyetleri Standardına göre, "amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi uzun bir süreyi gerektiren varlıklar" olarak tanımlanmaktadır.

³ UMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardıdır.

2) Gerçeğe Uygun Değer Yaklaşımı

Finansal piyasalarının gelişmesine paralel olarak, tarihi maliyet yaklaşımı kapsamında sunulan finansal bilgilerin ihtiyaçları karşılamada yetersiz kalması, finansal tablo kalemlerinin gerçeğe en yakın değerleri ile finansal tablolarda gösterilmesi ihtiyacını doğurmuş ve bu ihtiyacı gideren gerçeğe uygun değer ile değerlendirme yaklaşımı kapsamındaki ölçütlerin kullanımı artmıştır. Bu kapsamda, UFRS varlıklar için yerine koyma maliyeti, bugünkü değer, iskonto edilmiş değer (maliyet), kullanım değeri, gerçeğe uygun değer ölçütlerinin kullanılmasına izin vermektedir.

a) Yerine Koyma Maliyeti (Cari Maliyet)

Cari maliyet olarak da adlandırılan yerine koyma maliyeti, varlıkların cari durumları itibarıyla, aynı veya benzeri bir varlığın elde edilmesi durumunda ödemesi gereken nakit ve nakit benzerlerinin tutarını ifade eder. Bu ölçüt, varlıkların mevcut durumda sunduğu ve sunabileceği hizmeti veya hizmet edebilme kapasitesini karşılayabilecek en uygun özellikte piyasada mevcut başka bir varlığın satın alınmada katlanılacak tutarların, söz konusu varlığın gerçeğe en uygun değerini yansıttığını varsayar. Bir varlığın cari maliyetinin yerine koyma maliyetine eşit olması için bu varlığın işletme avantajları veya dezavantajlarının değeri kadar düzeltilmesi gerekir. 4 yıllık faydalı ömrü kalmış bir gayrimenkulün cari maliyeti, 10 yıl faydalı ömrü olan yeni bir gayrimenkulün maliyeti değildir. Yeni gayrimenkulün maliyeti 6 yıllık amortisman tutarınca düzeltilmelidir. Eğer yeni gayrimenkul bazı teknolojik yeniliklerle hizmetin kalitesini artırıyorsa, yeni gayrimenkulün maliyeti eski gayrimenkulün cari maliyeti olarak ifade edilmeden önce yeni gayrimenkulün maliyetinden bu farkı yansıtacak bazı düzeltmeler yapılmalıdır.

Bu ölçütte amaç, varlıkların belirli bir anda veri olarak alınmış fiziki durumlarının veya faaliyet kapasitelerinin sürdürülmesidir. Bu ölçütün temel dayanağı cari satın alma fiyatıdır. Başka bir deyişle aynı veya benzer varlığın satın alınması durumunda katlanılacak tutar, aynı veya benzer bir yükümlülüğün elde edilmesi durumunda ödenecek tutardır.

Bu ölçütten her ne kadar, varlıkların bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile finansal tablolarda gösterilmesinde yararlanılmaya çalışılıyorsa da, değerlendirme yapılacak varlığın kapsamının belirlenmesindeki zorluklar ve her bir varlık için cari maliyet tespitinin mümkün olmaması, kullanımını kısıtlamaktadır. Çünkü varlıklar birlikte kullanılabilir; kullanımı ve işletmeye sağladıkları faydalar bakımından farklılık gösterebilir. Piyasada aynı veya benzeri varlıkların fiyatlarından yararlanmak suretiyle değerlendirme yaparak bugünkü değerlere ulaşmak ise çoğu zaman takdirin kullanılmasını gerektirdiğinden, ölçütün objektifliğini azaltarak değerlendirilen tutarların manipüle edilmesine yol açmaktadır. Ayrıca, aktif değerlerin satılincaya kadar yenisi alınmadığı takdirde ne olacağı sorusundan giderek varsayımlar yapmak, gerçekleşmiş olaylara göre belirlenmesi gereken gelir tanımlamasına ters düşmektedir.

b) Bugünkü Değer

Bugünkü değer, daha çok gerçeğe uygun değer ve kullanım değeri ölçütlerinin altında kullanılan bir değerlendirme ölçütüdür. Bu ölçütte, nakit üreten varlıklar, iş hayatının normal akışı içerisinde gelecekte üretmesi beklenen net nakit akımlarının bugüne indirgenmiş değerleri ile değerlendirilir. Bu tutarlar bugünkü değere indirgenirken, ilgili varlığa ilişkin riskleri içeren bir iskonto oranı kullanılır. Gelecekle ilgili beklentiler ve verimlilik uygun aralıklarla gözden geçirilerek, hesaplanmasında ilgili varlığın faydalı ömrü boyunca yaratacağı tüm nakit giriş ve

çıkışları netleştirilir ve söz konusu varlık ile ilgili riskleri içeren bir iskonto oranı kullanılarak tutarlar bugünkü değere indirilir.

İşletmeler varlıkları faaliyetlerinde kullanarak nakit yaratmak üzere elde ederler ve varlığa ödenecek tutar, söz konusu varlığın tek başına veya başka varlıklarla birlikte gelecekte işletmeye sağlayacağı faydayı geçmez. Bu nedenle, varlıkların işletmeye sağlayacakları gelecekteki faydaların şimdiki tutarına indirilerek, varlıkların değerlerinin bulunması gerçeğe uygun bir değer tespiti için faydalıdır. Ancak, varlıkların genellikle birlikte kullanılmaları, nakit üreten varlıkların tespit edilmesini çoğu zaman zorlaştırmaktadır. Ayrıca, her bir varlığa ait gelecekteki nakit giriş veya çıkışlarının tutar ve zamanlamasının, birçok faktörden etkilenmesi nedeniyle bugünden belirlenmesi güçtür. Geleceğin kendisinin belirsizliği ifade etmesi, nakit üreten varlığa ilişkin riskleri de içeren uygun iskonto oranının tahmini de zorlaştırmaktadır. Bu nedenle, varlığın sağlayacağı gelecekteki nakit giriş ve çıkışlarını mevcut ve gelecekteki ekonomik koşullar altında bazı varsayımlar ve beklentiler kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir. Söz konusu hususların belirlenmesi, yüksek derecede iktisadi ve finansal bilgi birikimi ve deneyim gerektirmesi ve değerlemeyi yapan kişilerin takdir, tahmin ve beklentilerini içermesi, ölçütün önceki anlatılan değerlendirme ölçütlerine oranla daha subjektif olmasına ve işlem sonucu bulunacak tutarların manipüle edilmesine yol açabilmektedir. İdeal bir değerlendirme ölçütü olmasına karşın, tespitindeki güçlük ve sonuçlarının manipülasyona açık olması, ölçütün yaygın bir şekilde kullanılmasında önemli bir engeldir.

c) Bugünkü Değerin Gayrimenkullere Uygulanması: Kullanım Değeri

Kullanım değeri, bir gayrimenkulün sürekli kullanımından veya faydalı ömrü sonundan elde çıkarılmasından sağlanması beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Bu ölçüt, bugünkü değer ölçütünden farklı olarak sadece varlıklara uygulanır. Çünkü varlıklar, gelecekte fayda elde etmek üzere elde edilir ve bunların gerçek değerleri de ancak bunların kullanımından elde edilecek faydaların bugünkü değeridir.

UFRS'nin "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardı⁴, kullanım değerinin hesaplanmasına ilişkin hükümler içermektedir. Söz konusu değer ölçütünün kullanılması için, öncelikle ilgili gayrimenkulün sürekli kullanımından ve en son elden çıkarılmasından türetilen nakit giriş ve çıkışları ile bunları bugünkü değere getirmek için kullanılacak iskonto oranının bulunmasının gerektiği belirtilmiştir. Gayrimenkulün kullanımından elde edilecek gelecekteki nakit akımları, yönetimin gayrimenkulün kalan faydalı ömrü üzerinde var olacak ekonomik şartlara ilişkin en iyi tahminlerini temsil eden makul ve kanıtlanabilir varsayımlarına dayanmalıdır. Nakit akımlarının tespitinde, işletme dışı kaynaklar daha büyük önem taşımakla birlikte, işletme içinde üretilen finansal bütçeler yaygın olarak kullanılmaktadır. Gayrimenkulün cari durumuna göre nakit akımları tahmin edilir ve işletmenin taahhüt etmediği bir yeniden yapılandırmadan veya gayrimenkule önceden atfedilen performans standardını geliştirecek ya da artıracak yatırım harcamalarından kaynaklanması beklenen tahmini gelecek nakit giriş veya çıkışlarını içermez.

Nakit akımlarını bugünkü değere indiren iskonto oranı, paranın zaman değerine ilişkin geçerli piyasa değerlendirmelerini ve gayrimenkule özgü riskleri yansıtan vergi öncesi oran olmalıdır. Bu oran, yatırımcıların işletmenin gayrimenkulden elde etmeyi beklediği tutar ile aynı zaman ve risk profiline sahip nakit akımlarını üretecek bir yatırımdan bekleyecekleri getiri oranıdır. Nakit akımları ile iskonto oranının tespitine ilişkin varsayımların birbirleriyle tutarlı olması koşuluyla, ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti, varlık fiyatlama modeli, vergi öncesi

⁴ UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı kapsamında değerlendirilen kullanım değeri konusu çalışmanın izleyen bölümlerinde detaylı olarak açıklanmaktadır.

iskonto oranı veya varlığa ilişkin özel riskleri içeren diğer oranlar, iskonto oranı olarak kullanılabilir. Kullanım değeri, işletmelerin kendi bilgi ve tahminlerini ve genel olarak başka işletmelere uygulanamayan işletmeye özgü faktörleri yansıtır.

d) Gerçeğe Uygun Değer

Çok sayıda UFRS standardında yer alan gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesine esas teşkil edecek olan tutar olarak tanımlanmıştır. UFRS’de gerçeğe uygun değer tanımı bilgili ve istekli taraflara atıf yapılmaktadır. Bu bağlamda, bilgili olunması, alıcı ve satıcının, bilanço tarihi itibarıyla ilgili gayrimenkulün doğası ve özellikleri, başka bir deyişle mevcut ve potansiyel kullanımı ve piyasanın durumu hakkında yeterince bilgi sahibi olmasını gerektirir. Diğer taraftan, istekli alıcı/satıcı alım/satım için harekete geçen ancak almaya mecbur tutulmayan taraf olup, aşırı istekli olmadığı gibi belli bir fiyat seviyesinden de almaya/satmaya kararlı değildir. İstekli alıcı/satıcı hayali veya varsayımlara dayalı bir piyasadan ziyade cari piyasa gerçekleri ve beklentileri ile uyum içerisinde alım/satım işlemlerini gerçekleştiren, piyasayı oluşturan katılımcılardan biridir ve piyasa şartlarından daha yüksek bir fiyat ödemez/talep etmez. İstekli satıcı, fiyat ne olursa olsun, uygun bir pazarlama yapılması sonrasında piyasada arz edilebilecek, piyasa koşullarında oluşan en iyi fiyattan satmaya istekli olan kişidir. Uygun pazarlama, ilgili gayrimenkulün en iyi fiyattan elden çıkarılmasını sağlamak için en uygun şekilde piyasaya sürülmesidir. Piyasaya sürülme süresi bilanço tarihinden önce ve yeterince alıcı veya satıcının haberdar olmasını sağlayacak kadar uzun olmalıdır⁵.

Gerçeğe uygun değer tanımı, herhangi bir dış etkenden etkilenilmeyecek, bağımsız işlemlere atıf yapılmaktadır. Burada bağımsız işlemlerle kastedilen, işleme taraf olanlar arasında gerçek piyasayı yansıtmayan işlem fiyatlarının oluşmasına yol açacak özel ilişkilerin ve durumların⁶ bulunmamasıdır. Gerçeğe uygun değer, piyasa katılımcılarının bilgi ve tahminleri ile piyasa katılımcılarına ilişkin faktörleri yansıtır. Gerçeğe uygun değer, tam rekabetçi bir piyasada⁷ oluşmuş fiyatları veya bu fiyatlara yakın fiyatları ifade etmesi nedeniyle geleneksel muhasebede uygulanan değerlendirme kavramlarının dışında bir yaklaşımdır. Yatırımcıların, yatırım yaptıkları veya yapacakları şirketlerin gelecekte beklenen zararları kadar olası kazançları ile de ilgilenmeleri, bu yaklaşımın sonucu olarak değerlendirme kavramlarında gerçeğe uygun değer olabildiğince tercih edilmesine neden olmuştur. Ancak, gerçeğe uygun değer oldukça subjektif olması, yöneticilerin tanınan esnekliğin kötüye kullanılarak hata veya manipülasyon yoluyla bilgileri çarpıtmasını olanaklı kılmaktadır.

Bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri belirlenirken piyasa, gelir ve maliyet yaklaşımları kapsamında piyasa fiyatı, uyarlanmış piyasa fiyatı veya değerlendirme teknikleri kullanılarak bulunmuş değeri (iskonto edilmiş nakit akımları) esas alınmaktadır.

e) Değerleme Teknikleri Kullanımı Yoluyla Bulunan Değer

Bir gayrimenkule ilişkin piyasa fiyatlarının mevcut olmaması durumunda, işletme değerlendirme teknikleri kullanarak, ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini bulmalıdır. Söz konusu değerlendirme teknikleri, değerlendirme günündeki bilgili ve istekli taraflar arasında herhangi

⁵ Konu UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardında değerlendirilmektedir.

⁶ İşletmeler muhasebenin kişilik ve süreklilik varsayımları gereği bağımsızdırlar.

⁷ Tek başına hiçbir alıcının veya satıcının piyasada oluşan fiyatı etkileyemediği piyasa çeşidi olan tam rekabet piyasasında, çok sayıda alıcı ve satıcı bulunmaktadır.

bir ilişkinden etkilenmeyecek şartlar altında fiyat oluşması durumundaki koşulları ve benzer bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerlerini içermelidir. Değerleme tekniği, gayrimenkulün fiyatlamasına ilişkin genel kabul görmüş değerleme yöntemleri ile uyumlu olmalı ve bilgili ve istekli piyasa katılımcılarının fiyat tespitinde dikkate aldıkları tüm faktör ve varsayımları içermelidir. Değerleme tekniklerinin kullanımı sonucu bulunan gerçeğe uygun değerler, makul olmalı ve piyasada oluşması beklenen fiyatlarla tutarlı olmalıdır. Bu tekniklerin başında taşınmazlar için iskonto edilmiş nakit akımları yöntemi gelmektedir.

Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri, değerlendirme teknikleri kullanılarak işletme tarafından tespit edilebileceği gibi, işletme dışında gayrimenkullerin değerlendirilmesi alanında uzmanlaşmış kuruluşlara da yaptırabilir. UFRS gerçeğe uygun değerlerin tespitinde değerlendirme tekniği olarak daha çok iskonto edilmiş nakit akımları önermektedir. Bu tekniğin uygulanması sırasında, nakit akımları ve iskonto oranının tespitine ilişkin kullanılacak tahmin ve varsayımlar, diğer piyasa katılımcılarının aynı veya benzer gayrimenkuller için belirlediği tahmin ve varsayımlarla tutarlı olmalıdır. Bu açıdan uygulamalarda şirketlerin kendi değerlendirme ve hesaplarından ziyade bağımsız uzman taşınmaz değerlendirme firmalarından yardım almaları beklenmektedir.

II. ULUSLARARASI FİNANSAL RAPORLAMA STANDARTLARI KAPSAMINDA FİNANSAL TABLO KALEMİ OLARAK GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİ

UFRS, piyasa katılımcılarının ihtiyaçlarını en uygun şekilde karşılayacak güvenilir ve şeffaf finansal tabloların oluşturulması için finansal tablo kalemlerinin bir önceki bölümde belirtilen değerlendirme ölçütleri kapsamında değerlendirilmesini öngörmektedir. Bu kapsamda, gayrimenkullerin değerlendirilmesini ilgilendiren standartlar aşağıda özetlenmektedir.

1. UMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı Kapsamında Değerleme

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı maddi duran varlıklarla ilgili muhasebe ve değerlendirme işlemlerini düzenlemek amacıyla çıkarılmıştır. Standarda göre maddi duran varlıklar bir işletmenin, mal veya hizmet üretmek ya da elde etmek, diğer işletmelere kiralamak için veya idari amaçlarla elinde tuttuğu varlıklardır. Bu varlıklar bir yıldan veya işletmenin bir faaliyet döneminden fazla kullanım süresine sahiptir. Maddi duran varlıkların kayda alınmasında en temel kriter, gelecek dönemlerde işletmeye ekonomik fayda sağlayacak olması ve maliyet değerinin güvenilir bir şekilde belirlenebilmesidir. Maddi varlıklar, mali tablolara ilk alınırken elde etme maliyeti değeriyle ölçülür. Bu maliyet değeri, maddi varlığın yönetim amaçları doğrultusunda faaliyet gösterebilmesi amacıyla gerekli pozisyona ve işler duruma getirmek için katlanılan, o pozisyona ve duruma getirilirken üretilen varlıkların satışından elde edilen net hasılatlar düşüldükten sonra kalan varlığın düzgün çalışıp çalışmadığına dair yapılan test maliyetleri de dahil kendisiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetleri⁸ kapsar. Ayrıca, yapımı veya edinimi uzun süreyi kapsamaması nedeniyle özellikle varlık niteliğine sahip maddi varlıklar için yönetim amaçları kapsamında kullanılabilir hale gelinceye kadar yapılan borçlanma maliyetleri de elde etme maliyetine dahil edilir. Devlet yardım ve teşvikleri alternatif yöntemin (gerçeğe uygun değer ile değerlendirme) seçilmesi durumunda elde etme maliyetinden düşülür. Maddi

⁸ Bu maliyetler standarda göre, maddi varlığın edinimi veya inşası ile doğrudan ilgili çalışanlara sağlanan faydalar, varlığın yerleştirileceği yerin ve arsanın hazırlanmasına ilişkin maliyetler, ilk teslimat ile ilgili maliyetler ve mesleki ücretler gibi maliyetlerden oluşmaktadır.

varlıkların elde etme maliyeti, maddi varlığın sökülmesi ve taşınması ile varlığın yerleştirileceği yerin ve arsanın eski hale getirilmesinde ilişkin maliyetleri de kapsar.

Finansal kiralama ile elde edilen maddi duran varlıkların ilk değerlemesinde, gerçeğe uygun değerleri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinden düşük olanı ile değerlendirilir. Finansal kiralama ile doğrudan ilişkili başlangıç maliyetleri maddi duran varlığın maliyetine dahil edilir. Asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinin hesaplanmasında kiralamadaki zımni faiz oranı⁹, bunun tespit edilememesi durumunda ise kiracının marjinal borçlanma faiz oranı¹⁰ esas alınır. Kiraya verilen maddi duran varlığın gerçeğe uygun değeri, kiraya verenin söz konusu varlığı üreticisi olması durumunda o malın satış fiyatı, aksi durumda kiraya verene olan maliyetidir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün, maddi varlık olması durumunda, ilk değerlemede yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, maddi varlığın varsayılan maliyeti olur; stokların maddi varlık olması durumunda, ilk değerlemede stokların kayıtlı değeri esas alınır. Devlet yardımlarıyla elde edilen maddi varlıklar gerçeğe uygun değerleri veya nominal tutarları ile değerlendirilir.

Maddi varlıklar, daha sonraki dönemlerde elde etme maliyeti veya güvenilir bir şekilde tespit edilebiliyorsa yeniden değerlendirme yoluyla bulunacak gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilir. Maliyet yönteminde maliyet değerinden birikmiş amortisman ve tespit edilen değer azalışlarının düşülmesi esastır. Yeniden değerlendirme yönteminde ise, maddi duran varlık değerinin yeniden belirlenmesi ve birikmiş amortismanın yeniden belirlenen değer üzerinden hesaplanıp, bu tutardan düşülmesi gerekmektedir. Bu yöntem varlıkların gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak ölçülebiliyorsa uygulanmalıdır. Arazi ve binaların gerçeğe uygun değerleri, piyasa fiyatları dikkate alınarak değerlendirme uzmanları tarafından, bunlar dışındaki varlıkların gerçeğe uygun değerleri ise piyasa fiyatları dikkate alınarak değerlendirme yoluyla tespit edilir. Aktif piyasası olmayan maddi varlıkların gerçeğe uygun değeri değerlendirme teknikleri kullanılarak bulunur. Gerçeğe uygun değere göre yeniden değerlemenin sıklığı, varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerinden farklılaşma miktar ve sıklığına bağlıdır.

Bir sabit kıymette herhangi bir değer düşüklüğü olup olmadığı UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı kapsamında değerlendirilir.

1) UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı Kapsamında Değerleme

Bu standardın amacı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve değerlemesine ilişkin esasları düzenlemektir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller; işletmelerin kira ve/veya sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde ettikleri gayrimenkullerdir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere; işletmenin sahip olduğu ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binaları ya da bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina örnek olarak verilebilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ancak gayrimenkul ile ilgili potansiyel bir ekonomik faydanın ileride işletmeye girmesinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir biçimde ölçülebilmesi halinde mali tablolara alınır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller başlangıçta elde etme maliyetiyle değerlendirilir. İşlem maliyetleri elde etme maliyetine dahil edilir. Finansal kiralama vasıtasıyla elde edilmiş ise, finansal kiralama ödemelerinin bugünkü değeri ile varlığın gerçeğe uygun değerinden küçük olanı ile değerlendirilir

⁹ Kiralamanın başlangıcında, asgari kira ödemeleri ile garanti edilmemiş hurda değerini, kiralanılan varlığın gerçeğe uygun değeri ile başlangıç maliyetlerinin toplamına eşitleyen iskonto oranıdır.

¹⁰ Marjinal faiz oranı, kiracının benzer kiralama, vade ve teminatlar çerçevesinde, kiralamaya konu olan varlığı satın alması için gerekli tutar için katlanacağı faiz oranıdır.

ve işlem maliyetleri bu değere ilave edilir. İşletme tarafından inşa edilen gayrimenkulün maliyeti, inşaatın veya geliştirmenin tamamlandığı tarihe kadar yapılan harcamaların tamamıdır. İşletme tarafından kullanılan maddi varlığın, yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi halinde, maddi varlık için kullanılan değerlendirme yöntemi, gayrimenkul için de kullanılır. Stokların yatırım amaçlı gayrimenkule dönüşmesi durumunda, gayrimenkul daha sonraki değerlemesinde esas alınacak değerlendirme ölçütü ile değerlendirilir. Faaliyet kiralaması ile elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerle değerlendirilmeleri gerekmektedir.

İlk değerlemeden sonraki değerlemelerde yatırım amaçlı gayrimenkuller, elde etme maliyeti veya gerçeğe uygun değerle değerlendirilir. Ancak, elde etme maliyeti ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin dipnotlarda açıklanmak üzere gerçeğe uygun değerle değerlendirilmeleri gerekmektedir. Ayrıca, gerçeğe uygun değerlerin güvenilir olarak tespitinin mümkün olmadığı durumlarda elde etme değeriyle değerlendirilmesi zorunludur. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin tespitinde yetki almış ve yakın bir zamanda benzer gayrimenkulleri değerlemiş bir bağımsız değerlendirme şirketinden (ekspertiz) faydalanılabilir. Seçilen değerlendirme modeli işletmenin tüm yatırım amaçlı gayrimenkulleri için uygulanır. Ancak, gerçeğe uygun değer modelini benimseyen işletmeler gerçeğe uygun değerlerin belirlenemediği durumlarda maliyet değeri yöntemini de kullanabilirler. Bir yöntemden diğerine geçilmesine ancak doğru bir gösterim sağlanması amacıyla izin verilmektedir. Gerçeğe uygun değer yönteminden maliyet değeri yöntemine geçiş çok nadir görülmektedir. Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması veya bu sınıftan transferi ancak gayrimenkulün kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır. Örneğin, yatırım amaçlı gayrimenkulün sonradan sahibi tarafından kullanılmaya başlanması halinde bu artık yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfından çıkacaktır.

2) UMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı

Varlıklarda değer düşüklüğü, UMS 36 “Varlıklarda Değer Düşüklüğü” standardında düzenlenmiştir. Bu standardın amacı; finansal tablolarda varlıkların geri kazanılabilir değerinden daha yüksek olarak gösterilmesini engellemek ve geri kazanılabilir değerlerin hesaplanmasına ilişkin esasları tespit etmektir. Standarda göre geri kazanılabilir tutar bir varlığın satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri ise, bir varlıktan elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Bu kapsamda, maddi varlıklar ve elde etme maliyeti ile değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkuller için her dönem sonunda değer düşüklüğünün oluştuğuna ilişkin emarelerin bulunması, diğer bir deyişle kayıtlı değerlerinin geri kazanılabilir tutarlarından yüksek olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutularak değer düşüklüğü karşılığı ayrılır ve söz konusu varlıklar geri kazanılabilir tutarları ile değerlendirilir.

Bir taşınmaz için değer düşüklüğü emarelerini iç ve dış emareler olarak ikiye ayırarak değerlendirmek mümkündür.

Dış emareler;

- Dönem içinde taşınmazın piyasa değeri önemli derecede azalmış olabilir.
- Dönem içinde taşınmazların olumsuz yönde etkileneceği ekonomik, hukuki ya da teknolojik bir gelişme olabilir.
- Piyasa faiz oranlarında önemli artışlar görülebilir.
- Dönem içindeki deprem, sel vb doğal afetlerden taşınmazlar etkilenebilir.

İç emareler;

- Taşınmazın eskidiği ya da demode olduğuna ilişkin önemli göstergeler olabilir.
- Taşınmazın işletme operasyonlarında artık kullanılmamaya başlanması durumuyla karşılaşılabılır.
- İşletmenin iç kontrol sistemine göre taşınmazın ekonomik performansının beklenenden daha düşük olduğu ya da olacağını gösteren bir kanıt bulunabilir.

Dolayısıyla, işletmeler her raporlama döneminde bir taşınmazda değer düşüklüğüne işaret eden bir emarenin olup olmadığını değerlendireceklerdir. Böyle bir emarenin varlığı halinde, işletme taşınmazın geri kazanılabilir değerini belirleyecek, kayıtlı değerlerinin geri kazanılabilir tutarlarından yüksek olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutularak değer düşüklüğü karşılığı ayrılacak ve söz konusu taşınmazlar geri kazanılabilir tutarları ile değerlendirilecektir.

III. SONUÇ

Son dönemlerde özellikle işletme birleşmelerinde görülen artışların da etkisiyle finans piyasalarında, finansal bilgilerin güvenilirliği, finansal tabloların doğru ve gerçeği yansıtması açısından değerlendirme ilkeleri önem arz etmeye başlamıştır.

Değerleme konusunda muhasebe yazınında, **tarihi maliyet** ile değerlendirme ve **gerçeğe uygun değer** ile değerlendirme yaklaşımları temel yaklaşımlar olarak ortaya çıkmış olmakla birlikte; tarihsel gelişim süreci içinde, gerçeğe uygun değer ile değerlendirme kaygısı giderek ağırlık kazanmış ve finansal piyasaların geliştiği ülkelerde bu anlayış ön plana çıkmıştır. Nitekim dünya üzerinde, finansal piyasaların gelişmesine paralel olarak, ihtiyaca uygun bilgi sunumunu sağlayan değerlendirme ölçütlerinin büyük önem kazandığı görülmektedir. Ancak, bu yaklaşım bir taraftan finansal tablo hazırlayıcılarının standart kurallara uymak yerine kendi yargılarını kullanma imkanını artırırken, diğer taraftan yarattığı subjektiflik ve inisiyatif kullanımı bazen soru işaretlerine neden olabilmektedir. Bu durumda bağımsız uzman değerlendirme firmaları gündeme gelmektedir.

Uluslararası finansal mimarinin önemli bir unsuru olan UFRS, piyasa aktörlerine şeffaf ve kaliteli bilgi sunumu için işletmelerde varlıkların değerlemesinde her iki yaklaşım kapsamındaki değerlendirme ölçütlerini içermekle birlikte; piyasa aktörlerinin güvenilir ve gerçeğe uygun bilgi ihtiyaçlarını karşılama amacı, gerçeğe uygun değer yaklaşımı kapsamındaki değerlendirme ölçütlerini daha yoğun bir şekilde içermesine neden olmaktadır.

Gerçeğe uygun değer yaklaşımı kapsamındaki gayrimenkul değerlendirme ölçütleri, finansal tablo kalemlerinin bilanço tarihindeki gerçeğe en yakın değerleri ile değerlemesini sağlayan ölçümleri içermektedir. Ancak, bu yaklaşım kapsamındaki değerlendirme ölçütlerinin sağlıklı bilgi sunumuna yönelik avantajları yanı sıra; kullanımının karmaşık süreçleri içermesi işletmelerin uygulama maliyetlerini artırmaktadır. Öte yandan, söz konusu ölçütlerin, varsayımsal satış ve alış bedellerini, piyasadan uyarlanmış fiyatları, gelecekteki nakit akımlarının bugünkü değerini ve bugünkü değer ve iskonto edilmiş değerlerde kullanılan iskonto oranlarını içermesi, söz konusu tutarların tespitinin büyük ölçüde işletme yönetimine tahmin ve takdir yetkisi tanıyan karmaşık hesaplamalara dayanması ve işletme yönetiminin söz konusu tahmin ve takdir yetkisini kullanırken muhasebe ve finans alanında uzman kişiler olmasını gerektirmesi, bulunan tutarların daha az objektif ve manipülasyona açık olmasına neden olabilmektedir.

Gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer ile değerlendirme yaklaşımının kafalarda yarattığı soru işaretlerinin, uzman personelin çalıştığı finansal raporlama sistemi, bağımsız denetim

kuruluşları ve yetkili otoriteler tarafından yapılacak denetimler ve gerçeğe uygun değerlerin tespitine yönelik değerlendirme şirketleri tarafından verilecek etkin değerlendirme hizmetleri ile sağlanabileceğine olan inancımız tamdır.

Sonuç olarak; UFRS’de benimsenen gerçeğe uygun değer yaklaşımı kapsamında, taşınmazların gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmesinin teşvik edilerek, söz konusu değerlendirme yaklaşımının gerçekleştirilmesinde önemli unsur olan taşınmaz (gayrimenkul) değerlendirme standartlarının ve taşınmaz değerlendirme şirketlerinin gelişmesi için gerekli alt yapının oluşturulması gerekli görülmektedir.

KAYNAKÇA

AKDOĞAN, Nalan

2004, “Enflasyon Muhasebesi:Kurumsal Yaklaşımlar ve Türkiye Uygulaması”, 2. Baskı, Gazi Kitabevi, Ankara.

ALP A, U YILMAZ

2004, “Gayrimenkul Finansmanı ve Değerlemesi”, İMKB Yayınları, İstanbul.

BENSTON, George J.

2003, “Accounting Doesn’t Need Much Fixing (Just Some Reinterpreting)”, Journal of Applied Corporate Finance, Volume 15, Number 3, Spring.

DOYRANGÖL N. C., N ÇITAK

2004, “XI/25 Sayılı Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliğ Kapsamında Maddi Varlıklar”, MÖDAV Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Aralık, Cilt 6, Sayı 4.

EPSTEİN, Barry J. ve A. A. MİRZA

2004, “IAS Interpretation and Application of International Accounting and Financial Reporting Standards”, Wiley Publication, New Jersey.

GREUNING, Hennie Van

2005, “International Financial Reporting Standards, The World Bank Publication, Washington D.C.

GÜCENME, Ümit

2007, Türkiye Muhasebe Standartları ve Uygulamalar, Türkmen Kitabevi, İstanbul.

INTERNATIONAL ACCOUNTING STANDARDS BOARD

2009, “International Financial Reporting Standards (IFRSs)”, IASB, Londra.

KOÇ YALKIN, Yüksel, Volkan DEMİR ve Defne DEMİR

2006, “UFRS ve Türkiye’de Finansal Raporlama Standartlarının Gelişimi”, Dünya Muhasebe Kongresi, Kasım, İstanbul.

MISIRLIOĞLU, İ. Ufuk

2005, “Finansal Araçların Finansal Tablolara Alınması ve Değerlemesine İlişkin Temel İlkeler”, MÖDAV Muhasebe Bilim ve Dünya Dergisi, Mart, Cilt 7, Sayı 1.

SAYAR, A.R. Zafer

2008, “Küçük ve Orta Büyüklükteki İşletmelerin Çağdaş Finansal Raporlama Dünyası : KOBİ Muhasebe Standartları”, Siyasal Kitabevi, Şubat, Ankara.

SAYAR, A.R. Zafer

2006 “Sermaye Piyasalarında Kamuyu Aydınlatma ve Muhasebe Standartlarıyla Olan İlişkisi-Türkiye’de Muhasebe Standartları Alanında Yaşanan Gelişmeler, Mali Pusula Dergisi, Sayı:18, Haziran, Ankara.

SAYAR, A.R. Zafer

2006, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartları Kapsamında Finansal Araçların Değerlenmesinde Makul (Gerçeğe Uygun) Değer Yaklaşımı: Uluslararası Arenada Tartışılan Görüş ve Öneriler, Mali Pusula Dergisi, Sayı:14, Şubat, Ankara.

SAYAR, A.R. Zafer

2005, “Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarına Genel Bir Bakış: Standartların Gruplandırılması”, Yaklaşım Dergisi, Sayı 155, Kasım, Ankara.

ŞENSOY, Necdet

2005, “Değerleme Esaslarında Eğilim ve Etkileşimler”, Türkiye XXII. Muhasebe Eğitimi Sempozyumu.

YURDAKUL, Hüseyin

2005, “Uluslar arası Finansal Raporlama Standartlarında Değerleme Ölçütleri”, Yeterlilik Etüdü, Kasım, SPK, Ankara.

