

TMS 40

YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

GÜNCELLEMELER ve YÜRÜRLÜK TARİHLERİ

- “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller” Standardı 31/12/2005 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinde uygulanmak üzere ilk olarak 17/03/2006 tarih ve 26111 sayılı Resmi Gazetede yayımlanmıştır.
- Söz konusu Standart, Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarında meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla;
 1. 15/07/2007 tarih ve 26583 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 62 sıra no’lu,
 2. 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 66 sıra no’lu,
 3. 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 71 sıra no’lu,
 4. 13/08/2008 tarih ve 26966 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 99 sıra no’lu,
 5. 28/11/2008 tarih ve 27068 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 122 sıra no’lu,

Tebliğler aracılığıyla güncellenmiştir.

- İkinci ve üçüncü değişiklikler yeni yayımlanan TMS 1 tarafından yapılmış olup, esas itibarıyla 31/12/2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Yeni TMS 1’in erken uygulanma imkânı da bulunmaktadır. Erken uygulanma durumunda ilgili değişiklikler 31/12/2007 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- Birinci, üçüncü, dördüncü ve beşinci değişiklikler ise doğrudan TMS 40 tarafından yapılmış olup, birinci değişiklik 31/12/2006, üçüncü ve dördüncü değişiklikler 31/12/2007, beşinci değişiklik ise 31/12/2008 tarihlerinden sonra başlayan hesap dönemleri için geçerlidir.
- **Yukarıda yer verilen Tebliğlerin erken uygulanma imkânı da bulunduğundan, bu kitapta TMS 40’ın ilgili Tebliğlere göre düzeltilmiş son şekli yer almaktadır. Standardı bu şekliyle uygulamayı tercih etmeyen işletmeler, TMS 40’ın bu değişiklikler öncesindeki şekline Kurulumuzun resmi internet sitesinden (www.tmsk.org.tr) ve ilgili resmi gazetelerden (rega.basbakanlik.gov.tr) ulaşabilirler.**

Türkiye Muhasebe Standardı 40 (TMS 40) Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Amaç

1. Bu Standardın amacı; yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi ve yapılması gereken açıklamalara ilişkin esasları belirlemektedir.

Kapsam

2. Bu Standart, yatırım amaçlı gayrimenkullerin muhasebeleştirilmesi, ölçülmesi ve açıklanmasında uygulanır.
3. Diğer hususların yanı sıra, finansal kiralama işlemi çerçevesinde bir kiracının finansal tablolarında muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkul hakları ile, kiraya verenin finansal tablolarında faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde kiracıya sağlanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin ölçülmesine ilişkin hükümler de bu Standart kapsamındadır. “TMS 17 Kiralama İşlemleri” Standardında düzenlenen hususlar, aşağıdakiler de dahil olmak üzere, bu Standardın kapsamına girmez:
 - (a) Kiralamaların finansal ya da faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılması;
 - (b) Yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde edilen kiralama gelirlerinin muhasebeleştirilmesi (ayrıca “TMS 18 Hasılat” Standardına bakınız);
 - (c) Faaliyet kiralaması çerçevesinde edinilen gayrimenkul hakkının kiracının finansal tablolarında ölçülmesi.
 - (d) Finansal kiralamaya konu net yatırımın kiraya verenin finansal tablolarında ölçülmesi,
 - (e) Satış ve geri kiralama işlemlerinin muhasebeleştirilmesi,
 - (f) Finansal kiralamalara ve faaliyet kiralamalarına ilişkin olarak kamuoyuna yapılacak açıklama.
4. Bu Standart aşağıdakiler için uygulanmaz:
 - (a) Tarımsal faaliyetlere ilişkin canlı varlıklar (bakınız: TMS 41 Tarımsal Faaliyetler) ve
 - (b) Petrol, doğal gaz ve benzeri geri kazanılması mümkün olmayan kaynaklara ait maden hak ve rezervleri.

Tanımlar

5. Bu Standartta geçen terimlerin anlamları aşağıdaki gibidir:

Defter değeri: Bir varlığın finansal durum tablosuna (*bilanço*ya) yansıtılmış değeridir.

Maliyet: Bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarı veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değeri, ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda, “TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler” Standardı gibi diğer TFRS’lerde yer alan hükümlere göre finansal durum tablosuna (*bilanço*ya) ilk yansıtılması sırasında bir varlığa atfedilen değerdir.

Gerçeğe uygun değer: Karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır.

Yatırım amaçlı gayrimenkul: Aşağıda yer alan amaçlardan ziyade, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkullerdir (arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi):

- (a) Mal veya hizmet üretiminde ya da tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya
- (b) Normal iş akışı çerçevesinde satılmak.

Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller: Mal veya hizmet üretimi veya tedariki ya da idari amaçla kullanılmak üzere elde tutulan (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) gayrimenkullerdir.

6. Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması ve muhasebeleştirilmesi ancak ve ancak, söz konusu gayrimenkulün; yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının Paragraf 33-55'te belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda mümkündür. Bu sınıflandırma alternatifinin her bir gayrimenkul için ayrı ayrı uygulanması mümkündür. Ancak faaliyet kiralaması yoluyla elde edilen bir gayrimenkul hakkı için bu alternatifin seçilmiş olması durumunda, yatırım amaçlı olarak sınıflandırılan tüm gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmesi gerekir. Söz konusu alternatifin seçilmesi durumunda, daha önce sınıflandırılmış bulunan haklar Paragraf 74-78 uyarınca yapılacak açıklamalara dahil edilir.
7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira geliri veya sermaye kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla elde tutulur. Bu nedenle, yatırım amaçlı bir gayrimenkul işletmenin sahip olduğu diğer varlıklardan büyük ölçüde bağımsız nakit akışları yaratır. Bu durum yatırım amaçlı gayrimenkulleri sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerden ayırır. Mal veya hizmet üretimi ya da tedariki (veya idari amaçlar için kullanılması), sadece gayrimenkullerle değil, üretim veya tedarik sürecinde kullanılan diğer varlıklarla da ilişkilendirilebilen nakit akışları yaratır. Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" Standardı uygulanır.
8. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin örneklere aşağıda yer verilmiştir:
 - (a) Normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satılmaktan ziyade, uzun vadede sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan arsalar.
 - (b) Gelecekte nasıl kullanılacağına karar verilmemiş arsalar (işletme, araziyi sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak kullanmaya veya normal iş akışı çerçevesinde kısa vadede satmaya karar vermemiş ise, söz konusu arazinin sermaye kazancı elde etmek amacıyla elde tutulduğu varsayılır.)
 - (c) İşletmenin sahip olduğu (veya finansal kiralama işlemi çerçevesinde işletme tarafından elde tutulan) ve bir veya daha fazla faaliyet kiralamasına konu edilen binalar.
 - (d) Bir veya daha fazla faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanmak üzere elde tutulan boş bir bina.
 - (e) Gelecekte yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanılmak üzere inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller.
9. Aşağıda yer alanlar yatırım amaçlı olmayan gayrimenkullere ilişkin örneklerdir ve dolayısıyla bu Standardın kapsamı dışındadır:
 - (a) Olağan iş akışı içerisinde satılmak amacıyla elde tutulan veya satış amacıyla inşa veya geliştirme aşamasında olan (bakınız: TMS 2 Stoklar), örneğin, sadece, yakın gelecekte elden çıkarılmak veya geliştirilmek ve satılmak amacıyla edinilen gayrimenkuller.
 - (b) Üçüncü kişiler adına inşa edilmekte veya geliştirilmekte olan gayrimenkuller (bakınız: TMS 11 İnşaat Sözleşmeleri).
 - (c) (Diğer unsurların yanı sıra), gelecekte sahibi tarafından kullanılmak ya da, geliştirilmek ve ardından sahibi tarafından kullanılmak amacıyla elde tutulan, çalışanların ikamet ettiği gayrimenkuller (çalışanların piyasa rayicine uygun kira ödeyip ödemediğine bakılmaksızın) ile sahibi tarafından kullanılmakta olup elden çıkarılmayı bekleyen gayrimenkuller dahil, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuller (bakınız: TMS 16).
 - (d) "-"
 - (e) Başka bir işletmeye finansal kiralama işlemi çerçevesinde kiralanmış gayrimenkuller.
10. Bazı gayrimenkullerin bir bölümü kira geliri veya sermaye kazancı sağlamak amacıyla elde tutulurken, diğer bölümü ise mal veya hizmet üretim ve tedariki veya idari amaçlar için elde tutulur. Bu bölümlerin birbirinden bağımsız olarak satılmalarının mümkün olması durumunda (veya finansal kiralama yoluyla bağımsız olarak kiralanmalarının mümkün olması durumunda), işletme anılan bölümlerin her birini ayrı olarak muhasebeleştirir. Söz konusu bölümlerin ayrı olarak satılmaması durumunda, ilgili gayrimenkul, sadece önemsiz bir bölümü mal veya hizmet üretim veya tedariki ya da idari amaçlar için kullanıldığı takdirde yatırım amaçlı gayrimenkuldür.

11. Bazı koşullarda bir işletme, sahibi bulunduğu gayrimenkullerin kullanıcılarına birtakım yardımcı hizmetler sunar. Sunulan yardımcı hizmetlerin toplam anlaşmanın görece önemsiz bir kısmını oluşturması durumunda, işletme söz konusu gayrimenkulleri yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırır. Bir ofis binası sahibinin, söz konusu binanın kullanıcılarına sunduğu güvenlik ve bakım hizmetleri buna örnek olarak gösterilebilir.
12. Diğer durumlarda ise, sunulan hizmetler önemli boyutlardadır. Örneğin, işletmenin bir otele sahip olması ve aynı zamanda söz konusu oteli işletmesi durumunda, müşterilere sunulan hizmetler toplam kullanımın görece olarak önemli bir kısmını oluşturur. Dolayısıyla, sahibi tarafından işletilen otel yatırım amaçlı gayrimenkulden ziyade sahibi tarafından kullanılan gayrimenkuldür.
13. Yardımcı hizmetlerin bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kabul edilmemesine sebep olacak kadar önemli olup olmadığının tespiti zor olabilir. Örneğin, bazı durumlarda otel sahibi çeşitli sorumlulukları bir yönetim sözleşmesi çerçevesinde üçüncü kişilere devreder. Bu gibi sözleşmelerin koşulları büyük ölçüde farklılık gösterir. Bu durumda bir bakıma mülk sahibinin, esasen pasif bir yatırımcı konumunda olduğu düşünülebilir. Diğer taraftan mülk sahibinin, günlük faaliyetlerin yürütülmesi işini dışardan temin etmiş, ancak otelin faaliyetinden kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin riskleri kendinde tutmuş olması da mümkündür.
14. Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olup olmadığının tespiti için belirli bir muhakeme gerekir. İşletmeler söz konusu muhakeme işlemini yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına uygun ve Paragraf 7-13'de yer alan düzenlemelerle tutarlı bir şekilde gerçekleştirebilmek için çeşitli kriterler geliştirir. Bu Standart'ın 75 (c) Paragrafı, sınıflandırma işleminin güç olduğu durumlarda, söz konusu kriterlerin işletme tarafından kamuoyuna açıklanmasını gerektirir.
15. Bazı durumlarda, işletmelerin ana veya bağlı ortaklıklarına kiralanmış ve bunlar tarafından kullanılan gayrimenkulleri olabilir. Söz konusu gayrimenkuller, konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilmez, çünkü işletme grubu açısından değerlendirildiğinde, bu gayrimenkuller sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerdir. Ancak, sahibi olan işletme açısından, Standartın 5 inci Paragrafında belirtilen koşulları taşıması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkul kapsamında değerlendirilir. Dolayısıyla kiraya veren işletme, ilgili gayrimenkülü bireysel finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkul olarak gösterir.

Muhasebeleştirme

16. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, ancak ve ancak, aşağıda belirtilen koşulların sağlanmış olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir:
 - (a) Gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması, ve
 - (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.
17. Bu muhasebeleştirme ilkesini uygulayan bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkul maliyetlerini, söz konusu maliyetler ortaya çıktığı anda değerlendirir. Bu maliyetler; başlangıçta yatırım amaçlı gayrimenkulün elde edilmesine ilişkin olarak gerçekleştirilen maliyetler ile yatırım amaçlı bir gayrimenkule daha sonradan yapılan ilave, değişiklik veya hizmet maliyetlerini içerir.
18. Paragraf 16'da açıklanan muhasebeleştirme ilkesine göre; bir işletme gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştiremez. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Günlük hizmet maliyetleri esas itibarıyla işçilik ve sarf malzemelerinden oluşmakla birlikte, küçük parçalara ilişkin maliyetleri de içerebilir. Bu tür harcamalar genellikle ilgili gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları olarak nitelendirilir.
19. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin bazı bölümleri yenileme nedeniyle elde edilmiş olabilir. Örneğin, iç duvarlar orijinal duvarların yenilenmiş şekilleri olabilir. Muhasebeleştirme ilkesine göre bir işletme, muhasebeleştirme koşullarını karşılamaması durumunda, mevcut yatırım amaçlı bir gayrimenkulün yenilenen bölümlerinin maliyetini anılan maliyetin gerçekleştiği tarihte ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerine ilave edebilir. Yenilenen bölümlerin defter değerleri ise, bu Standarttaki ilkelere uygun olarak finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakılır.

Muhasebeleştirme sırasında ölçme

20. Yatırım amaçlı gayrimenkul başlangıçta maliyeti ile ölçülür. İşlem maliyetleri de başlangıç ölçümüne dahil edilir.

21. Satın alınan yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamalardan oluşur. Doğrudan yapılan harcamalara örnek olarak; avukatlık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gösterilebilir.
22. “-”
23. Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün maliyeti aşağıda belirtilen sebepler nedeniyle arttırılmaz:
- (a) İlk tesis maliyetleri (anılan maliyetler, ilgili gayrimenkulün yönetimin amaçladığı şekilde faaliyet göstermesi için gerekli olmadığı sürece),
 - (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün planlanan doluluk/kullanım düzeyine ulaşmasına kadar oluşan işletme zararları,
 - (c) Gayrimenkulün inşası veya geliştirilmesi sırasında ortaya çıkan aşırı tutarda artık malzeme, kayıp işçilik veya diğer kaynaklar.
24. Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin ödemenin ertelenmiş olması durumunda, gayrimenkulün maliyeti eşdeğer peşin ödeme tutarıdır. Bu tutar ile toplam ödemeler arasındaki fark, kredi süresi boyunca faiz gideri olarak muhasebeleştirilir.
25. Kiralanan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan bir gayrimenkul hakkının başlangıç maliyeti; TMS 17'nin 20 nci Paragrafında finansal kiralama için öngörülen hükümlerde yer aldığı biçimde, yani, gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri ile asgari kira ödemelerinin bugünkü değerinden küçük olanı üzerinden muhasebeleştirilir. Anılan Paragrafta belirtildiği üzere, eşdeğer bir miktar da, borç olarak muhasebeleştirilir.
26. Kiralama için ödenen herhangi bir prim asgari kira ödemesiyle ilişkilendirilir, dolayısıyla varlığın maliyetine dahil edilir, ancak bu kısım borçlarda yer almaz. Kiralama yoluyla elde edilen bir gayrimenkul hakkının, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmış olması durumunda, gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirilecek kalem, kiraya konu gayrimenkulün kendisi değil, üzerinde bulunan haktır. Gayrimenkul hakkının gerçeğe uygun değerinin nasıl tespit edileceği Paragraf 33–52’ de yer alan gerçeğe uygun değer yönteminde açıklanmıştır. Anılan hükümler, gerçeğe uygun değerinin ilk muhasebeleştirme amaçları çerçevesinde maliyet bedeli olarak dikkate alındığı durumlar için geçerlidir.
27. Parasal olmayan bir veya birden fazla varlık ya da parasal ve parasal olmayan varlıkların bir bileşimi karşılığında bir veya birden fazla yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmiş olabilir. İzleyen hükümler, bir parasal olmayan varlıkla diğer bir parasal olmayan varlığın takasını kapsamakta olup, önceki cümlede belirtilen diğer takas işlemlerine de uygulanır. Bu tür bir yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet bedeli; a) takas işleminin ticari bir özünün bulunmaması, b) takas ile alınan ve verilen varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin güvenilir bir şekilde ölçülememesi söz konusu olmadıkça, gerçeğe uygun değerden ölçülür. İşletme, karşı tarafa vermiş olduğu varlığı hemen finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakmamış olsa bile, edindiği varlığı bu şekilde ölçer. Edinilen varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmemesi durumunda, maliyet bedeli karşı tarafa verilen varlığın defter değeri olarak ölçülür.
28. İşletme, gerçekleştirilen takas işleminin ticari bir özü olup olmadığına, ilgili işlem sonucunda gelecek nakit akışlarında herhangi bir değişiklik olup olmayacağını değerlendirmek suretiyle karar verir. Aşağıdaki durumlarda, takas işleminin ticari bir özünün olduğu kabul edilir:
- (a) Alınan varlığın nakit akışının niteliğinin (riski, zamanlaması ve tutarı) verilen varlığın nakit akışının niteliğinden farklı olması veya
 - (b) Takas işleminden etkilenen faaliyet bölümünün işletmeye özgü değerinin takas işlemi sonucunda değişmesi ve
 - (c) Takası yapılan varlıkların gerçeğe uygun değerine göre (a) veya (b) deki farklılığın önemli olması.
- Takas işleminin ticari bir özü olup olmadığına tespit edilebilmesi için, işletmenin takas işleminden etkilenen faaliyet bölümünün işletmeye özgü değerinin, vergi sonrası nakit akışlarını yansıtması gerekir. Bu değerlendirmelerin sonuçları, işletmenin ayrıntılı hesaplar yapmasına gerek kalmayacak biçimde açık olabilir.
29. Karşılaştırılabilir piyasa işlemleri bulunmayan bir varlığın gerçeğe uygun değerinin;

- (a) Kendisi için makul olarak yapılan gerçeğe uygun değer tahminlerine ilişkin değer aralığındaki değişkenliğin ilgili varlık için önemli olmaması veya b) anılan aralıkta yer alan farklı tahminlerin gerçekleşme olasılıklarının makul olarak değerlendirilebilmesi ve gerçeğe uygun değer tahmininde kullanılabilmesi durumunda güvenilir olarak ölçülebildiği kabul edilir. İşletmenin takas işlemi sırasında edinmiş veya karşı tarafa vermiş olduğu varlıkların gerçeğe uygun değerlerini makul bir biçimde tespit edebilmesi durumunda, edinilen varlığın gerçeğe uygun değeri daha açık olmadıkça, karşı tarafa verilen varlığın gerçeğe uygun değeri maliyet bedelinin ölçümünde kullanılır.

Muhasebeleştirme sonrasında ölçme

Muhasebe politikası

30. 32A ve 34 üncü Paragraflarda belirtilen istisnai durumlar dışında, bir işletme muhasebe politikası olarak 33 – 55 Paragraflarında açıklanan gerçeğe uygun değer yöntemi veya 56 ncı Paragrafta açıklanan maliyet yöntemi seçer ve anılan yöntemi tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerine uygular.
31. “TMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” Standardı işletmenin muhasebe politikalarında ihtiyari olarak yapılan değişikliğin, yalnızca, işlemlerin, diğer olayların ya da koşulların etkilerine ilişkin olarak finansal tabloların güvenilir ve daha uygun bilgi sağlaması sonucunu doğurması durumunda mümkün olabileceğini belirtir. Gerçeğe uygun değer yönteminden maliyet yöntemine geçişin daha uygun bir sunumla sonuçlanma ihtimali çok düşüktür.
32. Bu Standart, tüm işletmelerin ölçüm (işletmenin gerçeğe uygun değer yöntemi kullanması durumunda) veya açıklama (işletmenin maliyet yöntemi kullanması durumunda) amaçları açısından yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerlerinin hesaplanmasını gerektirir. İşletme, zorunlu olmamakla beraber, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerini, konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirme işlemi esas almak suretiyle tespit etmesi konusunda teşvik edilir.
- 32A. Bir işletme,
- (a) Getirisi doğrudan doğruya yatırım amaçlı gayrimenkulleri de içeren varlıkların gerçeğe uygun değerlerine ya da söz konusu varlıkların getirilerine bağlanmış olan borçların dayandığı yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak, gerçeğe uygun değer yöntemi ya da maliyet bedeli yöntemi ve
- (b) (a)' yapılan seçime bağlı kalmaksızın diğer bütün yatırım amaçlı gayrimenkuller için gerçeğe uygun değer yöntemi veya maliyet yöntemi seçebilir.
- 32B. Bazı sigorta kuruluşları ve diğer işletmeler; bir kısım payları bağlantılı sözleşmeler çerçevesinde yatırımcılar tarafından alınmış, bir kısım payları ise işletmece elde tutulan, nazari paylara bölünmüş bir dahili gayrimenkul yatırım fonu işletirler. Paragraf 32A bu fonun sahip olduğu gayrimenkulün kısmen maliyet, kısmen de gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçülmesine izin vermez.
- 32C. Bir işletmenin, Paragraf 32A'da belirtilen iki farklı sınıf için birbirinden farklı yöntemler seçmiş olması durumunda; farklı yöntemle ölçülmüş söz konusu varlık grupları arasında yapılan yatırım amaçlı gayrimenkul satışları gerçeğe uygun değer yöntemiyle finansal tablolara yansıtılır ve gerçeğe uygun değerdeki birikimli (kümülatif) değişim kazanç veya kayıp olarak muhasebeleştirilir. Buna göre, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yönteminin kullanıldığı bir gruptan, maliyet yönteminin kullanıldığı başka bir gruba satılması durumunda, söz konusu gayrimenkulün satış tarihindeki gerçeğe uygun değeri, tahmini maliyeti haline gelir.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

33. İlk muhasebeleştirme işleminin ardından, gerçeğe uygun değer yöntemi seçmiş olan bir işletme, 53 üncü Paragrafta belirtilen durumlar hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile ölçer.
34. Bir kiracının faaliyet kiralaması işlemi çerçevesinde herhangi bir gayrimenkul hakkını elinde bulundurması durumunda, anılan gayrimenkul 6 ncı Paragraf uyarınca yatırım amaçlı bir gayrimenkul olup, 30 uncu Paragrafta belirtilen seçme hakkı bu durumda geçerli olmaz ve gerçeğe uygun değer yöntemi uygulanır.

35. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerindeki değişimden kaynaklanan kazanç veya kayıp, oluştuğu dönemde kâr veya zarara dahil edilir.
36. Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri; karşılıklı pazarlık ortamında, bilgili ve istekli gruplar arasında bir varlığın el değiştirmesi ya da bir borcun ödenmesi durumunda ortaya çıkması gereken tutardır (bakınız: Paragraf 5). Gerçeğe uygun değer kavramı, normalin dışında finansman yaratma, satış ve geri kiralama anlaşmaları, satışla ilgili bir kimseye özel imtiyaz tanınması veya taviz verilmesi gibi özel koşul ve durumlar dolayısıyla yapay olarak yükseltilmiş veya düşürülmüş tahmini fiyatları içermez.
37. Bir işletme, satış veya başka bir şekilde elden çıkarma sırasında oluşabilecek işlem maliyetleri için herhangi bir indirimde bulunmaksızın gerçeğe uygun değerini hesaplar.
38. Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri raporlama dönemi sonundaki piyasa koşullarını yansıtır.
39. Gerçeğe uygun değer, belirli bir tarihe özgü değerdir. Piyasa koşulları değişebileceğinden, gerçeğe uygun değer olarak sunulan tutar başka bir zaman için tahmin edilmesi durumunda hatalı veya uygunsuz olabilir. Gerçeğe uygun değer tanımı; fiyatta, bilgili ve istekli taraflar arasında gerçekleşen işlemlerde ilgili varlıkların takası ve sözleşmenin yerine getirilmesi işleminin eşanlı olmadığı durumlarda yapılması ihtimali olan, hiçbir değişikliğin olmadığı, satış işlemi ile ilgili varlıkların takası ve sözleşmenin yerine getirilmesi işlemlerinin eşanlı gerçekleşmesi durumunu varsayar.
40. Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, başka hususların yanı sıra, mevcut kiralamalardan elde edilen kira geliri ile mevcut koşullar çerçevesinde bilgili ve istekli tarafların gelecek kiralamalardan elde edecekleri kira geliri hakkında makul ve desteklenebilir varsayımlarını da yansıtır. Ayrıca benzer şekilde, gayrimenkule ilişkin olarak beklenen nakit çıkışlarını (kira ödemeleri ve diğer nakit çıkışlarını) da yansıtır. Bu nakit çıkışlarından bazıları borçlar arasında gösterilirken, diğerleri ise daha sonraki bir tarihe kadar finansal tablolarda muhasebeleştirilmeyen (örneğin, koşullu kiralar gibi dönemsel olarak yapılan ödemeler) nakit çıkışlarına ilişkindir.
41. Paragraf 25, kiralanmış bir gayrimenkul hakkına ilişkin maliyetin ilk muhasebeleştirilmesi sırasındaki esasları belirler. Paragraf 33, gereken durumlarda, kiralanmış bir gayrimenkuldeki hakkın gerçeğe uygun değer üzerinden yeniden ölçülmesini gerektirir. Piyasa fiyatlarından anlaşılan bir kiralama işleminde, kiralanmış gayrimenkuldeki hakkın, edinim tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerinden tahmini kira ödemelerinin tamamının (kabul edilmiş borçlarla ilgili olanlar da dahil olmak üzere) düşülmesi sonucunda bulunacak değer sıfır olacaktır. Muhasebeleştirme açısından; kiralanmış bir varlık ve borcun gerçeğe uygun değer üzerinden finansal tablolarda muhasebeleştirilmiş olması veya TMS 17'nin 20 nci Paragrafına göre asgari kira ödemelerinin bugünkü değeri ile muhasebeleştirilmiş olması söz konusu gerçeğe uygun değeri değiştirmez. Bu nedenle, 25 inci Paragrafa göre maliyet esasından ölçülmüş olan kiralanmış bir gayrimenkulün, Paragraf 33'e göre gerçeğe uygun değerle yeniden ölçülmesi, gerçeğe uygun değer değişik dönemlerde ölçülmemiş olması koşuluyla, başlangıçta bir kazanç veya kayba yol açmaz. Anılan durum, ilk muhasebeleştirmeden sonra gerçeğe uygun değer yönteminin uygulanması sonucunda ortaya çıkabilir.
42. Gerçeğe uygun değer tanımında "bilgili, istekli taraflar"dan söz edilmektedir. Bu çerçevede, "bilgili" kelimesi, hem istekli alıcının hem de istekli satıcının yatırım amaçlı gayrimenkulün nitelik ve özellikleri, mevcut ve potansiyel kullanım şekilleri ile raporlama dönemi sonundaki piyasa koşulları hakkında makul düzeyde bilgilendirilmiş olduğu anlamına gelir. İstekli alıcı motive edilmiştir, fakat alımda bulunmaya mecbur değildir. Bu alıcı, fiyat ne olursa olsun almak için aşırı istekli veya kararlı değildir. Varsayılan bu alıcı, bilgili ve istekli alıcı ve satıcılardan meydana gelen bir piyasada oluşacak fiyattan daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir.
43. İstekli satıcı; aşırı istekli, veya belli bir fiyattan satmaya zorlanan kişi olmadığı gibi, mevcut piyasa koşullarına göre makul sayılmayacak bir fiyat üzerinde ısrar eden kişi de değildir. İstekli satıcı, yatırım amaçlı gayrimenkul piyasasında elde edebileceği en yüksek fiyata satmayı ister. Yatırım amaçlı gayrimenkul sahibinin gerçekçi koşulları bu duruma uymaz, çünkü istekli satıcı kuramsal bir mal sahibidir (örneğin istekli bir satıcı yatırım amaçlı gayrimenkul sahibinin özel vergi koşullarını dikkate almayacaktır).
44. Gerçeğe uygun değer tanımında karşılıklı pazarlık ortamına atıfta bulunmaktadır. İlgili taraflar arasındaki "karşılıklı pazarlık ortamı", alıcı ve satıcı arasında yapılan işlemde piyasa koşullarına

uymayan fiyatların ortaya çıkmasına sebep olacak kendine özgü ve özel ilişkiler bulunmaması anlamına gelir. İşlemin, her biri bağımsız olarak hareket eden, birbiri ile ilişkisi olmayan taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

45. Aynı yer ve durumda bulunan ve de benzer kiralama işlemlerine veya diğer sözleşmelere konu edilen gayrimenkuller için aktif bir piyasada oluşan cari fiyatlar gerçeğe uygun değerın tespitine ilişkin en iyi temeli oluşturur. Bir işletme, gayrimenkulün yapısında, konumunda veya durumunda ya da kiralama sözleşmesinde ve gayrimenkulle ilgili diğer sözleşme koşullarındaki farklılıkların tespitine yönelik gereken özeni gösterir.
46. Paragraf 45’de belirtildiği şekilde gerçeğe uygun değerın tespitinde cari fiyatların yer aldığı aktif bir piyasa bulunmaması durumunda bir işletme, aşağıdakiler de dahil olmak üzere diğer muhtelif kaynaklardan elde edebileceği bilgileri de dikkate alır:
 - (a) Yapısal özellikleri, koşulları veya konumu (veya farklı bir kira sözleşmesine ya da diğer bir sözleşmeye tabi) itibarıyla farklı gayrimenkullerin işlem gördüğü ve bu farklılıkları yansıtacak şekilde fiyatların düzeltildiği aktif bir piyasada oluşan fiyatlar;
 - (b) Daha az aktif bir piyasada yer alan benzeri gayrimenkullerin ilgili dönem cari fiyatlarından gerçekleşmiş bulunan işlemlerin gerçekleştikleri tarihten bu yana ekonomik koşullarda meydana gelen değişikliklere göre düzeltilmiş cari fiyatları,
 - (c) Mevcut kiralama sözleşmeleri ile diğer sözleşmelere istinaden elde edilecek ve (mümkünse) aynı yerde bulunan, benzer özellik ve koşullardaki gayrimenkullere ödenen cari kiralar gibi diğer dış bilgilere dayanılarak yapılan gelecekteki nakit akışlarına ilişkin güvenilir tahminlere dayandırılan ve ilgili nakit akışlarında miktar ve zamanlama olarak meydana gelebilecek belirsizlikleri güncel piyasa değerlendirmelerine yansıtan iskonto oranlarını esas alan indirgenmiş nakit akış projeksiyonları.
47. Bazı durumlarda, önceki Paragrafda yer alan kaynaklar, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri hakkında değişik sonuçlar verir. İşletme makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için anılan farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.
48. Bazı istisnai durumlarda, yatırım amaçlı gayrimenkule ilk sahip olduğunda (veya mevcut bir gayrimenkul, kullanım şeklinin değiştirilmesini takiben yatırım amaçlı gayrimenkul haline ilk dönüştüğünde) yapılan güvenilir gerçeğe uygun değer tahminleri arasındaki farklılıklar çok büyük, bu farklılıkların değerlendirilmesi ise çok zor olabilir; böyle bir durumda tek bir gerçeğe uygun değer tahmini yapmak hiçbir fayda sağlamaz. Bu durum, ilgili gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin hiçbir zaman güvenilir bir şekilde tespit edilemeyeceğine işaret edebilir (bakınız: Paragraf 53).
49. Gerçeğe uygun değer; “TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü” Standardında tanımlanan kullanım değerinden farklıdır. Gerçeğe uygun değer bilgisi ve istekli alıcı ve satıcıların bilgilerini ve tahminlerini yansıtır. Buna karşın, kullanım değeri, başka işletmelere uygulanamayan ve işletmeye özgü faktörlerin etkilerini de içeren ilgili işletmenin tahminlerini yansıtır. Örneğin gerçeğe uygun değer, bilgisi ve istekli alıcı ve satıcılarca genelde bilinemeyeceğinden, aşağıda belirtilen faktörlerden hiç birini yansıtmaz:
 - (a) Değişik yerlerdeki gayrimenkullerden oluşan bir portföy yaratılarak elde edilen katma değer;
 - (b) Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile diğer varlıklar arasındaki sinerji;
 - (c) Sadece mevcut sahibine özgü yasal haklar veya yasal sınırlamalar ve
 - (d) Sadece mevcut sahibine özgü vergi avantajları veya vergi yükümlülükleri.
50. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemi çerçevesinde defter değerinin belirlenmesinde, işletme, ayrı ayrı varlık veya borç olarak muhasebeleştirilmiş olduğu varlık veya borçları ikinci kez hesaplamalara dahil etmez. Örneğin:
 - (a) Asansör veya klima sistemleri gibi iç üniteler genellikle binanın tamamlayıcı parçaları olup, finansal durum tablosunda (*bilançoda*) maddi duran varlık olarak tek başlarına muhasebeleştirilmekten ziyade yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilirler.

- (b) Mobilyalı olarak kiraya verilmiş bir büronun gerçeğe uygun değeri, genellikle, içindeki mobilyanın gerçeğe uygun değerini de içerir, çünkü kira geliri mobilyalı büro ile ilgilidir. Mobilyanın yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilmesi durumunda, işletme, söz konusu mobilyayı ayrı bir varlık olarak muhasebeleştirmez.
- (c) Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, peşin ödenmiş veya tahakkuk etmiş faaliyet kiralaması gelirlerini kapsamaz, çünkü bu gelirler ayrı bir varlık ya da borç olarak muhasebeleştirilir.
- (d) Kiralama yoluyla edinilmiş olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, tahmini nakit akışlarını yansıtır (ödenmesi gereken bir duruma geleceği beklenen koşullu kira dahil). Dolayısıyla, bir gayrimenkulün, yapılması beklenen tüm ödemeler düşülmek suretiyle değerlendirilmiş olması durumunda, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değer yöntemini kullanarak defter değerini elde edebilmek için her türlü kiralama borcunun kendisine ilave edilmesi gerekir.
51. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.
52. Bazı durumlarda bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak yaptığı ödemelerin bugünkü değerinin (muhasebeleştirilen borçlara ilişkin ödemeler hariç), söz konusu gayrimenkulle ilgili nakit girişlerinin bugünkü değerini aşacağını tahmin edebilir. Bu durumda işletme, “TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar” Standardını uygulamak suretiyle muhasebeleştirilmesi gereken bir borç olup olmadığını ve eğer varsa bunun nasıl hesaplanacağını tespit eder.

Gerçeğe uygun değerın güvenilir bir şekilde tespit edilememesi

53. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin daima güvenilir bir şekilde tespit edilebileceği konusunda aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli bir öngörü vardır. Ancak, bazı istisnai durumlarda, işletmenin yatırım amaçlı bir gayrimenkulü (veya mevcut bir gayrimenkul, kullanımındaki bir değişiklikten sonra ilk defa yatırım amaçlı gayrimenkul haline geldiğinde) elde etmesi sırasında gerçeğe uygun değerinin sürekli olarak güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığına dair ortada kanıt bulunur. Bu durum, ancak ve ancak, karşılaştırılabilir piyasa işlemlerinin çok az olduğu ve gerçeğe uygun değerın başka tür güvenilir yollarla (örneğin indirgenmiş nakit akım projeksiyonları ile) tahmininin mümkün olmadığı durumlarda ortaya çıkar. İşletmenin inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde tespit edilmesinin mümkün olmadığını, ancak söz konusu gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında gerçeğe uygun değerinin de güvenilir bir şekilde belirlenebileceğini tahmin ettiği durumlarda, gerçeğe uygun değeri güvenilir bir biçimde tespit edilinceye veya inşaatı tamamlanıncaya kadar (hangi durum önce gerçekleşirse), söz konusu inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkul, maliyeti üzerinden ölçülür. İşletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulün (inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkulün dışında) gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde tespit etmenin her zaman mümkün olmadığını belirlemesi durumunda, işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16’da belirtilen maliyet yöntemi ile ölçer. Yatırım amaçlı söz konusu gayrimenkulün kalıntı değerinin sıfır olduğu kabul edilir. İşletme, yatırım amaçlı gayrimenkulü elden çıkarana kadar TMS 16’yı uygular.
- 53A. İşletme, daha önceden maliyeti üzerinden ölçülmüş bulunan inşa edilmekte olan bir yatırım amaçlı gayrimenkulü gerçeğe uygun değeri üzerinden güvenilir biçimde ölçülecek duruma geldiğinde, söz konusu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Sözü edilen gayrimenkulün inşaatı tamamlandığında, gerçeğe uygun değerın güvenilir bir biçimde ölçülebileceği kabul edilir. Aksi hallerde, söz konusu gayrimenkul 53 üncü Paragrafta belirtildiği üzere TMS 16’ya göre maliyet yöntemi kullanılarak ölçülür.
- 53B. İnşa edilmekte olan bir yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir biçimde ölçülebileceğine ilişkin öngörünün aksi, sadece ilk muhasebeleştirmede ispat edilebilir. İnşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin bir kalemi gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçmüş olan bir işletme, sözü edilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşası tamamlandığında bu gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir biçimde ölçülemediği sonucuna varamaz.

54. Bir işletme 53 üncü Paragrafta açıklanan sebeple, istisnai durumlarda TMS 16'daki maliyet yöntemi ile yatırım amaçlı gayrimenkulünü ölçmek zorunda kalıyorsa, inşa edilmekte olan yatırım amaçlı gayrimenkuller de dahil olmak üzere diğer bütün yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer ile ölçer. Bu durumlarda, işletme yatırım amaçlı bir gayrimenkülü için maliyet yöntemini uygularken geri kalan bütün gayrimenkullerinin her birini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirmeye devam eder.
55. Bir işletmenin, yatırım amaçlı bir gayrimenkulünü daha önce gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmüş olması durumunda, söz konusu gayrimenkülü elden çıkarıncaya kadar (veya ilgili gayrimenkul sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul haline gelene kadar veya işletme gayrimenkülü geliştirerek olağan iş akışı sürecinde satıncaya kadar), karşılaştırılabilir piyasa işlemleri azalmış veya piyasa fiyatları daha ender elde edilebilir hale gelmiş dahi olsa, anılan gayrimenkülü gerçeğe uygun değer üzerinden ölçmeye devam eder.

Maliyet yöntemi

56. İlk muhasebeleştirme işleminden sonra maliyet yöntemini seçen bir işletme, "TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler" Standardı uyarınca satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflananlar (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilenler) hariç olmak üzere, tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerini söz konusu yöntem için TMS 16'da belirtilen hükümler çerçevesinde maliyet yöntemiyle ölçer. Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanma kriterlerine uyan (veya satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflanan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen) yatırım amaçlı gayrimenkuller, TFRS 5 çerçevesinde ölçülür.

Transferler

57. Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, söz konusu değişikliğin gerçekleşmekte olduğuna ilişkin kanıtlara aşağıda yer verilmiştir:
- (a) Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
 - (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
 - (c) Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
 - (d) Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.
 - (e) “-”
58. Paragraf 57(b), bir işletmenin yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman mümkün olacağını belirtmektedir; anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkülü finansal durum tablosundan (*bilançodan*) çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, bir işletme mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.
59. Bir işletme yatırım amaçlı gayrimenkülü için gerçeğe uygun değer yöntemini kullandığında ortaya çıkan muhasebeleştirme ve ölçüm konularına Paragraf 60-65 uygulanır. İşletmenin maliyet yöntemini kullanması durumunda, “yatırım amaçlı gayrimenkul” sınıfı ile “sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul” ve “stok” sınıfları arasındaki transferler, transfer edilen gayrimenkulün defter değerini değiştirmez; söz konusu gayrimenkulün maliyeti de ölçüm ve kamuoyuna açıklama amaçları ile değiştirilmez.
60. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına veya stoklara yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16 veya TMS 2'ye

göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır.

61. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16' yı uygular. İşletme, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar.
62. Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortisman tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. İşletme, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. Başka bir deyişle:
 - (a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.
 - (b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:
 - (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
 - (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.
63. Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.
64. Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.
65. Bir işletme, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan kendisi tarafından inşa edilen veya geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa veya geliştirilmesi işlemini tamamladığında; gayrimenkulün, tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce gösterildiği defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar olarak muhasebeleştirir.

Elden çıkarma

66. Yatırım amaçlı gayrimenkul, elden çıkarıldığı veya kullanımına sürekli bir şekilde son verildiği ve kendisinden gelecekte herhangi bir ekonomik fayda beklenmediği durumlarda finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakılır (finansal durum tablosundan (*bilançodan*) çıkartılır).
67. Yatırım amaçlı gayrimenkul, satış veya bir finansal kiralama sözleşmesi kapsamında kiralanması ile elden çıkarılmış olabilir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılma tarihinin saptanmasında işletme, TMS 18'deki malların satışında hasılatın muhasebeleştirilmesi hükümlerini uygular ve bununla ilgili olarak TMS 18'in ekinde gösterilen rehberi dikkate alır. Finansal kiralama ve satış ve geri kiralama yöntemleri ile gerçekleştirilen elden çıkarma işlemlerine ise TMS 17 uygulanır.
68. Bir işletmenin, Paragraf 16'da açıklanmış olan muhasebeleştirme ilkesine göre yatırım amaçlı gayrimenkulün değiştirilen kısmının maliyetini ilgili gayrimenkulün defter değerine eklemesi durumunda, değiştirilen kısmın defter değerini finansal durum tablosu (*bilanço*) dışı bırakır. Maliyet yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiş olan yatırım amaçlı bir gayrimenkul açısından, değiştirilen söz konusu kısım ayrı olarak amortisman tabi tutulmamış olabilir. Eğer değişen kısmın defter değerinin saptanması işletme için mümkün değilse, işletme söz konusu değişimin maliyetini, değişen kısmın edinim veya inşa tarihindeki maliyetini saptama açısından bir gösterge olarak kullanabilir.

Gerçeğe uygun değer yönteminde, yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, değiştirilecek kısmın değerini kaybetmiş olduğunu halihazırda göstermekte olabilir. Diğer durumlarda, değiştirilmiş olan kısım için gerçeğe uygun değerden ne kadar azaltma yapılacağına tespit edilmesi zor olabilir. Değiştirilen kısım için gerçeğe uygun değeri azaltmanın diğer bir yolu ise, bunu yapmanın mümkün olmaması durumunda, değiştirilen kısmın maliyetini varlığın defter değerine ilave etmek ve ardından, değiştirilenin değil de ilavenin söz konusu olduğu durumlardaki gibi, gerçeğe uygun değerini yeniden hesaplamaktır.

69. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir (TMS 17'nin, satış ve geri kiralama işleminde aksini öngörmemesi durumunda).
70. Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması karşılığında alınacak tutarlar başlangıçta gerçeğe uygun değer esasına göre muhasebeleştirilir. Özellikle yatırım amaçlı gayrimenkul için yapılacak ödemelerin ertelenmiş olması durumunda, alınacak söz konusu tutarlar, ilk başta peşin fiyat eşdeğerlerinden muhasebeleştirilir. Alacak tutarının nominal değeri ile peşin fiyat eşdeğeri arasındaki fark, TMS 18'e uygun olarak etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle faiz geliri olarak muhasebeleştirilir.
71. İşletme, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün elden çıkarılması sonrasında kalan borçlarına TMS 37 veya uygun olan diğer bir Standardı uygular.
72. Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinin düşmesi, kayıp olması veya terk edilmesi nedeniyle üçüncü şahıslardan alınacak tazminat tahsil edilebilir olduğu zaman kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.
73. Yatırım amaçlı gayrimenkuldeki değer düşüklükleri veya zararlar, bunlara ilişkin olarak üçüncü şahıslardan tazminat talepleri veya üçüncü şahıslardan alınan tazminatlar ile bunların yerine konulan varlıkların sonraki inşa veya satın alma işlemleri ayrı iktisadi olaylardır ve aşağıda belirtilen şekillerde ayrı ayrı muhasebeleştirilirler:
 - (a) Yatırım amaçlı gayrimenkuldeki değer düşüklükleri TMS 36'ya göre muhasebeleştirilir;
 - (b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımına son verilmesi veya elden çıkarılması bu Standardın 66-71 inci Paragraflarına göre muhasebeleştirilir;
 - (c) Değer düşüklüğüne uğrayan, kaybolan veya terk edilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak üçüncü şahıslardan alınacak tazminatlar, tahsil edilebilir oldukları zaman kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir ve
 - (d) Yerine konulan varlığın restore edilmesi, satın alınması veya inşasına ilişkin maliyeti bu Standardın 20-29 uncu Paragraflarına göre tespit edilir.

Açıklama

Gerçeğe uygun değer yöntemi ve maliyet yöntemi

74. TMS 17'de belirtilenlere ek olarak aşağıda belirtilen hususlar da kamuoyuna açıklanır. TMS 17 çerçevesinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi, taraf olduğu kiralama işlemleri için kiraya verenin yapması gereken açıklamaları yapar. İşletme, finansal kiralama veya faaliyet kiralaması aracılığıyla elinde bulundurmakta olduğu yatırım amaçlı bir gayrimenkul için, taraf oldukları finansal kiralama işlemleri için kiracıların, faaliyet kiralaması işlemleri için ise kiraya verenlerin yapması gereken açıklamaları yapar.
75. Bir işletme aşağıdaki hususları kamuoyuna açıklar:
 - (a) Gerçeğe uygun değer yöntemini mi yoksa maliyet yöntemini mi uyguladığı.
 - (b) Gerçeğe uygun değer yöntemini uygulaması durumunda; faaliyet kiralaması aracılığıyla elinde bulundurduğu gayrimenkul haklarının yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılıp sınıflandırılmadığı ile bu şekilde muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmediği ve bunların hangi koşullar altında yapılmış olduğunu.

- (c) Sınıflandırma işleminin zor olduğu durumlarda (bakınız: Paragraf 14), olağan iş akışı içinde, yatırım amaçlı gayrimenkulün sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden ve satış için elde tutulan gayrimenkulden hangi kriterler çerçevesinde ayırt edildiğini.
- (d) Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin saptanmasında kullanılan yöntem ve önemli varsayımlar ile bunlara ek olarak gerçeğe uygun değer tespitinin piyasa verilerine mi yoksa gayrimenkulün mahiyeti veya kıyaslanabilecek piyasa verilerinin bulunmayışı dolayısıyla daha ziyade diğer faktörlere mi dayandırıldığını (işletme bu faktörleri de açıklar).
- (e) Yatırım amaçlı gayrimenkulün (finansal tablolarda ölçülen veya açıklanan) gerçeğe uygun değerinin; konuyla ilgili yetkiye ve gerekli mesleki birikime sahip ve söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün sınıf ve yeri hakkında güncel bilgisi bulunan bağımsız bir değerlendirme uzmanı tarafından yapılan değerlendirmeye dayanıp dayanmadığı. Böyle bir değerlendirmenin yapılmamış olması durumunda, anılan husus kamuoyuna açıklanır.
- (f) Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen aşağıdaki bilgiler;
 - (i) Yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri;
 - (ii) Dönem içinde kira geliri elde edilmiş yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım ve onarım giderleri dahil) ve
 - (iii) Dönem içinde herhangi bir kira geliri sağlamamış yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım onarım giderleri dahil);
 - (iv) Maliyet yöntemi ile ölçülen bir varlık grubundan, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılan diğer bir gruba satışı yapılan yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve kâr veya zarar hesabında muhasebeleştirilen değişiklik toplamı (bakınız: Paragraf 32 C).
- (g) Yatırım amaçlı gayrimenkulün nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin kısıtlamalar ve bunların tutarları.
- (h) Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı yükümlülükler.

Gerçeğe uygun değer yöntemi

76. 75 inci Paragraf uyarınca yapılacak açıklamalara ek olarak; Paragraf 33-55'deki gerçeğe uygun değer yöntemini kullanan bir işletme, yatırım amaçlı gayrimenkulün dönem başı ve sonundaki defter değerlerinin birbiriyle olan mutabakatını, aşağıda belirtilenleri gösterecek şekilde kamuoyuna açıklamak zorundadır:
- (a) Elde etme işleminden ve sonrasında varlığın defter değerinde muhasebeleştirilen harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler;
 - (b) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen elde etme işlemi sonucunda oluşan ilaveler;
 - (c) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 ve diğer sebepler dolayısıyla satış amaçlı elde tutulan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen varlıklar,
 - (d) Gerçeğe uygun değer düzeltmelerinden kaynaklanan net kazanç veya kayıplar;
 - (e) Finansal tabloların bir başka para biriminde ifade edilmesinden veya yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin finansal tablolarında kullanılan para birimine çevrilmesinden ortaya çıkan net kur farkları;
 - (f) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler ve
 - (g) Diğer değişiklikler.
77. Yatırım amaçlı gayrimenkul için yaptırılan bir değerlendirme işleminin finansal tabloların düzenlenmesi amacıyla önemli ölçüde düzeltilmiş olması durumunda, örneğin paragraf 50'de açıklandığı gibi ayrı ayrı varlık veya borç olarak muhasebeleştirilmiş varlık ve borçların mükerrer bir biçimde finansal tablolarda yer almasından kaçınmak amacıyla, yaptırılan değerlendirme işlemi sonucunda bulunan tutarla

finansal tablolara yansıtılan düzeltilmiş tutar arasındaki fark, varsa, geri ilave edilen muhasebeleştirilmiş kira yükümlülükleri ve diğer önemli düzeltme toplamları ayrı ayrı gösterilmek üzere, kamuoyuna açıklanır.

78. Bir işletmenin, Paragraf 53’de yer alan istisnai durumlar çerçevesinde yatırım amaçlı gayrimenkulünü TMS 16’daki maliyet yöntemine göre ölçmüş olması durumunda, Paragraf 76’ya göre yapılacak mutabakatta, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin tutarlar diğer yatırım amaçlı gayrimenkullerle ilgili tutarlardan ayrı olarak gösterilir. Buna ek olarak işletme, aşağıda belirtilenleri de kamuoyuna açıklar:
- (a) Yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı;
 - (b) Gerçeğe uygun değerın neden güvenilir olarak tespit edilemediğine ilişkin açıklama;
 - (c) Mümkünse, gerçeğe uygun değerın, arasında gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmin edilen değer aralıkları ve
 - (d) Gerçeğe uygun değerden izlenmeyen yatırım amaçlı gayrimenkulün elden çıkarılması sırasında:
 - (i) İşletmenin gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmemiş yatırım amaçlı bir gayrimenkulü elden çıkarmış olduğu;
 - (ii) Söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün satış sırasındaki defter değeri ve
 - (iii) Muhasebeleştirilen kazanç veya kayıp tutarı.

Maliyet yöntemi

79. Paragraf 56’da yer alan maliyet yöntemini kullanan bir işletme, Paragraf 75’deki açıklamalara ek olarak, aşağıda belirtilen hususları da kamuoyuna açıklar:
- (a) Kullanılan amortisman yöntemi;
 - (b) Yararlı ömrü veya kullanılan amortisman oranları;
 - (c) Dönem başı ve dönem sonu itibarıyla brüt defter değeri ile birikmiş değer düşüklüğü karşılığını da içermek üzere birikmiş amortisman tutarı;
 - (d) Yatırım amaçlı gayrimenkulün aşağıdakileri de gösterecek şekilde, dönem başı ve dönem sonu itibarıyla defter değerinin mutabakatı:
 - (i) Elde etme işleminden ve sonrasında varlığın defter değerinde muhasebeleştirilen harcamalardan kaynaklananlar ayrı ayrı açıklanmak üzere, varlığın defter değerine yapılan ilaveler;
 - (ii) İşletme birleşmeleri neticesinde gerçekleşen elde etme işlemi sonucunda oluşan ilaveler;
 - (iii) Satış amaçlı elde tutulan olarak sınıflandırılan veya TFRS 5 ve diğer sebepler dolayısıyla satış amaçlı elde tutulan elden çıkarılacak varlık grubuna dahil edilen varlıklar;
 - (iv) Amortisman tutarı;
 - (v) TMS 36’ya uygun olarak dönem içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararları ile önceden ayrılmış olup cari dönemde iptal edilen değer düşüklüğü zararlarının tutarı;
 - (vi) Finansal tabloların bir başka para biriminde ifade edilmesinden veya yurtdışındaki işletmenin finansal tablolarının, raporlayan işletmenin finansal tablolarında kullanılan para birimine çevrilmesinden ortaya çıkan net kur farkları;
 - (vii) Stoklara ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullere yapılan transferler ile bunlardan yapılan transferler;
 - (viii) Diğer değişiklikler ve
 - (e) Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri. 53 üncü Paragrafta belirtilen, yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde saptanmasının mümkün olmadığı istisnai durumlarda, işletme aşağıda belirtilenleri de kamuoyuna açıklar:
 - (i) Yatırım amaçlı gayrimenkulün tanımı;

- (ii) Gerçeğe uygun değerın neden güvenilir bir şekilde tespit edilemediğine ilişkin açıklama ve
- (iii) Mümkünse, gerçeğe uygun değerın, arasında gerçekleşme olasılığının en yüksek olduğu tahmin edilen değer aralıkları.

Geçiş hükümleri

Gerçeğe uygun değer yöntemi

80. Daha önce TMS 40'ı uygulamış olan bir işletmenin, faaliyet kiralaması çerçevesinde elde etmiş olduğu, gerekli koşulları sağlayan gayrimenkul haklarının tamamını veya bir kısmını ilk kez yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırma veya muhasebeleştirme yolunu seçmesi durumunda; anılan seçimden kaynaklanan etki, seçimin ilk kez yapıldığı dönemde dağıtılmamış kârların (geçmiş yıl kârları) açılış bakiyesine ilişkin bir düzeltme olarak muhasebeleştirilir. Buna ek olarak:
- (a) İşletmenin daha önceki dönemlerde anılan gayrimenkul haklarının (Paragraf 5'de yer alan gerçeğe uygun değer tanımına ve 36-52 nci Paragraflar arasında gösterilen yollara uygun olarak tespit edilen) gerçeğe uygun değerlerini kamuoyuna açıklamış olması durumunda (finansal tablolarında veya başka bir şekilde); işletme aşağıdaki işlemleri gerçekleştirmesi yönünde teşvik edilir, ancak anılan işlemlerin yapılması işletme açısından zorunlu değildir:
 - (i) Anılan şekilde bir gerçeğe uygun değer açıklamasının ilk yapılmış olduğu döneme ait dağıtılmamış kârlar açılış bakiyesinin düzeltilmesi ve
 - (ii) Söz konusu dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgilerin yeniden ifade edilmesi ve
 - (b) (a)'da yer alan bilgileri daha önce kamuoyuna açıklamamış bir işletme, karşılaştırmalı bilgileri yeniden düzenlemez ancak bu durumu kamuoyuna açıklar.
81. Bu Standart TMS 8'de belirtilenden daha farklı bir uygulama gerektirmektedir. TMS 8, karşılaştırmalı bilgilerin düzeltilmesinin işletme açısından uygulanmasının mümkün olmadığı durumlar haricinde, anılan işlemi gerekli kılar.
82. Bir işletmenin bu Standardı ilk kez uygulaması durumunda, dağıtılmamış kârların açılış bakiyesinde yapılan düzeltme, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin yeniden değerlendirme fazlasının yeniden sınıflandırılması işlemini de içerir.

Maliyet yöntemi

83. Bir işletmenin bu Standardı ilk kez uygulamaya başlaması ve maliyet yöntemini kullanmaya karar vermesi durumunda, muhasebe politikalarında yapılacak herhangi bir değişiklik için TMS 8 uygulanır. Muhasebe politikasında yapılan bir değişikliğin etkisine, yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin yeniden değerlendirme fazlasında yer alan herhangi bir tutarın yeniden sınıflandırılması işlemi de dahildir.
84. Varlıkların takas edilmesi işlemi aracılığıyla elde edilen yatırım amaçlı bir gayrimenkulün başlangıçtaki ölçümü ile ilgili 27-29 uncu Paragraflardaki hükümler sadece gelecekte gerçekleşecek işlemlere uygulanır.

Yürürlük tarihi

85. “-”
- 85A. “-”
- 85B. “-”
86. “-”