

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Soru :

yıl sonu gelmişinşaat firması taahhüt şeklinde üstlendiği binayı henüz tamamlamamıştır yapılan harcama 6 000000 tl alınan hakkeş 8000000 tl yıl sonu bilanço görüntüsü ne olur

Cevap : Bilançonun aktifinde 170 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM MALİYETLERİ HESABI 6.000.000 TL gözüktür. Pasifte de 350 YILLARA YAYGIN İNŞAAT VE ONARIM HAKEDİŞLERİ HESABI 8.000.000 TL olarak gözüktür.

Soru :

bir inşaat firması yapsat şeklinde yaptığı 20 daireli binayı tamamlamıştır.maliyet toplam 2000000 tl 8 daireyi 1200000 tl ye satıyor yıl sonu bilançosunda görünüm ne olur

Cevap :

Bilançonun aktifinde kalan 12 dairenin bedeli (2.000.000 TL / 20 daire) x 12 daire = 1.200.000 TL 152 MAMULLER HESABINDA gözüktür.

Satılanlar ise gelir tablosunda gözüktür. 600 YURTIÇİ SATIŞLAR HESABI 1.200.000 TL, 620 SATILAN MAMULLER MALİYETİ HESABI 800.000 TL

Soru : aşağıdakilerden hangisi tms 11 muhasebe standartlarına göre inşaat sözleşme türleri nedir

Cevap : Standarda göre inşaat sözleşmeleri ikiye ayrılır. 1. Maliyet artı kar sözleşmeleri 2. Sabit fiyatlı sözleşme

Soru :

120 ay vadeli, aylık %1 faiz oranı ve 0,80 kredi-değer oranı ile satın alınan 120 m2 yü-zölçümlü, 40 m2 arsa paylı konutta değerle-me gününde 16.000 TL lik yıpranma oluş-muştur. Konutun arsa değeri 600 TL/m2 ol-duğuna ve kredi için 1.400 TL/ay ödeme ya-pıldığına göre yeniden yapım maliyet bedeli yaklaşık kaç TL/m2 dir?

Cevap :

26/05/2018" de Saat 15:00-19:00 arası Sayısal Soruların Çözümü Eğitimi yapılacaktır. Sorunuz sınıfta çözülecek sorulara eklenmiştir. ders videosundan sorunun nasıl çözüldüğünü görebileceksiniz.

Soru : soru çözümlerinde arka bahçe mesafesini

((kat adedi x kat yüksekliği)+subasman)/2 olarak hesaplanıyor.ama 2017 yönetmeliğinde arka bahçe mesafesi ilk 4 kata kadar 3 metre daha sonra her kat için 0,5 m arttırılarak hesaplanıyor. bu konu hakkında kesin bir bilgi alabilir miyim?

Cevap :

Bu tür sorularda su basman seviyesi verilmiş ise Arka Bahçe Mesafesi = (3*Kat Adedi) + Subasman/2 formülünden

işlem yapıp inşaat alanını hesaplıyoruz. Eğer su basman verilmemişse,

Konut alanlarında zemin katlar 4 m , normal katlar 3,5 metre, ticaret alanlarında zemin katlar 4 m, normal katlar 3,8 metre olarak işlem

yapılır.

Soru : Enflasyon oranı %12 olan bir ülkede , iskonto oranı enflasyon oranı artı 10 puan olarak belirlenen bir bölgede , yıllık işletme gideri ilk yıl için 50.000 TL olup , her yıl bir önceki yılın %16 "sı oranında artan , yıllık brüt geliri ise ilk yıl için 980.000 TL olup ,her yıl bir önceki yılın %8 i oranında artan bir iş yerinin bugünkü değeri 4.780.406,73 TL dir.

Buna göre taşınmaz sahibi 3 yıl sonra bu iş yerini zarar etmeden elden çıkarabilmek için en az kaç TL " ye satmalıdır?

Cevap :

1.YIL	2.YIL	3.YIL
Brüt Gelir	= 980.000*(1,08)	1.058.400
	-	-
İşletme Gideri=	50.000*(1.16)	58.000
Net Gelir	= 930.000	1.000.400
		1.075.792

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

PV= FV/ (1+i) ⁿ formülünden

$$4.780.406,73=930.000/(1+0.22)^1+1.000.400/(1+0.22)^2+1.075.792/(1+0.22)^3+X/(1+0.22)^3$$

$$4.780.406,73=2.026.872,293+X/(1.22)^3$$

$$4.780.406,73-2.026.872,293=X/(1.22)^3$$

$$X=2.753.534,437*(1.22)^3$$

$$X=5.000.000.$$

Soru : Bir müşteri bankadan 10 yıl vadeli taksitleri ay sonlarında ödenecek aylık %1.29 faizli 200.000 TL kredi almıştır. Ödenecek ilk taksitin içerisindeki anapara ödemesi kaç TL'dir?

$$200.000 = \text{Taksit} \times \frac{1 + 0,0129^{120} - 1}{0,0129 \times 1,0129^{120}} = 60,8690917$$

$$\frac{200.000}{60,8690917} = \text{Taksit } 3.285$$

$$\text{Faiz} = 200.000 \times \%1,29 = 2.580$$

$$\text{Taksit} = 3.285$$

$$\text{Faiz} = \underline{- 2.580}$$

$$\text{Anapara} = 705$$

Cevap :

Soru : Bir işletmenin bir bankaya olan 25.500 TL'lik borcunun vadesi 3 aydır, yıllık faiz oranı yüzde 8 olduğuna göre işletme borcunu bugün peşin ödemek isterse bankaya kaç TL ödemelidir?

Üç ayda faizlendirme varsa

$$\frac{25.500}{1,02} = 25.000 \text{ ödenir.}$$

Ayda bir faizlendirme varsa

$$\frac{25.500}{\left(1 + \frac{0,08}{12}\right)^3} = 24.996 \text{ ödenir.}$$

Cevap :

Soru : Sermaye piyasası kanununa göre, 01.01.2014 halka açık ortaklık statüsünü kazanan bir anonim ortaklık en geç hangi yıl sonuna kadar paylarının işlem görmesi için borsaya başvurmak zorundadırlar?

A) 2014

B) 2016

C) 218

D) 2020

E) 2015

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Cevap :

Payları borsada işlem görmeyen anonim ortaklıklar, halka açık ortaklık statüsünü kazandıktan sonra en geç 2 yıl içinde paylarının işlem görmesi için borsaya başvurmak zorundadırlar. Dolayısıyla Cevap E

Soru : A bankasından 25.000 TL bir tüketici kredisi almış bulunuyorsunuz. BU krediyi aylık 2.292 TL lik taksitler şeklinde 12 ayda faizi (aylık %1,5) ile birlikte geri ödeyeceksiniz. Ödemelerinizi ay sonlarında yapacağınızı varsayarak, yapacağınız ilk ödemenin kaç TL'lik kısmı anapara ödemesi olacaktır ?

Cevap : $25.000 \times 0,015 = 375$ TL FAİZ
 $2.292 - 375 = 1.917$ TL ANAPARA

Soru :

AKV işletmesi 20X3 döneminde (S) ve (L) yıllara yaygın inşaat işleri ve (Z) onarım işini yürütmüştür. AKV, bu dönemde □32.000'lık ortak maliyete katlanmıştır. Bu inşaatlarda kullandığı ekipmanların amortisman giderleri ise □21.240'dır. 20X3'te (S) işi için □40.000, (L) işi için □16.000 ve (Z) onarım işi için □24.000 harcama yapmıştır. Ayrıca işletme aynı dönemde (Z) onarım işinde hiç ekipman kullanmazken, (S) için 240 gün ve (L) için 120 gün kullanılmıştır (Hesaplamalarda yıl 360 gün kabul edilmiştir).

10. A şağıdakilerden hangisi AKV işletmesinin 20X3 dönemine ilişkin (S) inşaat işinin amortisman maliyetinden aldığı paydır? a. □14.160 b. □13.820 c. □11.090 d. □9.570 e. □7.080

Cevap :

Soruda S işinin alacağı amortisman gider payı sorulmuş. S işinde çalışılan gün sayısı toplam gün sayısına oranlanıp amortisman gideri ile çarpılarak bulunacaktır. $[(240/360) \times 21.240] = 14.160$ 'dir. Cevap A seçeneği olacaktır.

Soru : AKV işletmesi 20X3 döneminde (S) ve (L) yıllara yaygın inşaat işleri ve (Z) onarım işini yürütmüştür. AKV, bu dönemde □32.000'lık ortak maliyete katlanmıştır. Bu inşaatlarda kullandığı ekipmanların amortisman giderleri ise □21.240'dır. 20X3'te (S) işi için □40.000, (L) işi için □16.000 ve (Z) onarım işi için □24.000 harcama yapmıştır. Ayrıca işletme aynı dönemde (Z) onarım işinde hiç ekipman kullanmazken, (S) için 240 gün ve (L) için 120 gün kullanılmıştır (Hesaplamalarda yıl 360 gün kabul edilmiştir). 8. A şağıdakilerden hangisi AKV işletmesinin 20X3 dönemine ilişkin ortak maliyet yükleme oranıdır? a. □0,14/□ b. □0,22/□ c. □0,30/□ d. □0,36/□ e. □0,40/□

Cevap : Soruda ortak maliyet yükleme oranı istenmiş. Ortak gider tutarı tüm harcamaların toplamına oranlanarak bulunacaktır. Yani, $[32.000 / (40.000 + 16.000 + 24.000)] = 0,40$ 'dir. Cevap E seçeneği olacaktır.

Soru : XYZ Sanayi ve Ticaret AŞ yeni bir şirket mer- kezi inşa etmek üzere 2.000.000 TL bedelle 2 dönüm arsa üzerine kurulmuş bir binayı arsası ile birlikte satın almıştır. XYZ Sanayi ve Ticaret AŞ, mevcut binayı 200.000 TL bedelle yıktırması- tır. Arsanın tevsiyesi için de 150.000 TL har- camıştır. Yeni yapılan binanın inşaat maliyeti 1.000.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Vergi Usul Kanunu'nun gayrimenkul değerleme hüküm- lerine göre XYZ Sanayi ve Ticaret AŞ'nin yeni yapılan şirket merkezinin maliyet bedeli nedir? (Binanın alımıyla ilgili vergi ve harçlar dikkate alınmayacaktır.)

Cevap : Arsa ile birlikte Eski Bina alım maliyeti= 2.000.000
Enkazın yıkım maliyeti + 200.000
Arsanın tevsiye gideri + 150.000
Enkaz satılsa idi - 0
Yeni inşa maliyeti + 1.000.000
BİNANIN MALİYETİ 3.350.000

Soru : anonim ya şiirketler 500 ün üzerindemi spk ya basvuruyor 500 dahil mi

Cevap : Sermaye Piyasası Kanunu'nun (Kanun) 16"ncı maddesi uyarınca pay sahibi sayısı 500'ü aşan anonim ortaklıkların payları halka arz olunmuş sayılır ve bu ortaklıklar halka açık anonim ortaklık hükümlerine tabi olurlar. 500 ü aşan

Soru : Yapı kapitalizasyon oranı 0,07, yapı net geliri -22.482,35 TL, arsa kapitalizasyon oranı 0,085 ve taşınmaz değeri 620.000 TL olan harabe halindeki bir taşınmazın arsa net geliri kaç TL dir?

Cevap : Yapı KAP Oranı belli , Yapı Net Geliri Belli ise;
YAPI DEĞERİ = $-22.482,35 / 0.07 = -321.176,42$ TL olur.

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

ARSA DEĞERİ = 620.000 - (-321.176, 42) = 941.176,42 TL olur.

ARSA NET GELİRİ = 941.176,42 X 0.085 =79.999,99 yani yaklaşık 80.000 TL olur.

Soru : Hisse oranları sırasıyla 2/24, 6/24, 3/24 ve 13/24 olan dört hissedara ait 10.800m2 lik bir kadastral parsel 3194 sayılı imar kanunu"na göre 18.madde uygulamasına girmiştir.Uygulamada %38 oranında dop kesintisi yapılmıştır.Uygulama sonucunda dağıtım parsellerinde her bir hissedara düşen toplam hisse miktarı kaç m2 dir.

Cevap : (2/24 X 10.800) X 0.62 = 558 M²

(6/24 X 10.800) X 0.62 = 1674 M²

(3/24 X 10.800) X 0.62 = 837 M²

(13/24 X 10.800) X 0.62 = 3627 M²

Öncelikle parantez içinde tüm hissedarların hisselerine düşen miktarlar hesaplanmıştır.

Parantez dışında ise her bir hissedardan 0.38 oranında DOP kesintisi yapıldığından 1 e tamamlayan değer olan 0.62 ile çarpılarak

kesintiden sonra kalan miktarlar hesaplanmıştır.

Soru : İnşaat işletmesi 600.000tl ye aldığı 1.400.000tl ye sattığı gayrimenkulu aktifinde iki tam yıl bekletmiştir.Ne kadar kurumlar vergisi beyan eder?

Cevap : 1,400,000-600,000= 800.000

800.000*0,75= 600.00

800.000-600.000= 200.000 vergi matrahı

200.000*0,22= 44.000 ödeyeceği vergi

Soru : Sosyal güvenlik kurumundaki emtia A derneğine 2014 yılında 5000tl den 5 yıllığına kiraya verilmiş 2016 yılında kira tahsil edilmiş götürü esası kabul etmiş 2016 da ne kadar gayrimenkul sermaye iradı beyan edecektir.

Cevap : 2014 yılından 5.000 TL

2015 yılı 5.000 TL

bunlar 2016 yılında tahsil edildiğine göre vergilendirme 2016 yılında yapılacak

kira geliri = (GAYRİMENKUL SERMAYE İRADI) 10.000 TL

Soru : 84. Bir değerlendirme uzmanı, değerlemesi yapılacak KAKS=0,40 olan 2.250 m2 arsa vasfındaki taşınmaz benzer ve emsal olarak alınabilecek yapısız taşınmaz tespit edememiştir. Ancak 1 ay önce taşınmaza benzer niteliklere sahip KAKS=0,30 olan, 3.000 m2 yüzölçümlü arsanın üzerindeki kalorifersiz ve asansörsüz iki katlı betonarme yapı ile birlikte 500.000 TL'ye satıldığı öğrenilmiştir. Satılan mülk üzerindeki yapının ekonomik ömrü 80 yıl, fiili yaşının ise 30 yıl olduğu belirlenmiştir. Resmi birim fiyatlarına göre arsa üzerindeki yapının maliyet bedeli 1.125 TL/m2 ve alanı 400 m2 'dir. Konu taşınmaz ve emsal aynı cadde üzerinde ve değeri etkileyebilecek bütün nitelikler büyük ölçüde benzerdir. Dönüşüm değeri yöntemine göre, söz konusu arsanın değeri yaklaşık kaç TL'dir?
A) 218.750 B) 281.250 C) 318.170 D) 361.130E) 450.250

YYM: BİNA+KAP. ORAN BİNA:(1125*400)*0,625 = 281250 TL

DEGER: ARSA+BİNA 500000=ARSA+281250 ARSA:218750 TL

EMSAL İNŞ ALANI : 3000*,03=900M²

EMSAL İNŞ TL/m² = 218750/900 =243,05555TL

ARSAMIZ: 2250*,04: 900 m² 900*243,05555 :218750tl cevap:A

Cevap :

Soru :

Bir kredi kurumuna 20.000 tl ,%10faiz oranıyla yatırılmıştır.B paranın 100gün sonraki faizi kaçtır?

Cevap :

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

$$\text{Faiz Tutarı} = 20.000 * (1+0,1/365)^{100} - 20.000 = 555,4$$

Soru :

%10 faiz üzerinden 10.000 tl olarak bir bankadan 6 ay vadeli alınmış bir borcun vadesine 3 ay kalmıştır.Borç bugünden kapatılmak istenirse ne kadar ödeme yapılmalıdır?

Cevap :

$$10.000 * (1+0,1/12)^6 = 10.510,5 \text{ (toplam ödeme)}$$

$$10.000 * (1+0,1/12)^3 = 10.252,1 \quad (\text{dönem sonu})$$

$$\text{Faiz Tutarı} = A * (1+\text{Faiz Oranı})^{\text{dönem sayısı}} - \text{Ana Para}$$

$$10.510,5 - 10.252,1 = 257,9 \text{ (faiz borcu)}$$

$$\text{Toplam Ödeme} = 10.000,0 + 257,9 = 10.257,9$$

(bugünden kapama)

Soru : Değeri 100.000 tl olan bir arsa üzerinde bulunan 10 yaşındaki binanın yeniden yapım maliyeti 200.000 tl dir.mülkün toplam değeri 225.000 tl dir.Yıllık amortisman oranı nedir?

Cevap :

$$225\ 000 - 100\ 000 = 125\ 000 \text{ TL amortisman düşülmüş bina değeri}$$

$$200\ 000 - 125\ 000 = 75\ 000 \text{ TL amortisman tutarı}$$

$$75\ 000 / 200\ 000 = 0.375 \text{ amortisman oranı}$$

10 yılda 0.375 yıpranır

1 yılda 0.0375 yıpranır. Yani %3.75 cevap

Soru : 3. Sermaye piyasası kanununa göre izahnamenin onaylanmasına ilişkin başvuruda sunulan bilgi ve belgelerin eksik olması veya ek bilgi ve belgeye ihtiyaç duyulması hâlinde, başvuru tarihinden itibaren kaç gün içinde başvuru sahibi bilgilendirilerek, eksikliklerin Kurulca belirlenecek süre içinde giderilmesi istenir.

A. 1 B. 3 C. 5

D. 7 E. 10

cevap anahtarı 10 olarak göstermektedir. 7 olması gerekmiyor mu?

Deneme sınavı 2

Cevap :

Başvuru süreçleri

www.aktifonline.net

www.onlineaktifakademi.net

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

MADDE 19 – (1) İzahnamenin ya da ihraç belgesinin onaylanmasına ilişkin başvuru, Kurul düzenlemelerine uygun olarak hazırlanmış izahname veya ihraç belgesi ile gerekli diğer bilgi ve belgelerin Kurula sunulmasından itibaren on iş günü içinde Kurul tarafından karara bağlanır ve keyfiyet ilgililere bildirilir. Payların ilk defa halka arzında bu süre yirmi iş günüdür.

(2) İzahnamenin ya da ihraç belgesinin onaylanmasına ilişkin başvuruda sunulan bilgi ve belgelerin eksik olması veya ek bilgi ve belgeye ihtiyaç duyulması halinde, başvuru tarihinden itibaren on iş günü içinde başvuru sahibi yazı ile ya da elektronik ortamda bilgilendirilerek, eksikliklerin yirmi iş günü içinde giderilmesi istenir. Bu takdirde, bu maddenin birinci fıkrasında öngörülen süreler, söz konusu eksik veya ek bilgi ve belgelerin tamamının Kurula sunulduğu tarihten itibaren baştan işlemeye başlar. Makul sebeplerin varlığı halinde ve başvuru sahibinin talebi üzerine Kurulca başvuru sahibine yirmi iş gününe kadar ek süre verilebilir.

Soru : İşletmenin bu ayda raporlanan Genel üretim giderleri 3.000.000 tl ve yükleme anahtarı olarak belirlenen çalışan işçilik saati 5.000 saat düzeyindedir. İşletme x siparişi için 3000 saat çalışmıştır. X siparişi ne bu ay yüklenen genel üretim giderleri direkt ilk madde malzeme giderleri ile direkt işçilik giderleri toplamının %20 si düzeyinde bulunduğuna göre siparişin satışları üzerinden %10 kar elde edilebilmesi için toplam satış tutarı ne kadar olmalı?
Cevap 12000000 tl imiş çözümü ile yardımcı olursanız sevinirim

Cevap : $3000000/5000 \times 3000 = 1800000$
 $1800000/0,20 = 9000000$ (710+720)
 $9000000 + 1800000 = 10800000$ (710+720+730)
 $10800000 \times 0,10 = 11,880000$

Soru : Ahmet bey sgk dan emekli olmuştur. Ahmet beyin ankarada oturduğu brüt 170 m² dairesi bulunmaktadır. 70 m² de kiraya verdiği dairesi bulunmaktadır. Ahmet Bey ikamet ettiği dairesi için istisnadan faydalanmak istemiştir. Bu durumla ilgili hangisi doğrudur?

- a: ikamet ettiği 200 m² den az olduğu için faydalanır.
b: emekli maaşı olduğu için faydalanamaz.
c: birden fazla gayrimenkulu olduğu için faydalanamaz.
d: her ikisi için faydalanır.
e: %50 faydalanır.

Cevap : C Şıkkı , diyor fakat daha önceki çözdüğümüz sorularda toplu bir şekilde uygulanıyordu. bizim sorularımız :

- 1) aynı ilde ikamet ettiği için mi yararlanamıyor
2) 200 m² yi geçtiği için mi

Cevap : Emlak vergisi muafiyetinden faydalanmak için Türkiye sınırları içinde brüt 200 m²'yi geçmeyen tek meskeninin olması gerekiyor. Hisse ile bile olsa, birden fazla meskene sahip olanlar açısından bu muafiyet uygulanamıyor. yukarıdaki soru seçeneklerine göre c şıkkı doğru oluyor.

Soru : Ahmet Bey 15.12.2016 tarihinde 100.000 TL ye almış olduğu gayrimenkulünü 15.11.2017 tarihinde 120.000 TL ye satmıştır. Alım ve satım tarihleri arasında ÜFE % 7 artmıştır. Ahmet Beyin 2017 yılı için beyan edeceği matrah ne kadar olacaktır? (2017 yılı için istisna miktarı 11.000 TL dir)

Cevap :
Kar: $120.000 - 100.000 = 20.000$
Matrah: $20.000 - 11.000 = 9.000$
Endeksleme yapılamaz artış % 7

Soru : Bay (A) 13.11.2008 tarihinde 100.000 TL almış olduğu konutu 11.09.2013 tarihinde 200.000 TL satmıştır. Mükellefin değer artış kazancı olarak beyan edeceği matrah ne kadar olacaktır. (Hesaplamalarda virgülden sonra 2 rakam dikkate alınacak istisna miktarı 9.700 TL

Ekim 2008 ÜFE 162,03
Ağustos 2013 ÜFE 216,65

Cevap : $100.000 \times 216,65 / 162,03 = 133,710$ TL
 $200.000 - 133,710 = 66,290$ TL
 $66,290 - 9.700 = 56,590$ TL

Soru : Bir değerlendirme uzmanı konu taşınmazın net işletme gelirini 35.550 TL olarak tah-min etmiştir. Uzman tarafından yapılan piyasa araştırmasının sonuçlarına göre, konu taşınmazla aynı büyüklükte ve ben-zer özelliklere sahip olan emsal taşınmazın yıllık ortalama net geliri 32.500 YTL ve gerçek alım-satım değeri ise 295.000 TL olarak saptanmıştır. Emsal taşınmazın konu taşınmaz ve çevredeki diğer taşın-mazlardan %14 manzara avantajı

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

ve %12 altyapı avantajı bulunduğu tespit edilmiş-tir. Bununla birlikte emsal taşınmazın kot farkından kaynaklanan %5,5 oranında değer farkına neden olan dezavantajının bulunduğu da bilinmektedir. Buna göre, konu taşınmazın değeri kaç TL'dir?

Cevap :

Veri/Taşınmaz Emsal Taşınmaz Konu Taşınmaz

Net Gelir 32,5 35,55

Değer 295 ?

Manzara Avantajı %14

Altyapı Avantajı %12

Kot Farkı Dezavantajı -%5,5

Toplam Avantaj-Dezavantaj %20,5

Konu

Taşınmaz Değeri = Emsal Taşınmaz Değeri / (1+%20,5)

Konu

Taşınmaz Değeri = 295.000 / 1,205 = 244.813,28

Olması gerekirken SPK bu soruyu 2008 yıllarında sormuş şıklarda yer alan 355.475 doğru seçenek

Konu Taşınmaz Değeri = 295.000 * 1,205 = 355.475

İşlemi sonucu çıkmış

Soru : Aylık 2.000 TL geri ödemeli bir kredi ile alınan konut için borç karşılama oranı 1,4'dür. Söz konusu konutun değeri 400.000 TL olduğuna göre, mülkün kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır

Cevap : Borç Karşılama (Kapsama) Oranı = Yıllık net gelir / Yıllık borç ödemesi

1,4= Yıllık net gelir / 2000*12 Yıllık Net Gelir = 33.600 TL

K.O = YILLIK NET GELİR / DEĞER K.O= 33.600/ 400.000 = 0.084

Soru : Dönemin başında 1,46 TL'ye alınan X hisse senedinin dönem sonundaki fiyatı 7,86 TL'ye çıkmıştır. Aynı dönemde fiyatlar genel düzeyi % 40 artmışsa X hisse senedinin reel getirisi yüzde kaç olacaktır?

% 438,36

% 43,840

% 398,36

% 28,45

% 284, 54

Cevap : Rnom:(7,86-1,46)/1,46 = %438,36 olur.

R reel= (1+Rnom / 1+e)-1 = (1+4,3836 / 1+0,40) -1 = %284,54

Cevap E şıkkı...

Soru : Ticari Kazanç sahibi bay varyemez 2014 yılında sahip olduğu meskenini 13300 TL bedel ile kiralamıştır.Kiranın tamamını aynı yıl tahsil etmiş götürü gider yöntemini seçmiştir.2014 yılında hesaplanan vergiye tabi matrah hangisidir? (2014 istisna miktarı 3300 TL)

ÇÖZÜM : 13300-3300 =10.000 TL

10.000 X 0,25 =2500 TL

10000-2500 = 7500 TL

fakat cevap olarak 9975 TL gösterilmiş , gayrimenkulu 2 yıl aktifinde bulundurmadığı için mi istisnayı düşmüyoruz

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

?

Cevap : Ticari Kazanç Sahibi olduğu için istisnadan yararlanamaz.

Gelir mesken kira gelirine ek olarak ticari kazanç, zirai kazanç veya serbest meslek kazancından elde edilmiş olması durumunda istisnadan hiçbir şekilde **FAYDALANAMAZ.**

Soru : Bir yatırımcı bir ev almak için ödeyebileceği maksimum aylık taksit ödemesinin 1260 TL olduğunu hesaplamıştır . Peşinat için elinde 24000 TL si vardır. Yıllık faiz oranı % 11.5 tir. Bu yatırımcı 30 yıllık ipotekli kredi alırsa ev için ödeyeceği max satın alma bedeli ne olur

Cevap : aylık faiz $0,115/12=0,0095833333$

Vade: $30*12=360$ ay

İndirgenmiş tutar: $1260*((1,009583333^360-1)/(1,00958333^360*0,009583333))=127.235$ -TL
Elindeki nakit ile birlikte $24000 + 127.235=151.235$ -TL

ya da hesap makinesi ile

PMT:1260

I: 11.5

N: 30 (30 GOLD N)"den PV:127.235 BULUNUR.

maximum satın alma bedeli : $127.235 + 2400 = 151.235$ "dir.

Soru : Bay (A) 13.11.2009 tarihinde 100.000 TL almış olduğu konutu 11.09.2014 tarihinde 200.000 TL satmıştır. Mükellef konutu aldığı anda 3.000 TL, satarken 5.000 TL komisyon ödemiştir. Mükellefin değer artış kazancı olarak beyan edeceği matrah ne kadar olacaktır. (Hesaplamalarda virgülden sonra 2 rakam dikkate alınacak istisna miktarı 9.700 TL)

Ekim 2009 ÜFE 164,48

Ağustos 2014 ÜFE 238,04

Cevap : Dikkat isteyen bir soru

Alım satım arasında 5 yıl 4 gün var sureden dolayı beyan yok

Soru : 13. İstanbul'un turistik bir bölgesinde 30 odası

olan bir otelin satış fiyatı 6 milyon TL olarak

belirlenmiş olup yatırımcı, oteli 5 yıl işlettikten

sonra satmayı düşünmektedir. Yıllık bazdaki

doluluk oranı % 70 ve bir günlük oda ücreti,

tüm giderler düşüldükten sonra net 65 TL'dir.

Piyasada geçerli iskonto oranı % 6'dır.

Yıllık gelirlerin dönem sonunda elde edildiği

varsayımıyla yatırımın net bugünkü değeri

1.030.600 TL ise otelin 5 yıl sonraki satış fiyatı

yaklaşık kaç TL'dir?

A) 5.945.000 B) 6.250.000

C) 6.600.000 D) 7.100.000

Cevap : $30*365*65tl*0,70 = 498.225$ TL (Yıllık Net Kira Geliri

Yatırım Tutarı= 6.000.000

$1.030.000 = (498.225*1,06^5 - 1/1,06^5*0,006) + SF/1,06^5 - 6.000.000$

$7.030.600 = 2.098.704 + SF/1,06^5$

$= 491.835 = SF/1,06^5$

SF= 6.600.000

Soru : Soru :

A işletmesi 2016 tarihinde tünel inşaat işini 400.000 TL ihale bedeli ve tahmini 300.000 TL maliyetle yükleniciliğini almıştır. 2016 tarihinde işin %15'i tamamlanmış ve karşılığında 50.000 TL hakediş alınmıştır. 2017 döneminde

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

işletmenin tahmini toplam maliyeti değişmemiş ve bu dönemde işletme, 90.000 TL maliyete katlanırken 100.000 TL hakediş almıştır. A işletmesi dönem kârı veya zararını "tamamlama yüzdesi yöntemi"ne göre hesaplamaktadır.

8. Bu bilgilere göre, A işletmesinin tünel projesine yaptığı iş ve hakediş tutarı göz önünde bulundurularak 2016 dönem sonunda bilançosunda yer alması gereken borç veya alacak tutarı kaç Türk Lirasıdır?

A) 5.000 TL alacak B) 5.000 TL borç C) 10.000 TL alacak D) 10.000 TL borç E) 15.000 TL alacak

9. Yukarıdaki bilgilere göre, A işletmesinin tünel projesine ilişkin 2017 dönemi sonu itibarıyla inşaatın toplam tamamlanma yüzdesi kaçtır?

A) 30 B) 35 C) 40 D) 45 E) 50

10. Yukarıdaki bilgilere göre, A işletmesinin tünel projesine ilişkin 2017 dönem kârı veya zararı tutarı kaç Türk Lirasıdır?

A) 30.000 TL kâr B) 30.000 TL zarar C) 20.000 TL kâr D) 20.000 TL zarar E) 15.000 TL kâr

Cevap :

8) $400.000 \times 0,15 = 60.000$ TL (2016 yılında işin 0,15 ini tamamladığına göre sözleşme bedelinin 0,15 ini hak eder yani 60.000 TL ancak 2016 yılında toplam 50.000 TL hakediş aldığına göre 10.000 TL alacaklı)
 $60.000 - 50.000 = 10.000$ TL alacaklı durumda

9) $90.000 / 300.000 = 0,30$ daha önceki yılda 0,15 var $0,15 + 0,30 = 0,45$ olması gerekmezmiydi

10) 2017 Yılı Geliri $400.000 \times 0,30 = 120.000$ TL

2017 YILI Gideri $300.000 \times 0,30 = 90.000$ TL

KAR/ZARAR= Gelir -Gider

= $120.000 - 90.000 = 30.000$ TL Kar peki daha önceki yıldan kalan 10.000 TL alacağı hiç hesaba katmayacak mıyız

Cevap : Alacak, Borç Kar/Zarar hesabı için dikkate alınmaz.

Soru : 6. K L M N

Alan m² 180 240 320 280

H (m) 12,5 9,5 15,5 15,5

TAKS 0,2 0,3 0,25 0,3

KAKS 1 1,2 1,25 0,9

Değer

(Türk Lirası)

11.880 20.160 34.400 ?

Yukarıdaki bilgilere göre, N arsasının değeri kaç Türk Lirasıdır?

A) 19.040

B) 20.720

C) 21.540

D) 24.036

E) 2 6.640

NOT: bu tür sorularda h (yükseklik) ile KAKS ve E(emsal) gibi verilerden hangisini kullancaz. detaylı açıklamışsınız

Cevap : K Arsası: 1 m²'lik İnşaat Alanı Değeri : $(180 \times 1 = 180 \text{ m}^2)$ ----- $11880 / 180 = 66 \text{ TL/m}^2$

L Arsası: 1 m²'lik İnşaat Alanı Değeri : $(240 \times 1,2 = 288 \text{ m}^2)$ ----- $20160 / 288 = 70 \text{ TL/m}^2$

M Arsası: 1 m²'lik İnşaat Alanı Değeri : $(320 \times 1,25 = 400 \text{ m}^2)$ ----- $34400 / 400 = 86 \text{ TL/m}^2$

ORTALAMA: $66 + 70 + 86 / 3 = 74 \text{ TL/m}^2$

N ARSASI DEĞERİ= $74 \times 280 \times 0,9 = 18.648$ TL çıkması lazımken şıklarda yok.

BU SORU Eylül 2013 Sınav Sorusu İPTAL Edilmesi Gereken Bir Soru

Herhangi bir yüzde aralığı verilmemiş. Soruya dikkat ederseniz kat yüksekliklerinde de hata var..

Örneğin; K arsasının kat yüksekliği KAKS/TAKS= 5 kat iken Hmax= 12,5 m yani 4 kat verilmiş.

Soru : VRT inşaat iş letmesi 20X3 döneminde tünel, viyadük ve alt geçit iş i olmak üzere üç inşaat iş i üzerinde çalışmış tir. İş letme cari dönemde toplam 240.000 Türk Liralık hakediş elde etmiş tir. Aynı dönemde; tünel için 14.000 Türk Liras ı, viyadük için 26.000 Türk Liras ı ve alt geçit için 60.000 Türk Liras ı harcama gerçekleştirmiş tir. İş letmenin 20X3 dönemi müş terek toplam giderleri 100.000 Türk Liras ı ve toplam amortisman gideri 43.200 Türk Liras ıdır. İş letme bu inşaat iş lerinde amortisman konulu teçhizatlarını tünel için 72 gün, viyadük için 162 gün, alt geçit için 36 gün ve 90 günde kiralama yoluyla kullanmış tir. Bu bilgilere göre, VRT işletmesinin 20X3 döneminde amortisman gideri yüklem oranı kaç Türk Lirası/gün' dür?

Cevap : Amortisman Konu Teçhizatların Kullanım Gün Süreleri

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Tünel için 72 Gün+Viyadük için 162 gün+ Alt Geçit için 36 Gün+ Kiralama için 90 gün = 360 gün kullanılıp fayda sağlanmış

Toplam Amortisman Gideri 43.200 TL Olduğundan / 360 gün = 120 TL/gün

Soru :

ahmet bey 10.11.2013 tarihinde inşaatı sona eren bir binadan 2015 yılında bir daireyi 200.000 tl ye mesken olarak satın almıştır . geçici mesken muafiyeti kapsamında

2014 1.yıl

2015 2.yıl

2016 3.yıl

2017 4.yıl

2018 5.yıl sonuna kadar 1/4 ü oranında indirim üzerinden emlak vergisi ödenecektir .

ahmet bey 2015 yılı içinde mesken aldığından dolayı muafiyet 2016 , 2017 , 2018 yılları için toplamda 3 yıl için mi geçerli olacaktır yoksa satın aldığı yıldan itibaren 4 yıl için mi olacaktır ?

Cevap :

Mesken olarak kullanılan bina veya apartman dairelerinin "2.500 Yeni Türk Lirasından" az olmamak üzere vergi değerinin 1/4"ü, inşalarının sona erdiği yılı takibeden bütçe yılından itibaren 5 yıl süre ile geçici muafiyetten faydalandırılır.

Bu binaların, bina apartman ise dairelerin, mesken olarak kullanılması şartıyla, satınalma veya sair suretle iktisap olunması halinde de yukardaki muaflik hükmü kalan süre için uygulanır.

Binanın, bina apartman ise dairenin, kısmen veya tamamen mesken olarak kullanılmaması halinde bu binaya veya daireye tanınmış bulunan muafiyet bu halin vuku bulduğu yılı takibeden bütçe yılından itibaren düşer.

meskenin inşaatı 2013 yılında bitmiş ise 2014 yılından itibaren 5 yıl süre ile (2014-2018) vergi değerinin 1/4'ü matrahtan düşülecek kalan tutar kadar emlak vergisi ödenecektir.

Söz konusu meskenin bina vergi değeri (matrahı) 200.000 TL ise, geçici mesken muafliğinin uygulanması durumunda vergi matrahı:

Bina vergisi matrahı: 200.000 TL

Matrahın 1/4 ü (200.000/4=): 50.000 TL

Geçici mesken muafliği uygulandıktan sonraki matrah: 150.000 TL (200.000-50.000=)

Bu durumda hesaplanması gereken verginin matrahı (vergi

değeri)150.000 TL olur ve $150.000 \times 0.002 = 300$ TL emlak vergisi ödenmesi gerekir.

Soru : Bay Varyemez 2014 yılında sahip olduğu meskenini 13.300 TL bedel ile kiralamıştır.

Kiranın tamamını aynı yıl tahsil etmiş 10.000 TL gerçek gider yaparak gerçek gider yöntemini seçmiştir. 2014 yılında hesaplanan vergiye tabi matrah aşağıdakilerden hangisidir? (2014 yılı istisna miktarı 3.300 TL)

cevap: 2.482

Cevap : Vergiye Tabi Hasılat = 13.300 – 3.300 = 10.000 TL

İndirilebilecek Gider = $(10.000 \times 10.000) / 13.300 = 7.519$ TL

Gayrisafi İrat Toplamı 13.300 TL

Vergiden İstisna Tutar 3.300 TL

Kalan (13.300 – 3.300) 10.000 TL

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

İndirilebilecek Gerçek Gider Tutarı 7.519 TL
Vergiye Tabi Gelir (10.000 – 7.519) 2.481 TL

Soru : 9. Bay (A) 13.11.2009 tarihinde 200.000 TL almış olduğu konutu 17.11.2014 tarihinde 400.000 TL satmıştır. Mükellef konutu aldığı 3.000 TL, satarken 5.000 TL komisyon ödemiştir. Mükellefin değer artış kazancı olarak beyan edeceği matrah ne kadar olacaktır. (Hesaplamalarda virgülden sonra 2 rakam dikkate alınacak istisna miktarı 9.700 TL)

Ekim 2009 ÜFE 164,48

Ekim 2014 ÜFE 242,28

Cevap: Beyan Edilecek Geliri Yoktur

Cevap : Dikkat isteyen bir soru

Alım satım arasında 5 yıl 4 gün var sureden dolayı beyan yok

Soru : Yazan :

çiğdem ozan çetin / 25.10.2017 12:35:07

Soru :

Bay (A) 13.11.2012 tarihinde 100000 TL ye almış olduğu konutu 11.09.2013 tarihinde satmıştır. Mükellefin değer kazancı olarak beyan edeceği matrah ne kadar olacaktır. (hesaplamalarda virgülden sonra 2 rakam dikkate alınacak istisna miktarı 9700 TL)

Ekim 2012 ÜFE 209,53

Ağustos 2013 ÜFE 216,65

$216,65/209,53 = 1,03$

$100000 * 1,03 = 103000$ TL

$200000 - 103000 - 9700 = 87300$ TL olmayacak mı? cevap 90300 TL verilmiş.

Cevap :

Alış Tarihi : 13.11.2012 Alış Bedeli: 100.000

Satış Tarihi :11.09.2013 Satış Bedeli: 200.000

10 ay

Maliyet End: $216,65 / 209,53 = 1,03$ (endeksleme yapılamaz)

Kar= $200.000 - 100.000 = 100.000$

Matrah = $100.000 - 9.700$ (istisna) = 90.300

Çözümde endeksleme yapılamaz diye belirtilmiş neden ???

Cevap : Çünkü endeksleme yapılabilmesi için artışın en az % 10 olması gerekir

Soru :

Bay (A) 13.11.2009 tarihinde 100000 TL ye aldığı konutu 11.09.2014 tarihinde 200000 TL ye satmıştır. Mükellef konutu aldığı 3000 TL, satarken 5000 TL komisyon ödemiştir. Mükellefin değer artış kazancı olarak beyan edeceği matrah ne olmalıdır. (hesapta virgülden sonra 2 basamak dikkate alınacaktır. istisna 9700 TL)

Ekim 2009 ÜFE 164,48

Ağustos 2014 ÜFE 238,04

$238,04 / 164,48 = 1,44$

$100000 * 1,44 = 144000$ TL

$3000 * 1,44 = 4320$ TL

$200000 - 144000 - 4320 - 5000 - 9700 = 36980$ TL olması gerekmez mi? şıklarda yok

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Cevap :

Alış Tarihi: 13.11.2009	Alış Bedeli: 100.000
Satış Tarihi: 11.09.2014	Satış Bedeli: 200.000
(10 ay 4 yıl)	
ALİŞ MALİYETİ : 100.000 + 3.000 = 103.000	
SATIŞ HASILATI : 200.000 - 5.000 = 195.000	
ÜFE ARTIŞ ORANI = 238,04/164,48 = 1,44	
ENDEKSLENMİŞ MALİYET : 103.000*1,44 = 148.320	
KAR : 195.000 - 148.320 = 46.680	
MATRAH : 46.680 - 9.700 = 36.980	

Soru :

Bay (A) 13.11.2012 tarihinde 100000 TL ye almış olduğu konutu 11.09.2013 tarihinde satmıştır. Mükellefin değer kazancı olarak beyan edeceği matrah ne kadar olacaktır. (hesaplamalarda virgülden sonra 2 rakam dikkate alınacak istisna miktarı 9700 TL)

Ekim 2012 ÜFE 209,53

Ağustos 2013 ÜFE 216,65

$$216,65/209,53 = 1,03$$

$$100000 * 1,03 = 103000 \text{ TL}$$

$$200000 - 103000 - 9700 = 87300 \text{ TL olmayacak mı? cevap 90300 TL verilmiş.}$$

Cevap :

Alış Tarihi : 13.11.2012	Alış Bedeli: 100.000
Satış Tarihi : 11.09.2013	Satış Bedeli: 200.000
10 ay	
Maliyet End: 216,65 / 209,53 = 1,03 (endeksleme yapılamaz)	
Kar= 200.000 – 100.000 = 100.000	
Matrah =100.000 – 9.700 (istisna) = 90.300	

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Soru : TMS 16 Maddi duran varlıklar stan-dardına göre aşağıdaki duran varlı-ğın maliyeti seçeneklerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?

Duran varlığın fiyatı 90.000

Ticari iskonto 12.000

İthalat vergisi 13.000

KDV 9.000

Taşıma gideri 4.000

Montaj gideri 5.000

a. 100.000 b. 52.000 c. 55.000 d. 64.000 e. 51.000

Cevap : 90.000+

12.000-

13.000+

4.000+

5.000+

=100.000

Duran varlığın maliyetine duran varlığın işletmede kullanılabilir hale gelene kadar katlanılan maliyetler eklenir. KDV maliyete eklenmez indirim konusu yapılır.

Soru : KRM inşaat işletmesi PS İlkokulu inşaa-tında çalıştırdığı üç adet duvar işçisine aylık brüt ücreti 2.100'dır. İşletme SGK'na %20 işveren payı ve %14 işçi payı ile işsizlik si-gortası olarak %2 işveren payı ve %1 işçi payı ödeyecektir. İşçilerin toplam Gelir Ver-gisi 270'dır. Buna göre PS İlkokulu inşaatın-da çalışan duvar işçilerinin KRM işletmesine maliyeti aşağıdakilerden hangisidir?

A) 2.100

B) 2.562

C) 1.908

D) 1.638

E) 1.515

Cevap : Brüt ücret ve SGK İşveren kesintileri gider olarak yazılır.

$2.100 + (0,22 \times 2.100) = 2.562$

Soru : A işletmesi 2016 tarihinde tünel inşaat işini 400.000 TL ihale bedeli ve tahmini 300.000 TL maliyetle yükleniciliğini almıştır. 2016 tarihinde işin %15'i tamamlanmış ve karşılığında 50.000 TL hakediş alınmıştır. 2017 döneminde işletmenin tahmini toplam maliyeti değişmemiş ve bu dönemde işletme, 90.000 TL maliyete katlanırken 100.000 TL hakediş almıştır. A işletmesi dönem kârı veya zararını "tamamlama yüzdesi yöntemi"ne göre hesaplamaktadır.

8. Bu bilgilere göre, A işletmesinin tünel projesine yaptığı iş ve hakediş tutarı göz önünde bulundurularak 2016 dönem sonunda bilançosunda yer alması gereken borç veya alacak tutarı kaç Türk Lirasıdır?

A) 5.000 TL alacak B) 5.000 TL borç C) 10.000 TL alacak D) 10.000 TL borç E) 15.000 TL alacak

9. Yukarıdaki bilgilere göre, A işletmesinin tünel projesine ilişkin 2017 dönemi sonu itibarıyla inşaatın toplam tamamlanma yüzdesi kaçtır?

A) 30 B) 35 C) 40 D) 45 E) 50

10. Yukarıdaki bilgilere göre, A işletmesinin tünel projesine ilişkin 2017 dönem kârı veya zararı tutarı kaç Türk Lirasıdır?

A) 30.000 TL kâr B) 30.000 TL zarar C) 20.000 TL kâr D) 20.000 TL zarar E) 15.000 TL kâr

Cevap : 8) $400.000 \times 0,15 = 60.000$ TL (2016 yılında işin 0,15 ini tamamladığına göre sözleşme bedelinin 0,15 ini hak eder yani 60.000 TL ancak 2016 yılında toplam 50.000 TL hakediş aldığına göre 10.000 TL alacaklı) $60.000 - 50.000 = 10.000$ TL alacaklı durumda

9) $90.000 / 300.000 = 0,30$

10) 2017 Yılı Geliri $400.000 \times 0,30 = 120.000$ TL

2017 YILI Gideri $300.000 \times 0,30 = 90.000$ TL

KAR/ZARAR= Gelir -Gider

= $120.000 - 90.000 = 30.000$ TL Kar

Soru : 01.10.2014 tarihinde alınan 50.000 TL değerindeki bir gayrimenkulün faydalı ömrü 50 yıldır. 2014 yılı gider yazılabilecek amortisman tutarı doğrusal amortisman yöntemine göre ne kadardır?

a. 150

b. 250

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

- c. 300
d. 400
e. 1000

Cevap : 50.0000/50 yıl =1000 TL

Her yıl doğrusal yöneteme göre 1.000 TL gider yazılır.

Soru : Aylık potansiyel brüt geliri 10.000 TL olan bir gayrimenkule ilişkin yıllık boşluk ve toplama kaybı oranı %8 olup, aylık 1.250 TL reklam geliri bulunmaktadır. Gayrimenkule ilişkin olarak yıllık borç servisi 21.500 TL olup aylık 150 TL sabit gider, aylık 210 TL değişken gider ve aylık 185 TL yenileme için birikim söz konusudur. Bu veriler doğrultusunda vergi öncesi nakit akışı ve vergi sonrası nakit akışı aşağıdakilerden hangisidir? (Gelir vergisi oranı %15 olarak alınacaktır)

Vergi Öncesi Nakit Akışı Vergi Sonrası Nakit Akışı

- A) 97.360 TL 82.756 TL
B) 99.582 TL 84.645 TL
C) 113.420 TL 96.407 TL
D) 138.729 TL 117.920 TL
E) 147.105 TL 125.039 TL

Cevap :

Potansiyel Brüt Gelir	120.000
(-) Boşluk ve Kira Kayıpları	9.600
(+) Diğer Gelirler	15.000 (1.250 x 12)
= Efektif fiili gelir	125.400
(-) Faaliyet Giderleri	6.540 (150 + 210 x 12)
= Net Faaliyet Gideri	118.860
(-) Borç Servisi	21.500
= Vergi Öncesi Nakit Akışı	97.360
(-) Gelir Vergisi	14.604
= Vergi Sonrası Nakit Akışı	82.756

Soru : Bir değerlendirme uzmanı, konu taşınmazın net işletme gelirini 35 550 TL olarak tahmin etmiştir. Uzman tarafından yapılan piyasa araştırmasının sonuçlarına göre, konu taşınmazla aynı büyüklükte ve benzer özelliklere sahip olan emsal taşınmazın yıllık ortalama net geliri 32 500 TL ve gerçek alım satım değeri ise 295 000 TL olarak saptanmıştır. Emsal taşınmazın, konu taşınmaz ve çevredeki diğer taşınmazlardan %14 manzara avantajı ve %12 altyapı avantajı bulunduğu tespit edilmiştir. Bununla birlikte, emsal taşınmazın kot farkından kaynaklanan %5,5 oranında değer farkına neden olan dezavantajının bulunduğu da bilinmektedir. Buna göre, bu taşınmazın değeri kaç TL dir?

Cevap :

Konu

Taşınmaz Değeri = Emsal Taşınmaz Değeri / (1+%20,5)

Konu

Taşınmaz Değeri = 295.000 / 1,205 = 244.813,28

Olması gerekirken SPK bu soruyu 2008 yıllarında sormuş şıklarda yer alan 355.475 doğru seçenek

Konu Taşınmaz Değeri = 295.000 * 1,205 =
355.475

İşlemi

sonucu çıkmış

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Veri/Taşınmaz	Emsal Taşınmaz
Net Gelir	32,5
Değer	295
Manzara Avantajı	%14
Altyapı Avantajı	%12
Kot Farkı Dezavantajı	-%5,5
Toplam Avantaj-Dezavantaj	%20,5

Soru : Pps inşaat işletmesi bir taahhüt işletmesidir. Aralık dönemine ilişkin bordroda demir ustası Kaan 'ın haftalık brüt ücreti 800□, sgk işveren payı 160□, sgk işçi payı 110□, gelir vergisi 100□, damga vergisi 5□ kesintileri sonucunda Kaan'a 585 □ ödenecektir. Muhasebe kaydında hangi hesap yer almaz?

- A.335 personele borçlar hs
B.360 ödenecek verdi ve fonlar
C.740 hizmet üretim maliyetleri hs
D.361 ödenecek sosyal güvenlik kesintileri hs
E. 720direkt işçilik maliyetleri hs
Cevap E diyor C olması gerekmez mi?

Cevap : İnşaat Taahhüt İşinde

İŞÇİLİK MUHASEBE KAYDINDA

740 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ (Brüt Ücret, İşveren Payları, Fazlar Mesai)
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR (GV + DV)
361 ÖDENECEK SGK PRİMLERİ (işçi +işveren primi
335 PERSONELE ÖDENECEK BORÇLAR (Net Ücret+AGİ

Yap Saat İşinde

İŞÇİLİK MUHASEBE KAYDINDA

720 DİREKT İŞÇİLİK GİDERLERİ(Brüt Ücret, İşveren Payları, Fazlar Mesai)
360 ÖDENECEK VERGİ VE FONLAR (GV + DV)
361 ÖDENECEK SGK PRİMLERİ (işçi +işveren primi
335 PERSONELE ÖDENECEK BORÇLAR (Net Ücret+AGİ

Soru : Kaya taahhüt işletmesi Ekim ayında 3 inşaat için toplam 102000 lira harcama yapmıştır. Bunun 51000 i okul inşaatı, 20400 ü üst geçit inşaatı , 30600 ü hastane inşaatı içindir. Bu inşaat işleri için 48000 ortak maliyete katlanılıp, toplam hasılat 210000 lira olmuştur. Kaya işletmesi inşaat faaliyetlerinin yanında nakliye işinden de 18000 lira gelir elde etmiş olsaydı üst geçit inşaatının ortak maliyet yükleme oranı ne olacaktı?

A.0,17. B. 0,20. C. 0,24. D. 0,28. E. 0,35

Cevap :

İŞİN ADI
OKUL İNŞAATI
ÜST GEÇİT
HASTANE
İNŞAAT MALZEME İŞİ
TOPLAM
Ortak Gider 18.000
Ortak Gider Dağıtımında İnşaat işlerine harcama ölçüsünde Diğer işlere hasılat ölçüsünde dağıtılır. Üst Geçit İşinin Dağıtım Oranını Soruyor. $20.400/120.000=0,17$

Soru : 1998 yılı başında 15 milyar TL"ye alınan bir arsanın 2003 yılı başında belediye tarafından kamulaştırılmasına karar verilmiştir. Belediyenin uzlaşma komisyonu, arsa sahibine rızai devir için 60 milyar TL önermiştir. Arsa sahibi, söz konusu sürede yöredeki arsa fiyatlarının, yeniden değerlendirme oranlarının %60"ı oranında arttığını belirlemiştir. Gerçekte yeniden değerlendirme oranları 1997"de %80,4; 1998"de %77,8; 1999"da %52,1; 2000"de %56; 2001"de %53,2; 2002"de %59 olarak gerçekleşmiştir. Sahibi arsayı belediyeye 60 milyar TL"ye devrederse kârı ya da zararı ne olur?

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Cevap : $15\,000\,000\,000 \times 0.778 \times 0.60 = 7\,002\,000\,000$

$7\,002\,000\,000 + 15\,000\,000\,000 = 22\,002\,000\,000$

$22\,002\,000\,000 \times 0.521 \times 0.60 = 6\,877\,825\,200$

$28\,879\,825\,200 \times 0.56 \times 0.60 = 9\,703\,621\,267$

$38\,583\,446\,647 \times 0.532 \times 0.60 = 12\,315\,836\,110$

$50\,899\,282\,750 \times 0.59 \times 0.60 = 18\,018\,346\,090$

$= 18\,018\,346\,090 + 50\,899\,282\,750 = 68\,917\,628\,840$

= 68

$917\,628\,840 - 60\,000\,000\,000$

8 917 628 840

Soru : Değerlemeye tabi bir A gayrimenkul 5 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkul manzaralı bir konumdur. Gayrimenkulün değerinin belirlenmesi sürecinde emsal üç konut dikkate alınacaktır. Buna göre X gayrimenkulü bir gün önce 450.000TL'ye %20 peşin alım iskontosu uygulanarak satılmıştır. Y gayrimenkulü bir ay önce 500.000TL'ye satılmış olup cari faiz oranları %2 oranında artmıştır. Z gayrimenkulü ise bir gün önce peşin bedelle 380.000TL peşin bedelle satılmış olup, değerlemeye konu gayrimenkule göre manzarası yoktur. Manzara farkı %20 olarak alınacak olup, bu bilgilerden hareketle A gayrimenkulün değeri nedir?

Soruyu 25.04.2017 tarihinde aşağıda arkadaşlarımızdan biri sormuş, siz de cevap vermişsiniz. Ayrıca deneme sınavlarından birinde de sorulmuş ve cevabı verilmiş. Her iki cevapta kafama takılan kısım şudur;

"Z Gayrimenkulünün Manzaraya Göre Dezavantajı İse %20 İse Emsal Taşınmazın Z Ye Göre Değeri $380.000 / 0.80 = 475.000$ TL Dir"

şeklinde bir cevap verilmiş. Konu mülk manzaralı olduğu için Zye göre değeri, $380000 \times 1.20 = 456000$ TL olması gerekmez mi? Neden 0.80 e böldüğümüzü anlamadım. Açılırsanız sevinirim.
çok teşekkür ederim...

Cevap :

Soru : merhaba ,

2016 aralık gayrimenkul değerleme esasları sayısal soruları dökümanı içerisinde 11.soruda parsel 3 arka bahçe mesafesi hesaplamasında 5/A-7/3 yapı ölçüsüne göre;

arka bahçe mesafesi, $[1 \text{ (Kot seviyesi)} + 3 \text{ (Normal kat yüksekliği)} \times 7 \text{ (Kat adedi)}] / 2 = 11$ metre

olarak hesaplanmış . bu doğru bir hesaplama mıdır ? kat sayısının 5 , ön bahçe mesafesinin 7 olması gerekmiyor mu ?

Cevap :

Soru : yatırım kuruluşları dersinde açığa satış , ödünç gibi konuların yer almaması normal midir. Konu ile ilgili ek ders alma yada video koyma şansınız var mıdır ?

Cevap : Sermaye Piyasası Araçlarının Kredili Alımı, Açığa Satış ve Ödünç Alma ve Verme İşlemleri Hakkında Tebliğ Seri: V, No: 65 nolu tebliğe 2017/2. dönem eğitimlerinde ayrıntılı yer verilecektir.

Soru : tms 11 e göre

1mart 2015 de bir bina inşaatına başlamıştır.

Tamamlanma süresi :2017

Sözleşme bedeli :4000tl

tah.tamamlama mal: 2000tl

YIL GERÇEKLEŞEN MALİYET İŞİN BİTMESİ İÇİN GEREKEN MALİYET ALINAN HAKEDİŞ

2015 600 1400 1000

2016 600 1200 1000

2017 800 ----- 2000

SORU 1: 2015 YILI TAMAMLANMA YÜZDESİ KAÇTIR?

SORU 2: 2016 YILI TAMAMLANMA YÜZDESİ KAÇTIR?

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

SORU 3: 2015 YILI KAR/ZARAR ?

SORU 4: 2016 YILI KAR /ZARAR?

SORU 5: 2015 YILI BRÜT ALACAK/BORÇ?

SORU 6: 2016 YILI BRÜT ALACAK/BORÇ ?

Cevap : 2015 Yılı Tamamlama Yüzdesi= 2015 de gerçekleşen maliyet / sözleşmede belirtilen tahmini maliyet
= 600/2000=0,30

2016 Yılı Tamamlanma Yüzdesi = 2016 de gerçekleşen maliyet / sözleşmede belirtilen tahmini maliyet
= 600/2000=0,30

2015 yılı kar/zararı= 2015 yılı geliri- 2015 yılı maliyeti

2015 yılı geliri= Tamamlanma yüzdesi*Sözleşme bedeli

2015 yılı geliri= 0,30*4.000= 1,200 TL

2015 yılı gideri= Tamamlanma yüzdesi*tahmini maliyet

2015 yılı gideri= 0,30*2.000= 600 TL

1200-600= 600 TL KAR

2015 Yılı Brüt Alacak/ Borç= 2015 GELİRİ - Alınan Hakediş

=1200-1000= 200TL alacak

Soru : 1 nisan 2014 tarihinde alınan bir duran varlığın maliyeti 1 500 000 tl olup faydalı ömrü 5 yıldır. TMS 16 ya göre doğrusal amortisman yönetmi kullanıldığına göre ilk yıl amortisman tutarı nedir?

A)225 000

B)300 000

C)150 000

D) 45 000

E)1 500 000

Cevap : 1.500.000/5 yıl=300.000

Soru : 300 m2

brüt inşaat alanına sahip bir bina-
nın ayrıca bitişğinde 25 m2

kapalı garajı

bulunmaktadır. Bina ve garajın ömrü 50 yıl,

fiili yaşları 7 yıl olarak öngörülmektedir.

Arsa değeri 50 000 \$, binanın yeniden inşa

maliyeti 70 \$/ m2

olduğuna göre mülkün de-

ğeri kaç dolardır?

A) 129 150 B) 128 905

C) 126 813 D) 121 905

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

E) 62 845

Cevap : $300 \cdot 70 \cdot (1 - 7/50) + 50000 = 68060$

olması gerekiyor. bu bir sınav sorusu şıkları yanlış verilmiş bir soru

Soru : 01.10.2014 tarihinde alınan 50.000 TL

değerindeki bir gayrimenkulün faydalı

ömürü 50 yıldır. 2014 yılı gider yazılabilecek

amortisman tutarı doğrusal amortisman

yöntemine göre ne kadardır?

Cevap : $50.000/50 \text{ yıl} = 1000 \text{ TL}$ her yıl 1000 tl ayırır.

Soru : borsa kuruluşuna spk izin vermez mi deneme sorularında cevap böyle anlatımlarda bakanlar kuru kararı ile spk izin verir diyor. teşekkürler deneme sınavı 3 soru 16

Cevap :

Borsa ve piyasa işleticilerinin **kuruluşuna** SPK'nın uygun görüşü üzerine Bakanlar Kurulu tarafından karar verilir.

Borsa ve piyasa işleticilerinin **faaliyete geçmelerine** SPK izin verir

Soru : TMS 11 inşaat sözleşmeleri standardına göre raporlama yapan bir işletme 1 Mart 2014 tarihinde bir bina inşaatına başlamıştır. Sözleşme bedeli 4.000.000 TL olup, 2014 sonu itibariyle gerçekleşen inşaat maliyetleri 500.000 TL'dir. Tahmini tamamlama maliyeti 2.000.000 TL'dir. 2014 yılında faturalanan hakediş olarak tutarı 500.000 TL ve alınan hakediş 250.000 TL olduğuna göre inşaat işletmesinin faturalandırılmamış alacak tutarı ne kadardır?

A) 100.000

B) 200.000

C) 300.000

D) 400.000

E) 500.000

Cevap 300 500 olmayacakmı hocam

Cevap :

Tamamlanma yüzdesi : $500.000 \text{ TL} / 2.000.000 \text{ TL} = 0,25$

Gelir: $4.000.000 \text{ TL} \times \%25 = 1.000.000 \text{ TL}$

İşletme 1.000.000 TL hakediş almalıyken, 500.000 TL faturalandırılmış yani 500.000 TL faturalanmamış alacağı var.

Soru : TMS 11 inşaat sözleşmeleri standardına göre raporlama yapan bir firma 1 mart 2015 tarihinde bina inşaatına başlamıştır.inşaatın tamamlanma süresi 2017 yılı,sözleşme bedeli 4000 TL. ve sözleşme yapıldığında

www.aktifonline.net

www.onlineaktifakademi.net

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

tahmini tamamlanma maliyeti 2000 TL dir.diğer bilgiler şöyledir

2015 YILI:gerçekleşen maliyet 600 için bitirilmesi için gereken maliyet:1400 alınan hakediş:1000

2016 YILI:gerçekleşen maliyet 600 için bitirilmesi için gereken maliyet:1200 alınan hakediş:1000

2017 YILI:gerçekleşen maliyet 800 için bitirilmesi için gerekenmaliyet:--- alınan hakediş:2000

1.soru:2016 yılı kar/zararı nedir?doğru cevap olarak 100 tl veriyor.benim bulduğum bunu doğrulamıyor.

2.soru:2015 yılı brüt borç / alacak tutarı nedir?

3.soru:2016 yılı brüt alacak/borç tutarı nedir?

Cevap :

1.soru:

Kar/Zarar = Gelir - Gider= 1.200 TL - 600 TL = 600 TL kâr

2.soru:

2015 yılı

Tamamlanma yüzdesi : 600.000 TL / 2.000.000 TL = 0,30

Gelir: 4.000 TL x %30 = 1.200 TL

işletme 1.200 tl hakediş alması gerekirken 1.000 TL hakediş almış, o halde 200 TL hakediş alacağı var.

3.soru:

2016 yılı

Tamamlanma yüzdesi : 600.000 TL / 2.000.000 TL = 0,30

Gelir: 4.000 TL x %30 = 1.200 TL

işletme 1.200 tl hakediş alması gerekirken 1.000 TL hakediş almış, o halde 200 TL hakediş alacağı var.

Soru : 3. Sermaye piyasası kanununa göre kayden izlenmeye başladığı tarihi izleyen kaç yıl sonuna kadar teslim edilmeyen sermaye piyasası araçları yatırımcı taz-min merkezine intikal eder?

A) 1 B) 3 C) 5 D) 7 E) 8

10 yıl zaman aşımı var diye biliyorum.

Cevap : YTM nin görevleri; kayden izlenmeye başladığı tarihi izleyen yedinci yılın sonuna kadar teslim edilmediği için YTM'ye intikal eden sermaye piyasası araçlarının YTM hesabına geçmesine ve bunların satışına ilişkin işlemleri gerçekleştirmek,

Soru :

Bina yapım maliyeti 180.000 TL, arsası 60.000 TL, ekonomik ömrü 80 yıl ve kalan ekonomik ömrü 50 yıl olan konuta Değerleme Uzmanı değer tespiti yaparken "uzun ömürlü düzeltile-meyen" ve "kısa ömürlü düzeltilebilen" olmak üzere toplam 80.000 TL fiziksel yıpranma he-saplamıştır.

24) Değerlemeye konu mülk için değer tespiti yapılırken, kısa ömürlü düzeltilebilen fiziksel yıpranma için kaç TL hesaplanmıştır?

A) 10.000 B) 15.000

C) 20.000 D) 25.000

E) 30.000

25) Değerlemeye konu mülkün, "Uzun ömür-lü düzeltilemeyen fiziksel yıpranması-nın/Satış değerine" oranı % kaçtır?

A) 20 B) 18,75

C) 30 D) 37,50

E) 40

Cevap :

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Konutun fiziksel yıpranma indirilmiş değeri, $180.000 - 80.000 = 100.000$ TL
Binanın uzun ömürlü düzeltilemeyen fiziksel yıpranmasının hesaplanması, $1/80 \times (80 - 50) = 0,375$
Uzun ömürlü düzeltilemeyen yıpranmanın değere ilave edilmesi $100.000 / (1 - 0,375) = 160.000$ TL
Maliyet bedelinden (180.000), uzun ömürlü düzeltilemeyen yıpranması ilave edilmiş değer (160.000) düşülmesi ve kısa ömürlü düzeltilebilen yıpranmanın bulunması, $180.000 - 160.000 = 20.000$ TL
Konutun değeri,
$(\text{Arsa} + (\text{Yapı maliyeti} - \text{Fiziksel yıpranması})), 60.000 + (180.000 - 80.000) = 160.000$ TL
Uzun ömürlü düzeltilemeyen fiziksel yıpranma tutarı, $160.000 - 100.000 = 60.000$ TL
Düzeltilmeyen fiziksel yıpranma/Değer, $60.000/160.000 = 0,375 = 37,50$ olur.

Soru : Değeri tahmin edilecek mülk ile aynı imar adası içerisinde ve imar planında "5/A-4/3" yapılanması ve 0,50 m. kot seviyesi koşulu bulunan;
22 parsel arsanın cephesi 18 m. derinliği 28 m. ve değeri 82.000 TL dir.
23 parsel arsanın cephesi 20 m. derinliği 28 m. ve değeri 88.000 TL dir.
24 parsel arsanın cephesi 24 m. derinliği 28 m. ve değeri 92.000 TL dir.
Yukarıdaki emsal arsalara göre, değerlemesi yapılacak 25 parsel numaralı cephesi 26 m. derinliği 28 m. olan arsanın değeri kaç TL dir?(Sınırlama koşulu % 35 uygulanacaktır.)

Cevap :

Arsaların
bahçe mesafeleri, $[0,50(\text{Kot seviyesi}) + 4 (\text{Kat adedi}) \times 3 (\text{Kat yüksekliği})] / 2$
= 6,25 m. arka

Emsal arsaların cepheleri, derinliğine ve kat alanına göre m² değerleri;

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

22 parselin cephesi 18 – (3 + 3) = 12 m., derinliği 28 – (5 + 6,25) = 16,75 m.

$\frac{82.000}{16,75 \times 4} = 102 \text{ TL/m}^2$ (12 x

23 parselin cephesi 20 – (3 + 3) = 14 m., derinliği, 28 – (5 + 6,25) = 16,75 m.

$\frac{88.000}{16,75 \times 4} = 93,81 \text{ TL/m}^2$ x

24 parselin cephesi 24 – (3 + 3) = 18 m., derinliği, 28 – (5 + 6,25) = 16,75 m.

$\frac{92.000}{16,75 \times 4} = 76,29 \text{ TL/m}^2$ x

Emsal
parsellerin ortalaması, $(102,00 + 93,81 + 76,29)/3 = 90,70 \text{ TL/m}^2$

Konu 25 parselin cephesi, 26 – (3 + 3) = 20 m., derinliği 28 – (5 + 6,25) = 16,75 m.

Konu değeri= D=> $\frac{D}{20} \times 25 \times 16,75 \times 4$ parselin =
 $90,70 \Rightarrow D = 20 \times 16,75 \times 4 \times 90,70 = 121.538 \text{ TL}$ olur.

Soru : Bankadan alınan 220.000 TL' lik kredi 6 yıl içinde 3'er ayda bir yapı-lacak eşit ödemelerle geri ödenecektir. Yıllık faiz oranı %18 ise her bir eşit ödemenin tutarı kaç TL'dir?

SORUNUN DETAYLI ÇÖZÜMÜNÜ YAZAR MISINIZ. FAİZİ NASIL HESAPLIYORUZ?

Cevap : $220.0 \times A \times (1 + 0,045)^{24} - 1 / (1 + 0,045)^{24} \times 0,045$
 $221.0 = 15.177$

Soru : TMS 16 MADDİ DURAN VARLIKLAR STANDARDINA GÖRE AŞAĞIDAKİ DURAN VARLIĞIN MALİYETİ NEDİR?

- 1-Duran varlığın fiyatı:90.000
- 2-ticari iskonto:12.000
- 3-ithalat vergisi:13.000
- 4-Kdv:9.000
- 5-Taşıma Gideri:4.000
- 6-Montaj Gideri:5.000

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

- a.100.000
- b.52.000
- c.55.000
- d.64.000
- e.51.000

Cevap : Duran varlığın maliyeti maliyet esası kavramına göre
(90,000+13.000+4000+5000) - 12.000 =100,000

KDV maliyet olmuyor. bunun dışında ilgili varlık kullanılabilir hale gelene kadar yapılan masraflar maliyete giriyor.

Soru : 01.10.201 tarihinde alınan 50.000 TL değerindeki bir gayrimenkulün faydalı ömrü 50 yıldır.2014 yılı gider yazılabilecek amortisman tutarı doğrusal amortisman yöntemine göre ne kadardır.?

Cevap : 100/50= %2 amortisman ayrılır.
50.000*0,02=1,000

Soru :

Değerlemeye tabi bir A gayrimenkul 5 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkul manzaralı bir konumdadır. Gayrimenkulün değerinin belirlenmesi sürecinde emsal üç konut dikkate alınacaktır. Buna göre X gayrimenkulü bir gün önce 450.000TL'ye %20 peşin alım iskontosu uygulanarak satılmıştır. Y gayrimenkulü bir ay önce 500.000TL'ye satılmış olup cari faiz oranları %2 oranında artmıştır. Z gayrimenkulü ise bir gün önce peşin bedelle 380.000TL peşin bedelle satılmış olup, değerlemeye konu gayrimenkule göre manzarası yoktur. Manzara farkı %20 olarak alınacak olup, bu bilgilerden hareketle A gayrimenkulün değeri nedir?

Cevap :

X Gayrimenkulü %20 İndirim Yapılarak 450.000 TL Ye Satıldı İse

İndirimYapılmadan Önceki Hali 450.000/0.80= 562.500 TL Dir

Y Gayrimenkulü 1 Ay Önce 500.000 Tl Satıldı İse Ve Cari Artış %2 İse Bugünkü Değeri Y=500.000 (1+0.02)= 510.000 TL Dir

Z Gayrimenkulünün Manzaraya Göre Dezavantajı İse %20 İse Emsal Taşınmazın Z Ye Göre Değeri 380.000x 0.80 = 475.000 TL Dir

Emsal Taşınmazı 3 Emsalin Ortalaması Olarak Alırsak 562500+510000+475000 /3 = 515.830 TL Sonucuna Varırız.

Soru : . 01.10.2014 tarihinde alınan 50.000 TL değerindeki bir gayrimenkulün faydalı ömrü 50 yıldır. 2014 yılı gider yazılabilecek amortisman tutarı doğrusal amortisman yöntemine göre ne kadardır?

- a. 150
- b. 250
- c. 300
- d. 400
- e. 1000

$$1/50=0.02$$

$$0.02 \times 50.000 = 1000 \text{ degilmi sorunun cevabı doğru şıkkı 250 kabul ediyor}$$

Cevap : 1/50=0.020= 02×50.000=1.000 TL

Soru : Bir inşaat işinin toplam tahmini maliyeti 100.000 TL olup, 2010 yılında 20.000, 2011 yılında 30.000 TL maliyet beyan edildiğine göre, 2011 yılı tamamlanma yüzdesi aşağıdakilerden hangisidir?

- a. %10
- b. %20
- c. %30
- d. %40

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

e. %50

$30.000 \div 100.000 = \%30$ olmayacakmı. ?hocam

Cevap : Tamamlanma Yüzdesi (Oranı) = Fiili Maliyet / Tahmini Sözleşme Maliyeti

$50.000/100.000=0.50$

Soru : 2016 aralık gayrimenkul mevzuat sorusu

2 temmuz 2015 yılında kamulaştırma kararı alınan bir yerin mahkeme kararı 3 mayıs 2016 da sona ermektedir. Bakanlar Kurulu faiz oranı %9 olduğuna göre taşınmaz sahibinin alacağı faiz oranı kaçtır?

Cevap :

Soruda
şey verilmemiş ise verilen faiz oranı yıllık faiz oranıdır.

hiçbir

Yıllık
oranı 0.09 ise aylık faiz oranı = $0.09/12 = 0.0075$ olur.

faiz

Bileşik
yılın
olur.

yarı

dönemi

taşınmaz

sahibine

ödenir.

$(1+0.0075)^6 =$

olarak
%4.59

Soru :

SLM İşletmesi 20x1 tarihinde marmaray inşaat işini 320.000 tl.ihale bedeli ve tahmini 240.000 tl.maliyetle yükleniciliğini almıştır.20x1 tarihinde işin %24 ü tamamlanmış ve karşılığında 70.000 tl.hakediş alınmıştır.20x2 döneminde işletmenin tahmini toplam maliyeti değişmemiş ve bu dönemde işletme 90.000tl maliyete katlanırken 100.000 tl.hakediş almıştır.SLM işletmesi dönem karı veya zararını tamamlanma yöntemine göre hesaplamaktadır.

Cevap :

Tamamlanma Yüzdesi = Fiili (Gerçekleşen) Maliyet / Tahmini Sözleşme Maliyeti

Dönem İnşaat Geliri = İhale (Sözleşme) Bedeli x Tamamlanma Yüzdesi

Kâr veya Zarar = Dönem İnşaat Geliri - Fiili Maliyet

hangi yılı soruyorsa bu bilgilerle çözebilirsiniz.

90.000 TL / 240.000 TL = 0,375 20x2 yılının tamamlanma derecesi

320.000 TL x 0,375 = 120.000 TL Gelir

Kar = Gelir - Maliyet = 120.000 - 90.000 = 30.000 TL

Ayrıca tamamlanma yüzdesi sorularında artan yılların tamamlanma yüzdeleri toplanarak mı hesap yapılıyor?

soruya göre değişir, toplam tamamlanma yüzdesi derse toplarsın, yoksa toplamazsın, ne

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

soruluyorsa o

102 .	Emine Yörük	mnyoruk@gmail.com	BALIKESİR	✓	17.4.2017 13:17:23	OK	🗑️📝
-------	-------------	-------------------	-----------	---	-----------------------	----	-----

Soru : SLM işletmesi 20x1 tarihinde MArmaray inşaat işini 320.000-TL ihale bedeli ve tahmini 240.000-TL maliyetle yükleniciliğini almıştır. 20x1 tarihinde işin %24ü tamamlanmış ve karşılığında 70.000-TL hakediş alınmıştır. 20x2 döneminde işletmenin tahmini toplam maliyeti değişmemiş ve bu dönemde işletme, 90.000-TL maliyete katlanırken 100.000-TL hakediş almıştır. SLM işletmesi dönem karı ve ya zararını tamamlanma yüzdesi yöntemine göre hesaplamaktadır. Yukarıdaki bilgilere göre Slm işletmesinin Marmaray projesine ilişkin 20x2 dönem karı ve ya zararı kaç TL dir? (2013 1. dönem çıkmış sorusu olup detaylı çözümü mail olarak gönderebilir misiniz?) Ayrıca tamamlanma yüzdesi sorularında artan yılların tamamlanma yüzdeleri toplanarak mı hesap yapılıyor?

Cevap :

90.000 TL / 240.000 TL = 0,375 20x2 yılının tamamlanma derecesi

320.000 TL x 0,375 = 120.000 TL Gelir

Kar = Gelir - Maliyet = 120.000 - 90.000 = 30.000 TL

Ayrıca tamamlanma yüzdesi sorularında artan yılların tamamlanma yüzdeleri toplanarak mı hesap yapılıyor?

soruya göre değişir, toplam tamamlanma yüzdesi derse toplarsın, yoksa toplamazsın, ne soruluyorsa o

103 .	AHMET ARSLAN	ahmetarslan.is@hotmail.com	Ankara	✓	17.4.2017 11:34:00	OK	🗑️📝
-------	--------------	----------------------------	--------	---	-----------------------	----	-----

Soru : Yeniden yapım maliyeti 190.000 Türk Lirası olan 30 yaşındaki bir binanın arsa payı değeri 100.000 Türk Lirası ve binadaki işlevsel yıpranma tutarı 10.000 Türk Lirası'dır. Fiziksel yıpranmanın doğrusal gerçekleştiği varsayımı altında taşınmaza 220.000 Türk Lirası değer takdir edildiğine göre yapının kalan ömrü kaç yıldır?

Cevap :

DEĞER = ARSA+ BİNA ana formülümüzden

220.000 = 100.000 + BİNA Burdan amortisman düşülmüş bina değerini 120.000 TL buluruz.

YYM: 190.00 TL, Amortisman düşülmüş bina değeri 120.000 TL ise yapıda toplam 70.000 TL lik bir yıpranma tutarı vardır.

Amortisman Oranı = Yıpranma Tutarı/ YYM formülünden = 70.000/190.000 = 0,3684= %36.84 bulunur.

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

Amortisman Oranı = Fiili Yaş/Ekonomik Ömür
formülünden $0.3684 = 30/x$ Ekonomik Ömür= 81.43 yıl bulunur.

Kalan

Ekonomik Ömür İse = $81.43 - 30 = 51.43$ yıl bulunur.

104 .	AHMET ARSLAN	ahmetarslan.is@hotmail.com	Ankara		17.4.2017 10:51:53	OK		
-------	--------------	----------------------------	--------	--	-----------------------	----	--	--

Soru : İki asansöre sahip 150 m2 yüzölçümlü konutun yeniden yapım birim maliyeti 525 TL/m2 ve yapıda oluşmuş yıpranma 0,25'dir. Buna göre, vergi değeri 200.000 TL olan 90 m2 arsa paylı konutun arsa değeri yaklaşık kaç TL/m2 dir?

Cevap :

Maliyet yaklaşımında asansörün maliyete etkisi toplam maliyetin %6"sıdır.

YYM = $150 \times 525 = 78.750$ TL dir. 2 adet asansör olduğundan;

$78.750 \times 0.06 = 4.725$ TL eder. Böylece YENİ toplam YYM $78.250 \text{ TL} + 9.450 \text{ TL} = 87.700 \text{ TL}$ olur.

Yapıda oluşan yıpranma 0.25 ise yıpranmış Bina Değeri = $87.700 \times 0.75 = 65.775$ TL olur.

DEĞER= ARSA+ BİNA formülünden ARSA DEĞERİ = $200.000 - 65.775 = 134.225 \text{ TL}$ olur.

Bize 1 m² lik arsa değeri soruluyor. O zaman $134.225/90 = 1491.39 \text{ TL/ m}^2$ olur.

Soru : A inşaat şirketinin imzaladığı 30.000 tl sabit fiyatlı sözleşme kapsamında yürüttüğü inşaat işinin tamamlanma süresi üç yıl, tahmini maliyeti ise 27.500 tldir. Birinci yılın sonunda, söz konusu inşaat için ozamana kadar 10.000 tl hakediş alındığı ve 12.400 tl maliyete katlandığı tespit edilmiş kalan işlerin maliyeti ise 18.600 tl olarak belirlenmiştir. Müşteri sözleşme bedelinde artış yapmayı kabul etmediğine göre, birinci yılın sonunda, TMS 11 sözleşmeleristandardı kapsamında söz konusu işle ilgili olarak maliye tablolarına yansıtılması gereken kağıdı zarar

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

tutarı aşağıdakilerden hangisidir

A 400 tl zarar B 1000 tl zarar C 2500 tl kar D 1127 tl kar E 2400 tl zarar

Cevap : Birinci yılın maliyeti 12.400 tl iken, kalan yılların maliyeti 18.600 tl olarak tahmin edildiğine göre, toplam tahmini maliyet 31.000 TL dir. Sözleşme bedeli yani beklenen gelir 30.000 tl olduğuna göre, 1.000 tl zarar vardır. TMS 11 madde 36 ya göre bu zarar doğrudan finansal tablolarda gösterilir. cevap B

Soru : 2. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme sürecinin ana aşamaları arasında yer almaz? A) Arazinin değer tahmini B) Değerlemenin kullanımı C) Değerlemenin tanımlanması D) Ön analiz veri seçimi ve toplanması E) Değerleme kalitesinin ölçümü

Cevap : Doğru yanıt E şıkkıdır. Değerlemede değerlendirme kalitesinin ölçülmesi diye bir adım olamaz

Soru :

Piyasa araştırması sonuçlarına göre benzer taşınmazlar ve konu mülkle ilgili veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Brüt Gelir :110.000 YTL

Diğer Gelirler :15.500 YTL

Boşluk ve Kira Kayıpları :%20

Faaliyet Giderleri :65.500 YTL

İpotek Ödemeleri :21.300 YTL

Toplam Kapitalizasyon Oranı :%9

Bu tabloya göre, taşınmazın net faaliyet geliri kaç YTL dir?

Cevap :

Efektif	Brüt	Gelir	=	(Potansiyel	Brüt	Gelir
– Boşluk ve Kira Kayıpları) + Diğer Gelirler						

Efektif Brüt Gelir = 88.000+15.500 = 103.500

Net	Gelir	=103.500-	65.500	=	38.000	TL dir.
(İpotek Ödemeleri Dikkate Alınmaz)						

Soru : Örnek-23: Alanı 155.500 m² olan sulu arazi yarıcılık ile işlenmektedir. Arazide pamuk ve buğday münavebe sistemi uygulanmakta olup, pamuk verimi 450 kg/da, buğday verimi 600 kg/da ve saman 280 kg/da olarak tespit edilmiştir. Yaygın ürünlerin çiftlik avlusu fiyatları sırasıyla 4,50 TL/kg, 0,70 TL/kg ve 0,35 TL/kg'dır. Arazi maliki yıllık toplam 13.800 TL işçi ücreti, 14.500 TL tohumluk bedeli, 14.300 TL gübre ve ilaç bedeli ödemiştir.

Anlaşmaya göre yıllık üretim değerinin % 50'si malike ait olacaktır. Arazi belediye sınırları içinde olup, vergi değeri 5,0 TL/m² ve vergi oranı binde 2'dir. Malik ortakçıya hiçbir sabit sermaye unsuru teslim etmemiştir. İşletme sermayesi faizi % 10 ve yörede arazi piyasasında geçerli ortalama kapitalizasyon oranı % 5,5 olduğuna göre çıplak toprak bedeli nedir ? Arazi üzerinde kışlık buğday varsa toplam arazi bedeli ne olur?

harun hocanın kitabının 203.sahifesindeki bu sorusunun çözümünde arazi net gelir değeri (197.718,25-

(42600+15555+2130+2966) =148467,25 TL ve Arazi değeri 148467,25/0,055 =2.699.405 TL olmayacak mı?

Şöyleki sadece malikin payı üzerinden işlem yapılırsa arazinin geliri yarıya düşmüş olmuyormu dolayısı ile net geliri eksik olmuyormu yarıcının payıda işlemde olması gerekmez mi?

Cevap :

Yarıcıya	pay	verildiğinden	bu	pay	işletme
gideri	olarak	sayılır	ve	net	gelire
Kitap çözümü doğrudur.					

Soru : Proje bedeli: 1.800.000 TL Tahmini Maliyet: 1.200.000 TL

www.aktifonline.net

www.onlineaktifakademi.net

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

İşlemler/ Yıllar 1.yıl 2.yıl 3.yıl

Gerçekleşen maliyet 360.000 550.000 250.000

Dönem sonunda kalan tahmini maliyet 840.000 300.000 0,00

Hakediş bedelleri 300.000 500.000 1.000.000

Tahsilat

250.000 450.000 960.000

Projesine ilişkin olarak yıllar itibarıyla gerçekleşen toplam hasılat ve maliyet bilgilerine dayanarak yılsonunda yapılması gerekli kayıtları TMS/TFRS düzenlemeleri ve Vergi Mevzuatı açısından ayrı ayrı gösteriniz.

Cevap :

Vergi mevzuatı: Toplam hakediş ; (300.000 + 500.000 + 1.000.000) 1.800.000 TL, toplam maliyet (gerçekleşen maliyet) : (360.000 + 550.000 + 250.000) 1.160.000 TL

Kâr = 1.800.000 - 1.160.000 = 640.000 TL

TMS = I. yıl = 360.000 / 1.200.000= 0,30 Tamamlanma maliyeti

Gelir = 1.800.000 x 0,30 = 540.000 TL

Kar = 540.000 - 360.000 = 180.000 TL

TMS = II. yıl = 550.000 / 1.200.000= 0,46 Tamamlanma maliyeti

Gelir = 1.800.000 x 0,46 = 828.000 TL

Kar = 828.000 - 550.000 = 278.000 TL

TMS = III. yıl = Son yıl olduğu için I. ve II. yılın tamamlanma derecelerini 100 den çıkararak tamamlanma derecesini bulalım

%100 - (%30 + %46)

= %24

Gelir = 1.800.000 x 0,24 = 432.000 TL

Kar = 432.000 - 250.000 = 182.000 TL