

## Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Örnek Vakalarla İncelenmesi

Mahmut DEMİRBAŞ \*\*

### ÖZET

*Bu çalışmada, TMS 40'ye göre "yatırım amaçlı gayrimenkuller" kavramı, muhasebeleştirilmesi, amortismanı, sınıflandırılması, gerçeğe uygun değerinin hesaplanması, değerinin artması veya düşmesi, finansal durum tablosu ve kapsamlı gelir tablosu dipnotlarında ne şekilde yer alabileceği, nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değerinin nasıl hesaplanacağı, intifa hakkı kavramı ve seçicilik hakların önemi örneklendirilmiş vaka ve notlar ile incelenmiştir. Faaliyet kiralaması yoluyla edinilen yatırım amaçlı maddi duran varlıklarla ilgili muhasebe kayıtları kapsamlı olarak ele alınmıştır, bir vakıftan restorasyon veya onarım karşılığı uzun süreli faaliyet kiralaması kapsamındaki bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması ayrıntılı olarak incelenmiştir. Sonuç olarak; ilgili standardın gerektirdiği gibi raporlama yapılabilmesi için hesap planımızın yetersiz kalması gerçeğinden dolayı, hesap planının güncellenmesi önerilmiştir.*

**Anahtar Kelimeler:** Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller, Faaliyet Kiralaması, Maddi Duran Varlıklar TMS 40

**JEL Sınıflandırması:** M40, M41, M48.

### To Explain With Exemplified Cases Of Real Estate Property For Investment Purpose

#### ABSTRACT

*In this study, the concept of "real estate property for investment purpose" accordance with Turkish Accounting Standard (TAS) 40, the accounting treatment, depreciation, classification, fair value calculation, increase or decrease in value, financial position table and table of comprehensive income, the present value of cash inflows and outflows the notion of usufruct and the rights of optional rights were examined with examples and notes. The accounting records of investment property acquired through operating leases have been comprehensively handled and the classification of an immovable property for long-term operation lease as restoration or repair as an investment property has been examined in detail. As a result; it has been proposed to update the account plan due to the fact that our account plan is insufficient to enable reporting as required by the relevant standard.*

**Keywords:** Real Estate Property For Investment Purpose, Operational Leasing, Fixed Assets, TMS 40

**Jel Classification:** M40, M41, M48.

\*\* Doç. Dr. Mahmut Demirbaş, Avrasya Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, mahmut.demirbas@avrasya.edu.tr

## **1. GİRİŞ**

Yatırım amaçlı gayrimenkul, mal veya hizmet üretiminde tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak gibi amaçlardan ziyade, kira geliri veya sermaye değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla, sahibinin satın alma, finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan arsa veya binalar ile faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkullerdir. Bir varlığı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırırken o varlığın sürekli gerçeğe uygun değerinin ölçülebilmesinin gereklidir. İhtiyatlılık ve dönemsellik kavramı gereği dönem ayrıştırıcı hesapları kullanırken alacak, borç ve gelirlerini gerçeğe uygun değerleri ile muhasebeleştirilmesi mali tabloların güvenilirliği, sözleşmeye dayanan hak ve yükümlüklerin nazım hesaplarda takip edilmesi de işletmenin sürekliliği hakkında bilgi sahibi olmak ve tam açıklama kuralına uymak açılarından önemlidir. Ayrıca, reel sektörde çok fazla yapılan bir vakıftan restorasyon veya onarım karşılığı uzun süreli faaliyet kiralaması kapsamındaki bir gayrimenkulün hangi şartlarda yatırım amaçlı olarak sınıflandırılabileceği ve ne şekilde muhasebeleştirilmesi gerektiği makalemizde incelemiştir. Örnek vaka ve notlar ile nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değerinin nasıl hesaplanacağı, intifa hakkı kavramı, yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki değer artışlarının muhasebeleştirilmesi ve gerçeğe uygun değerinin sürekli ölçülebilmesi ile seçimlik hakların kullanımı incelenmiştir.

## **2. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLERİN TANIMI VE MUHASEBELEŞTİRİLMESİ**

Bu bölümde, yatırım amaçlı gayrimenkullerin tanımı, muhasebeleştirilmesi, amortismanı, sınıflandırılması, gerçeğe uygun değerinin ölçülebilmesi, değerinin artması veya düşmesi ve finansal durum tablosu ve kapsamlı gelir tablosu dipnotlarında ne şekilde yer alabileceği konularına yer verilmiştir.

### **2.1.Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Tanımı**

Yatırım amaçlı gayrimenkul, mal veya hizmet üretiminde tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya normal iş akışı çerçevesinde satılmak gibi amaçlardan ziyade, kira geliri veya sermaye değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla, sahibi veya finansal kiralama sözleşmesi çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan arsa veya binalar ile faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkullerdir (TMS 40, m:5). Yatırım amaçlı gayrimenkullerin işletmenin elinde bulunan diğer varlıklardan bağımsız olarak nakit sağlama önemli bir noktadır (Netek, 2012: 1). Bağımsız nakit akışı ve sermaye kazancı sağlama yatırım amaçlı gayrimenkullerin, diğer gayrimenkullerden ayırt edilmesini sağlamaktadır (Güngör,2011:18).

### **2.2.Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Muhasebeleştirilmesi**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk ediniminde maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirilmesi gerektirir. Maliyeti; satın alma fiyatı ile satın alma işlemi ile ilişkili avukatlık ücreti, komisyon ücreti, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gibi maliyet unsurlarından oluşur. İşletmenin kendisi tarafından inşa edilen yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin belirlenmesinde inşa maliyeti unsurlarından oluşur(Küçük, 2012: 80).

Değerleme işleminin önemi, değerlemeden beklenen fonksiyonların yerine getirilmesi ile doğrudan ilişkilidir. Çünkü değerlendirme fonksiyonları, işletmenin sürekliliğini sağlayan en önemli unsurlardan biridir. Değerleme fonksiyonlarından beklenen faydanın sağlanabilmesi, seçilen değerlendirme ölçülerinin doğruluğu kadar, dönemler arası tutarlılığına da bağlıdır (Fatih Üner, 2015:36, Tokay ve Deran, 2008: 22).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin\* elde edilecek faydanın üzerinde bir maliyete katlanmaksızın güvenilir olarak sürekli şekilde belirlenebildiği durumlarda, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılmalıdır. Gerçeğe uygun değerinin elde edilecek faydanın üzerinde bir maliyete katlanılacaksa ise veya gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi imkansız yakın ise maliyet yöntemi ile muhasebeleştirilmesi yapılmalıdır (TMS 40 m:21). Maliyet modeli ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçek değeri dipnotlarda gösterilmek zorundadır. Ancak bu zorunluluk sahibi tarafından kullanılan gayrimenkullerde ve stoklarda bulunmamaktadır (Ufuk, 2008:1). Maliyet yöntemini kullanan yatırım amaçlı gayrimenkulün zamanla gerçeğe uygun değerinin ölçülmesinin imkan dahilinde olması durumunda imkanın doğduğu zaman dilimini içeren dönemi de kapsayacak şekilde yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilecektir (Deloitte Academy, Kapsamlı UFRS Eğitim :5).

Gerçeğe uygun değerde meydana gelen değişiklikler her bir raporlama tarihinde gelir tablosu ile ilişkilendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkul maliyet bedeli üzerinden ölçüldüğünde temel sorunlar varlığın başlangıç maliyetinin, beklenen yararlı ömrünün ve amortisman döneminin belirlenmesi ile söz konusu varlığa ilişkin herhangi bir değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilip muhasebeleştirilmeyeceği konusunun değerlendirilmesidir. Böyle bir yatırım amaçlı gayrimenkul kalemi, beklenen ekonomik ömrü boyunca itfa edilir (Deloitte Academy:1-8).

### **2.3.Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Amortismanı**

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin belirlenemediği durumlarda, kalıntı değeri de belirlenemez. İşletmeler bu hususta zorunlu tutulmaz. Kalıntı değerinin sıfır olarak kabul edilmesini gerektirmektedir (TMS 40, m: 53).

Amortisman yöntemi ve oranı yıllık olarak gözden geçirilir. Ayrıca, her bir raporlama tarihinde maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilen herhangi bir yatırım amaçlı gayrimenkul kaleminde değer düşüklüğü olabileceği yönünde herhangi bir göstergenin bulunup bulunmadığı (yani defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşp aşmadığı) değerlendirilir. Bu tür bir göstergenin bulunması durumunda, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkul kalemi değer düşüklüğü açısından test edilir (yani gayrimenkulün geri kazanılabilir tutarı belirlenir ve varsa değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirilir).

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün sınıflandırılmasında uygulanan aşırı maliyet ve çaba kuralı, değer düşüklüğüne uğramış olabileceği yönünde göstergelerin bulunduğu bir yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında işletmeye bir

\* 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 (TMS 40, m:5). Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, gayrimenkulün tamamlayıcı parçaları bilançoda maddi duran varlık olarak ayrı bir şekilde gösterilmek yerine yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerine dahil edilirler (TMS 40, m:50).

muafiyet getirmez. Değer düşüklüğü testi açısından geçerli olan aşırı maliyet ve çaba kuralının sınırı, sınıflandırma açısından geçerli olandan daha geniştir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkul kalemi elden çıkarıldığında, söz konusu işleme ilişkin kazanç ya da kayıp, gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

#### **2.4.Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Sınıflandırılmasında Değişim**

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün dahil olduğu sınıflandırılmadan başka bir sınıflandırma kapsamına alınması veya yatırım amaçlı gayrimenkul olarak önce sınıflandırılmayan bir duran varlığı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılması; sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır. Kullanım değişiklikleri; “yatırım amaçlı gayrimenkulün sonradan sahibi tarafından kullanıma başlanması (maddi veya maddi olmayan duran varlık olarak muhasebeleştirilir), yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla geliştirilmeye başlanması (satış amaçlı gayrimenkuller olarak muhasebeleştirilir)(TMS 40, m.9), sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün yatırım amaçlı duruma gelmesi (maddi veya maddi olmayan duran varlıklardan çıkartılıp, yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil edilir), inşa ve geliştirme sonrası yatırım amaçlı gayrimenkul durumuna gelmesi (yapılmakta olan yatırımlardan çıkartılıp, yatırım amaçlı gayrimenkullere dahil edilmesi), daha önce satış amaçlı gayrimenkul iken faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması (satış amaçlı gayrimenkullerden çıkarılıp, yatırım amaçlı gayrimenkul rubuna dahil edilmesi)” şeklinde karşımıza çıkabilir. Sınıflandırma değişimlerinde gayrimenkulün defter değerini değiştirilmez (TMS 40 m:59).

Bir işletme, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan kendisi tarafından inşa edilen veya geliştirilen yatırım amaçlı gayrimenkulün inşa veya geliştirilmesi işlemi tamamladığında; gayrimenkulün, tamamlanma tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce gösterildiği defter değeri arasındaki farkı kâr veya zarar olarak muhasebeleştirir (TMS 40,m.65).

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net hasılat ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde gelir tablosunda muhasebeleştirilir (TMS 40 m:69).

TFRS 15’e göre, bir sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması (açıkça ya da zımnem), müşteriye veya işletmeye, mal veya hizmetlerin müşteriye devrinin finansmanı şeklinde önemli bir fayda sağlıyorsa, işletme işlem bedelini belirlerken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapar. Bu koşullarda sözleşme önemli bir finansman bileşeni içermektedir. Önemli bir finansman bileşeninin mevcudiyeti için, finansman taahhüdünün sözleşmede açıkça belirtilmiş olması veya sözleşmenin taraflarınca mutabık kalınan ödeme şartlarından zımnem anlaşılıyor olması fark etmez (TFRS 15,m.60). Müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmak zorunda değildir (TFRS 15,m.63). İşletme, taahhüt edilen bedeli önemli bir finansman bileşeni kadar düzeltirken, sözleşme başlangıcında işletme ile müşterisi arasında ayrı bir finansman işlemi yapılmış olsaydı, bu işleme yansıtılacak iskonto oranını kullanır. Bu

oran, sözleşmeye göre finansmanı alan tarafın kredi özelliklerinin yanı sıra, sözleşme kapsamında devredilen varlıklar dâhil müşteri veya işletme tarafından sağlanan teminat veya güvenceleri yansıtabilir. İşletme bu oranı, taahhüt edilen bedelin nominal tutarını, mal ve hizmetler müşteriye devredildiği anda (veya devredildikçe) müşteri nakden ödeme yapmış olsaydı bu durumda ödeyeceği fiyata indirgeyen oranı belirlemek suretiyle saptayabilir. Sözleşme başladıktan sonra, faiz oranları veya diğer şartlarda meydana gelen değişiklikler için (müşterinin kredi riskine ilişkin değerlendirmede bir değişiklik gibi) iskonto oranında güncelleme yapılmaz (TFRS 15,m.64). İşletme, finansmanın etkilerini (faiz gelirleri veya giderlerini) müşterileriyle yaptığı sözleşmelerden doğan hasıllattan ayrı olarak kapsamlı gelir tablosunda sunar. Faiz gelirleri ve faiz giderleri, müşteri ile yapılan sözleşmenin bir sözleşme varlığı (veya alacağı) veya bir sözleşme yükümlülüğü olarak muhasebeleştirilmesi ölçüsünde finansal tablolara alınır (TFRS 15,m.65).

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 değeri arasındaki fark, TFRS 15'e uygun olarak belirlenen iskonto oranı ve iç iskonto yöntemini kullanılarak hesaplanır. Varlıktan gelecekte elde edilecek gelir ile bu gelirlerinin net bugünkü değeri arasındaki fark, faiz geliri olarak muhasebeleştirilir (TFRS 15,m.65).

Varlığın geçiş tarihindeki değeri ile kayıtlı değeri arasındaki farkın muhasebeleştirilmesi, varlığın değerinde azalış veya artış olmasına göre farklılık arz eder. Azalış olması durumunda azalış tutarı, eğer varlığa ilişkin bir değer artış fonu yoksa doğrudan dönem kar veya zararına dâhil edilir. Eğer değer artış fonu varsa, azalış tutarı öncelikle buradan indirilmelidir (TMS 40, m: 62). Artış olması durumunda artış tutarı, eğer önceki dönemlerde varlık için kayda alınmış değer azalışı varsa, bu azalış telafi edilene kadar gelir tablosu ile ilişkilendirilmez. Gelir tablosu ile ilişkilendirilen tutar, varlığın kayıtlı değerine getirilmesi için gerekli olan tutarı aşamaz. Buradaki kayıtlı değer, varlığın kayıtlı değerinden birikmiş amortismanlar düşüldükten sonraki değeri ifade etmektedir. Bu hesaplamada değer düşüklükleri dikkate alınmaz. Gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi gereken tutardan sonra halen kalan bir tutar varsa, bu tutar yeniden değerlendirme değer artışı olarak özkaynaklara eklenebilir. Varlığın elden çıkarılması durumunda, yeniden değerlendirme değer artışı olağanüstü yedeklere (dağıtılmamış karlara) eklenebilir. Bu tutar dönem kar ve zararına dahil edilmez (Örten vd. 2012: 627).

## **2.5.Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Değerinin Artması veya Düşmesi**

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinin düşmesi, kayıp olması veya terk edilmesi nedeniyle üçüncü şahıslardan alınacak tazminat tahsil edilebilir olduğu zaman gelir tablosu ile ilişkilendirilir (TMS 40, m: 72). 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 (TMS 40, m: 73)

a) Yatırım amaçlı gayrimenkuldeki değer düşüklükleri TMS 36'ya göre muhasebeleştirilir.

b) Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımına son verilmesi veya elden çıkarılması standartta bahsedilen şekliyle muhasebeleştirilir (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).

c) Değer düşüklüğüne uğrayan, kaybolan veya terk edilen yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin olarak üçüncü şahıslardan alınacak tazminatlar, tahsil edilebilir oldukları zaman gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

d) Yerine konulan varlığın restore edilmesi, satın alınması veya inşasına ilişkin maliyeti bu TMS 40 nolu standartta usul ve esaslar çerçevesinde tespit edilir (Üner, 2015:51).

## **2.6.Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller İle İlgili Dipnotlar**

Yatırım amaçlı gayrimenkuller için bilanço ve gelir tablosu dipnotlarında verilmesi gereken bilgiler aşağıdaki gibidir (TMS 40, m: 75). Gerçeğe uygun değer yöntemi mi yoksa maliyet yöntemi mi uyguladığı, gerçeğe uygun değer yöntemi 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, 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, 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, yatırım amaçlı gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri, Dönem içinde kira geliri elde edilmiş yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım ve onarım giderleri dahil) ve dönem içinde herhangi bir kira geliri sağlamamış yatırım amaçlı gayrimenkulün doğrudan faaliyet giderleri (bakım onarım giderleri dahil), 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 hakkında bilgiler, Yatırım amaçlı gayrimenkulün nakde çevrilebilme veya gelirlerinin ve elden çıkarılma durumunda elde edilecek tutarın tahsil edilebilme durumuna ilişkin kısıtlamalar ve bunların tutarları, Yatırım amaçlı gayrimenkule ilişkin satın alma, inşa veya geliştirme ya da bakım ve onarım veya iyileştirme konularındaki sözleşmeye bağlı yükümlülükler yer almaktadır. Eğer bir yatırım amaçlı gayrimenkulden faaliyet kiralaması yoluyla gelir elde edilmesi veya faaliyet kiralaması yoluyla bir yatırım amaçlı gayrimenkul edinilmesi söz konusu ise “TFRS 16 Kiralamalar” standardı doğrultusunda yapılması gereken açıklamalarda yer vermesi gerekmektedir.

### 3. ÖRNEK VAKALARLA YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Çalışmamızın üçüncü bölümünde örnek vakalara yer verilmiştir. Vakalar ile incelenen yatırım amaçlı gayrimenkullerde ihtiyatlılık ve dönemsellik kavramı gereği dönem ayrıştırıcı hesapları kullanılmıştır. İlgili gelirler ve giderler yevmiye kayıt tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmıştır. TFRS 16 faaliyet kiralaması yoluyla elde edilen yatırım amaçlı gayrimenkuller ve bu gayrimenkullerin edinimi sürecinde katlanılan maliyetler ile elde edilecek faaliyet kiralamasından gelirler için nakit giriş ve çıkışlarının bugünkü değeri hesaplanmış, muhasebe kayıtları ile intifa hakkı kavramına yer verilmiştir.

**ÖRNEK VAKA 1;** Ortaköy işletmesi daha önce kendisinin kullandığı ve aktifinde binalar hesabın 800.000 TL (Arsa bedeli 420.000 TL, Yapı Bedeli 380.000 TL, Birikmiş Amortismanı 35.400 TL ) bedelle bulunan Çengelköy'deki 2 katlı müstakil bir yapıyı 1 Haziran 2016 tarihinde aylık 5.000 TL + KDV bedelle 3 yıllığına Bebek işletmesine faaliyet kiralaması sözleşmesi ile kiralamıştır. Yıllık Kira artışı %8'dir. Kiralama aşamasında 20.000 TL depozito ve bir aylık kira bedelini aynı gün Z bankasına yapılan havale ile tahsil etmiştir. Bebek firması yönetim departmanı tarafından kullanılmak üzere, kiralama sözleşmesi dayanarak kiraladığı müstakil yapıyı etkin kullanabilmek amacıyla, boya, badana ve havalandırma sistemi ile çatı tadilatı yaptırmış 35.000 TL + KDV tutarındaki toplam maliyet bedelini içeren 1 Temmuz 2016 tarihli faturayı aynı gün V bankasından aracılığıyla ödemiştir. Ortaköy işletmesi için ilgili yapının ekonomik ömrü 50 yıldır ve normal amortisman hesaplama yöntemini kullanmaktadır. Bebek firması özel maliyet kapsamında varlıklarını 5 yılda normal amortisman yöntemine göre amortisman tutarını hesaplamaktadır. KDV Oranı % 18'dir.

#### Ortak İşletmesinin Muhasebe Kaydı

		-----01.06.2016-----		BORÇ	ALACAK
1					
<b>202</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>			<b>800.000</b>	
202.02.	Bebek..Ada... Parsel				
202.02.001	Arsa Bedeli		420.000		
202.02.002	Yapı Bedeli		380.000		
<b>257</b>	<b>BİRİKMİŞ AMORTİSMAN HESABI</b>			<b>35.400</b>	
257.02.	Binalar				
257.02.002	Bebek..Aada..Parsel		35.400		
	<b>252 BİNALAR HESABI</b>				<b>800.000</b>
	252.02. Bebek.. Ada... Parsel				
	252.02.001 Arsa Bedeli		420.000		
	252.02.002 Yapı Bedeli		380.000		
	<b>207 BİRİKMİŞ AMORTİSMAN HESABI</b>				<b>35.400</b>
	207.02. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller				
	207.02.002 Bebek..Aada..Parsel		35.400		
Daha Önce Binalar Hesabında Bulunan Maddi Duran Varlığın Faaliyet Kiralaması Sebebiyle Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına Alınması					
		-----01.06.2016-----			

**Not;** Ortaköy ve Bebek işletmeleri dönemsellik kavramı gereği dönem ayrıştırıcı hesapları kullanırken alacak, borç ve gelirlerini yevmiye kayıt tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerini dikkate alarak yevmiye kayıtlarını yapmaktadır. Her iki firmada iskonto sürecinde zımni faiz oranı olarak yıllık nominal % 12, aylık nominal % 1 oranlarını muhasebe varsayımı olarak kabul etmiştir.

2016 Yılı					2018 Yılı			
Aylar	Nominal Kira Tutarı	İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Kira Tutarı	İskonto Tutarı	Nominal Kira Tutarı	İskonto Oranı	İskonto Edilmiş Kira Tutarı	İskonto Tutarı
1					5400	1,208	4469,8	930,2
2					5400	1,220	4425,5	974,5
3					5400	1,232	4381,7	1018,3
4					5400	1,245	4338,3	1061,7
5					5400	1,257	4295,4	1104,6
6	5000	1,000*	5000	0	5832	1,270	4593,1	1238,9
7	5000	1,010	4950,5	49,505	5832	1,282	4547,6	1284,4
8	5000	1,020	4901,5	98,5198	5832	1,295	4502,6	1329,4
9	5000	1,030	4853,0	147,049	5832	1,308	4458,0	1374,0
10	5000	1,041	4804,9	195,098	5832	1,321	4413,9	1418,1
11	5000	1,051	4757,3	242,672	5832	1,335	4370,2	1461,8
12	5000	1,062	4710,2	289,774	5832	1,348	4326,9	1505,1
<b>Toplam</b>	<b>35000,0</b>		<b>33977,4</b>	<b>1022,6</b>	<b>67824,0</b>		<b>53123,0</b>	<b>14701,0</b>
2017 Yılı					2019 Yılı			
1	5000	1,072	4663,6	336,4	5832	1,361	4284,1	1547,9
2	5000	1,083	4617,4	382,6	5832	1,375	4241,6	1590,4
3	5000	1,094	4571,7	428,3	5832	1,389	4199,6	1632,4
4	5000	1,105	4526,4	473,6	5832	1,403	4158,1	1673,9
5	5000	1,116	4481,6	518,4	5832	1,417	4116,9	1715,1
6	5400	1,127	4792,2	607,8				
7	5400	1,138	4744,8	655,2				
8	5400	1,149	4697,8	702,2				
9	5400	1,161	4651,3	748,7				
10	5400	1,173	4605,2	794,8				
11	5400	1,184	4559,6	840,4				
12	5400	1,196	4514,5	885,5				
<b>Toplam</b>	<b>62800,0</b>		<b>55426,2</b>	<b>7373,8</b>	<b>29160,0</b>		<b>21000,3</b>	<b>8159,7</b>

Yıllar	Nominal Kira Tutarı	İskonto Edilmiş Kira Tutarı	İskonto Tutarı
2016 Yılı	35.000	33.977,40	1022,6
2017 Yılı	62.800	55.426,20	7373,8
2018 Yılı	67824	53123	14701
2019 Yılı	29160	21000,3	8159,7
<b>Toplam</b>	<b>194.784</b>	<b>163.527</b>	<b>31.257</b>

Ortaköy işletmesi, yatırım amaçlı gayrimenkule almış olduğu sabit kıymet için amortisman tutarını gayrimenkulün yıpranması kiralık olarak kullanılmasına bağlı olmadığı için yıllık olarak hesaplayacaktır ve “207 Birikmiş Amortisman Hesabı”<sup>♦</sup> kullanacaktır. Faaliyet kiralaması faaliyeti bir hizmet olduğu için, kiralık döneme isabet eden tutar

<sup>♦</sup> İskonto oranı olarak kullanılan yıllık zımni faiz oranı yüzde 12 (aylık zımni faiz oranı yüzde 1)

<sup>♦</sup> **207 Birikmiş Amortisman ve 209 Verilen Avanslar Hesabı**; 26.12.1992 tarihli 21447 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan İseri nolu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği incelendiği zaman 25 Maddi Duran Varlıklar grubunda 257 Birikmiş Amortisman, 26 Maddi Olmayan Duran Varlıklar grubunda 268 Birikmiş İtfa Payları, 27 Özel Tükenmeye Tabii Varlıklar grubunda Birikmiş İtfa Payları isimleri ile duran varlıklar grubunda yer alan her bir grup için amortisman, itfa ve tükenme payları ayrı ayrı sınıflandırılmıştır. Tebliğ’de aynı tür sınıflandırma verilen avanslar hesapları içinde geçerlidir. 259 Verilen Avanslar, 269 Verilen Avanslar, 279 Verilen Avanslar gibi. Tebliği muhasebenin temel kavramlarından özün önceliği kavramı gereği ilgili sınıflandırmaları gerçekleştirmektedir. Çalışmamızda yatırım amaçlı gayrimenkullerin 20 Alım Satım ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller grubunda yer alması önerilmektedir. 20 Alım Satım ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller grubu için özün önceliği kavramı gereği yapılan sınıflandırma çerçevesinde ilgili grupta yer alan varlıklardaki yıpranma payı için 207 Birikmiş Amortisman hesabının kullanılması önerilmektedir. Eğer yine aynı grupta yer alan gayrimenkuller için avans verilmesi durumunda da 209 Verilen Avanslar hesabının kullanılması önerilmektedir. Önerilen hesapların kullanılması İseri nolu Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliğ’de yer alan sınıflandırma bütünlüğünü sağlamak için önemlidir.



amortisman tutarı “Hizmet Üretim Maliyeti” hesabında<sup>♥</sup>, kalan kısım ise daha önce firma tarafından kullanıldığı için “Genel Yönetim Gideri” hesabında yer alacak ve “Gelir Tablosu” ile ilişkilendirilecektir.

Bir işletmesi dönemsellik kavramı gereği dönem ayrıştırıcı hesapları kullanırken alacak ve borç ile gelirlerinin kayıtlarını, yevmiye kayıt tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerini dikkate alarak yapıyorsa; 236 ve 136 Diğer Çeşitli Alacaklar Hesabı için aktif düzenleyici hesap olan 237, 137 Diğer Alacak Senet. Reeskontu (-) Hesabının alt hesaplarında Sözleşmeye Dayalı Çeşitli Alacaklar Reeskontu Tali Hesabında; dönem ayrıştırıcı hesap olan 482 Gelecek Yıllara Ait Gelirler ile 382 Gelecek Aylara ait Gelirler için boş olan ve pasif düzenleyici hesap olarak 483 Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması Gelirleri İskonto Tutarı ve 383 nolu Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması Gelirleri İskonto Tutarı Hesapları kullanılabilir. 436 ve 336 Diğer Çeşitli Borçlar Hesapları için pasif düzenleyici hesap olan 437, 337. Diğer Borç Senetleri Reeskontu(-) Hesabının alt hesaplarında Sözleşmeye Dayalı Çeşitli Borçlar Reeskontu Tali Hesabında, 182, 282. Faaliyet Kiralamasından Gelecek Aylara Ait Giderler Hesapları için aktif düzenleyici hesap olan ve 183 Ertelenmiş Faaliyet Kiralaması Giderleri İskonto Tutarı(-), 283. Ertelenmiş Faaliyet Kiralaması Giderleri İskonto Tutarı (-) hesapları kullanılabilir.

### Ortaköy İşletmesinin Muhasebe Kaydı

		BORÇ	ALACAK
2	-----01.06.2016-----		
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>		
102.01	Z Bankası	25.900	
<b>382</b>	<b>FAALİYET KİRALMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		
380.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden		5.000
380.02.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	5.000	
<b>136</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>		
<b>136.01</b>	<b>Faaliyet Kiralamasından Diğer Çeşitli Alacaklar</b>		<b>35.000</b>
136.01.001	Bebek Firması		
136.01..001.01	Çengelköy...Ada..Parsel.	35.000	
<b>236</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>		
<b>236.01</b>	<b>Faaliyet Kiralamasından Diğer Çeşitli Alacaklar</b>		<b>145.000</b>
236.01.001	Bebek Firması		
236.01..001.01	Çengelköy...Ada..Parsel.	145.000	
<b>383</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI GELİRLERİ İSKONTO TUTARI HESABI</b>		
382.16	2016 Yılına Ait	1.022,6	
<b>483</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI GELİRLERİ İSKONTO TUTARI HESABI</b>		
482.17	2017 Yılına Ait	7.373,8	
482.18	2018 Yılına Ait	14.701	
482.19	2019 Yılına Ait	8.159,7	
<b>426</b>	<b>ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABI</b>		
426.01	Bebek Firması		20.000
426.01.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	20.000	
<b>382</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		
380.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden		35.000
380.02.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	35.000	
<b>482</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK YILLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		
480.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden		145.000
480.02.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	145.000	
<b>136</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>		
136.01.	Faaliyet Kiralamasından Diğer Çeşitli Alacaklar		5.000
136.01.001	Bebek Firması		
136.01.001.01	Çengelköy...Ada..Parsel.	5.000	
<b>604</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELİR VE KARLAR HES.</b>		<b>5.000</b>

♥ Ortaköy işletmesinin ana faaliyet konusu faaliyet kiralaması yapmak değildir. Fakat faaliyet kiralaması ile önemli bir gelir elde etmektedir. Faaliyet kiralaması, kiralamaya konu varlığa ait kiralama süresinin depolanamaması sebebiyle bir hizmet faaliyetidir. İlgili hizmetten elde edilen gelirler normalde hizmet satışı olarak muhasebeleştirilmelidir. Fakat genel uygulamalarda kiralama işlemlerinde dönem ayrıcı hesapların kullanılmaktadır. Çalışmamızda genel uygulamalar çerçevesinde hazırlanmıştır. Fakat faaliyet kiralamasına konu varlığa ait katlanılan fedakârlıkları, özün önceliği kavramı gereği ayrı takip etmek için Faaliyet Kiralama Hizmeti Üretim Maliyeti hesabının kullanılması önerilmiştir.

604.01	Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Faaliyet Kiralaması Gelirleri			
604.01.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	5.000		
<b>391</b>	<b>HESAPLANAN KDV HESABI</b>			<b>900</b>
391.01	Haziran 2016	900		
<b>137</b>	<b>DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU HESABI</b>			
<b>137.02</b>	<b>Faaliyet Kiralamasından Diğer Alacakların Reeskontu</b>			<b>1.022,6</b>
137.02.16	2016 Yılına Ait Diğer Alacaklar	1.022,6		
<b>237</b>	<b>DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU HESABI</b>			<b>30.234,5</b>
<b>237.02.</b>	<b>Faaliyet Kiralamasından Senetsiz Diğer Alacakların Reeskontu</b>			
237.02.17	2017 Yılına Ait Diğer Alacaklar	7373,8		
237.02.18	2018 Yılına Ait Diğer Alacaklar	14.701		
237.02.19	2019 Yılına Ait Diğer Alacaklar	8.159,1		
Kira Sözleşmesinin ve Tahsilatın Muhasebeleştirilmesi				

## Bebek İşletmesinin Muhasebe Kaydı

1	1.6.2016	BORÇ	ALACAK
<b>226</b>	<b>VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABI</b>		<b>20.000</b>
226.01	Çengelköy...Ada..Parsel.	20.000	
<b>182</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>		<b>35.000</b>
180.02.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	35.000	
<b>280</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK YILLARA AİT GİDERLER HESABI</b>		<b>145.000</b>
280.02.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	145.000	
<b>770</b>	<b>GENEL YÖNETİM GİDERİ HESABI</b>		<b>5.000</b>
	Çeşitli		
770.04	Giderler		
770.04.001	Kira Gideri	5.000	
<b>191</b>	<b>İNDİRİLECEK KDV HESABI</b>		<b>900</b>
191.01	Haz.16	900	
<b>329</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>		<b>5.000</b>
329.01	Faaliyet Kiralamasından Diğer Ticari Borçlar		
329.01.001	Ortaköy Firması	5.000	
<b>337</b>	<b>DİĞER BORÇ SENETLERİ REESKONTU HESABI</b>		<b>1.022,6</b>
337.02	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Diğer Çeşitli Borçların Reeskontu		
337.02.016	2016 Yılına Ait	1.022,6	
<b>437</b>	<b>DİĞER BORÇ SENETLERİ REESKONTU HESABI</b>		<b>30.234,5</b>
437.02	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Diğer Çeşitli Borçların Reeskontu		
437.02.017	2017 Yılına Ait	7.373,8	
437.02.018	2018 Yılına Ait	14.701	
437.02.019	2019 Yılına Ait	8.159,1	
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>		<b>25.900</b>
102.01	V Bankası	25.900	
<b>329</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>		<b>35.000</b>
329.01	Faaliyet Kiralamasından Diğer Ticari Borçlar		
329.01.001	Ortaköy Firması	35.000	
<b>429</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>		<b>145.000</b>
<b>429.01</b>	<b>Faaliyet Kiralamasından Diğer Ticari Borçlar</b>		
429.01.001	Ortaköy Firması	145.000	
<b>180</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER</b>		<b>5.000</b>
180.02.02	Çengelköy...Ada..Parsel	5.000	
<b>383</b>	<b>ERTELENMİŞ FAALİYET KİRALAMASI GİDERLERİ İSKONTO TUTARI</b>		<b>1.022,6</b>
382.16	2016 Yılına Ait	1.022,6	
<b>483</b>	<b>ERTELENMİŞ FAALİYET KİRALAMASI GİDERLERİ İSKONTO TUTARI</b>		<b>30.234,5</b>
482.17	2017 Yılına Ait	7.373,8	
482.18	2018 Yılına Ait	14.701	
482.19	2019 Yılına Ait	8.159,1	
Kira Sözleşmesinin ve Ödemelerin Muhasebeleştirilmesi			

1	1.6.2016	BORÇ	ALACAK
<b>264</b>	<b>ÖZEL MALİYETLER HESABI</b>		<b>35.000</b>
264.01	Çengelköy...Ada, ...Parsel	35.000	
<b>191</b>	<b>İNDİRİLECEK KDV HESABI</b>		<b>6.300</b>
191.07	Temmuz İnd. KDV	6.300	
<b>320</b>	<b>SATICILAR</b>		<b>41.300</b>
	<b>320 SATICILAR HESABI</b>		
	<b>102 BANKA HESABI</b>		<b>41.300</b>
	102.01 V Bankası	41.300	
...Numaralı Fatura Tahakkuku ve Ödemesi			

Özel Maliyet olarak kayıt edilen tutarı Bebek işletmesi kira süresi içinde itfa edecektir. 2016 yılında kıst amortisman uygulayacak ve “268 Birikmiş İtfa Payları Hesabı”nı kullanacaktır. İlgili döneme isabet eden itfa payları “Genel Yönetim Gideri” hesabında toplanacak ve “Gelir Tablosu” ile ilişkilendirilecektir.

**Not-1;** Eğer Bebek işletmesi ve Ortaköy işletmesi birbiri diğerinin bağlı ortaklığı konumunda ise ve konsolide mali tablo kapsamında raporlama zorunlulukları var ise; solo mali tablolarında yukarıdaki gibi yevmiye kayıtlarını tutmuş olsalar bile, ana ortaklık konsolide mali tablosun da ilgili yatırım amaçlı gayrimenkul hesabında yer alan tutar, binalar hesabında gösterilmeli ve amortisman tutarı 257 Birikmiş Amortisman Hesabında takip edilmelidir. Toplam tutar genel yönetim gideri hesabı kullanılarak Gelir Tablosu ile ilişkilendirilmelidir. Bebek işletmesinin  zel Maliyet hesabında takip ettiği tutar ise ya bakım ve onarım harcamaları olarak yönetim gideri olarak tamamen muhasebeleştirmeli ya da ilgili bakım onarımın amortisman süresi sabit kıymetin amortisman s resinden kısa olduğu için Binalar hesabının alt hesap kalemlerinde muhasebeleştirilerek amortisman tutarını Bebek işletmesinin amortisman hesaplama yöntemi doğrultusunda hesaplayarak genel yönetim giderleri hesabında muhasebeleştirmeli ve gelir tablosu ile ilişkilendirmelidir. Gelecek aylara ait gelirler ve gelecek yıllara ait gelirler ile gelecek aylara ait giderler ve gelecek yıllara ait giderler mahsup edilecektir. Banka ve firmaların karşılık ticari işlemine konu olan KDV hesapları mahsup edilecektir.

**Not -2;** Ortaköy işletmesi ilgili müstakil binayı finansal kiralama s zleşmesi\* ile kiralamış olsaydı, ilgili binayı sözleşme tarihinden itibaren finansal durum tablosunun dışına çıkarmak zorundadır. Bebek işletmesi 'de sözleşmeye dayalı olarak ilgili müstakil binayı kendi aktifinde binalar hesabına alması gereklidir. Yapmış olduğu bakım onarım maliyetlerin özel maliyet hesabında takip etmek yerine bina maliyetine eklemelidir. İlgili binanın amortismanını da kendisi ayırmalıdır.

**ÖRNEK VAKA 2;** Haliç işletmesi 2 Mayıs 2016 tarihinde 500.000 TL bedelli bir İstanbul Selimpaşa'daki ... Ada... Parsel deki arsayı, değerinin zamanla artmasını beklediği uzun vadeli bir yatırım olarak, bir şahıştan, 300.000 TL  zkaynağı ve aylık nominal faizi % 1 olan, ay sonlarında ödemeli 24 ay vadeli 200.000 TL için çalışmış olduğu Z bankasından kullanmış olduğu ipoteğe dayalı kredi ile satın almıştır. Mal Bedelini Z bankasından yapmış olduğu bir havale ile  demıştir. Bankaya expertiz değeri olarak 600 TL, tapu masrafı 10180 TL, komisyon masrafı olarak aracılara 10.000 TL +KDV nakden  demıştir. Arsanın gerçeğe uygun değeri aşırı maliyete veya çabaya katlanılmadan sürekli ölçebilmektedir.

$$\text{Olağan Anüitenin Bugünkü Değeri} = \text{Taksit Tutarı} \left[ 1 - \frac{1}{(1+i)^n} \right] / i$$

$$200.000 = A \left[ 1 - \frac{1}{(1+0,01)^{24}} \right] / 0,01 \quad \text{Taksit Tutarı} = 9.415 \text{ TL/Ay}$$

\* Bir kiralamanın finansal kiralama mı faaliyet kiralaması mı olduğunun tespitinde, sözleşmenin şeklinden ziyade işlemin özü esas alınır. Finansal kiralamanın dışındaki kiralamalar faaliyet kiralamasıdır. Faaliyet kiralamasında; mal sahibi (kiraya veren) mala sahip olmanın verdiği risk ve getirilerin tümünü elinde bulundurur. Normalde, birlikte ya da tek başlarına, bir kiralama işleminin finansal kiralama olarak sınıflandırılmasına neden olabilecek durumlara örnekler aşağıdaki gibidir:

- Kiralanan varlığın mülkiyetinin kiralama süresinin sonunda kiracıya geçmesi.
- Kiracıya, kiralanan varlığı, buna ilişkin opsiyonun kullanım tarihinde oluşması beklenen gerçeğe uygun değerinden çok daha düşük bir bedelle satın alma opsiyonu verilmesi nedeniyle, kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla kiracı tarafından bu opsiyonun kullanılacağının makul şekilde kesin olması.
- Mülkiyet, kiracıya geçmeyecek dahi olsa, kira süresinin, kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsaması.
- Kiralama sözleşmesinin başlangıcı itibarıyla, asgari kira ödemelerinin bugünkü değerlerinin, en azından, kiralanan varlığın gerçeğe uygun değerine önemli ölçüde eşit olması.
- Kiralanan varlığın, üzerinde büyük değişiklikler yapılmadığı sürece, sadece kiracı tarafından kullanılabilir özel bir yapıda olması.

Taksit Sayısı	Taksit Tutarı	Aylık Nominal Faiz Oranı	Faiz Ödemesi	Anapara Ödemesi	Kalan Anapara
0	0		0	0	200.000
1	9.415	0,01*	2.000	7.415	192.585
2	9.415	0,01	1.926	7.489	185.096
3	9.415	0,01	1.851	7.564	177.532
4	9.415	0,01	1.775	7.640	169.892
5	9.415	0,01	1.699	7.716	162.176
6	9.415	0,01	1.622	7.793	154.383
7	9.415	0,01	1.544	7.871	146.512
8	9.415	0,01	1.465	7.950	138.562
<b>Toplam</b>	<b>75.320</b>		<b>12.417</b>	<b>61.438</b>	
9	9.415	0,01	1.386	8.029	130.532
10	9.415	0,01	1.305	8.110	122.423
11	9.415	0,01	1.224	8.191	114.232
12	9.415	0,01	1.142	8.273	105.959
13	9.415	0,01	1.060	8.355	97.604
14	9.415	0,01	976	8.439	89.165
15	9.415	0,01	892	8.523	80.642
16	9.415	0,01	806	8.609	72.033
17	9.415	0,01	720	8.695	63.338
18	9.415	0,01	633	8.782	54.557
19	9.415	0,01	546	8.869	45.687
20	9.415	0,01	457	8.958	36.729
21	9.415	0,01	367	9.048	27.681
22	9.415	0,01	277	9.138	18.543
23	9.415	0,01	185	9.230	9.314
24	9.415	0,01	101	9.314	0
<b>Toplam</b>	<b>150.640</b>		<b>13.543</b>	<b>138.562</b>	
<b>Toplam</b>	<b>225.960</b>		<b>25.960</b>	<b>200.000</b>	

1		2.5.2016		BORÇ	ALACAK
<b>202</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>			<b>520.780</b>	
202.01	Selimpaşa... Ada.. Parsel Arsa		520.780		
202.01.001	Alım Bedeli		500.000		
202.01.002	Tapu Bedeli		10.180		
202.01.003	Komisyon Bedeli		10.000		
202.01.004	Expertiz Bedeli		600		
<b>303</b>	<b>UZUN VADELİ KREDİLERİN ANAPARA TAKSİT VE FAİZLERİ HESABI</b>			<b>13.882</b>	
303.01	V Banakasından Kullanılan Kredi Faizleri		13.882		
<b>403</b>	<b>UZUN VADELİ KREDİLERİN ANAPARA TAKSİT VE FAİZLERİ HESABI</b>			<b>12.078</b>	
402.01	V Banakasından Kullanılan Kredi Faizleri		12.078		
<b>191</b>	<b>İNDİRİLECEK KDV HESABI</b>			<b>1.800</b>	
191.07	Mayıs İnd. KDV		1.800		
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>			<b>200.000</b>	
102.01	Z Bankası		200.000		
102.01.001	TL Mevduat				
	<b>300</b>	<b>BANKA KREDİLERİ HESABI</b>			<b>75.320</b>
	300.01	V Bankası	75.320		
	<b>400</b>	<b>BANKA KREDİLERİ HESABI</b>			<b>150.640</b>
	400.01	V Bankası	150.640		
	<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>			<b>500.000</b>
	102.01	Z Bankası			
	102.01.001	TL Mevduat	500.000		
	<b>100</b>	<b>KASA HESABI</b>			<b>22.580</b>
	100.01	TL Kasası	22.580		
İstanbul Selimpaşa, ... Ada... Parsel deki Arsanın Yatırım Amacı ile Kısmi Peşin Kısmi Kredili Satın Alınması					

\* İskonto oranı olarak kullanılan yıllık zımmi faiz oranı yüzde 12 (aylık zımmi faiz oranı yüzde 1)

İlgili arsa yatırımı, gerçeğe uygun değeri aşırı maliyete veya çabaya katlanılmadan sürekli ölçebilme ve uzun vadeli yatırım amacıyla edinildiği için yatırım amaçlı gayrimenkul hesabı içerisinde takip edilmiştir. İlgili arsa yatırımı için amortisman ayrılmayacaktır. Arsa alımı sebebiyle katlanılan finansman giderleri arsa maliyetine dahil edilmeyecek ve gelir tablosu ile ilişkilendirilecektir<sup>1\*</sup>.

**ÖRNEK VAKA 3;** Hamsiköy işletmesi, 12 Kasım 2017 tarihinde Hamseköydeki fabrika binasındaki faaliyetini durdurmuş ve kiraya vermeye karar vermiştir. Fabrika binasının defter değeri 400.000 (Arsa Bedeli; 130.000, Yapı Bedeli; 270.000), Birikmiş Amortismanı 96.000 TL, Yeniden Değerleme Fonu; 34.000 TL'dir.

18.Kasım 2017 tarihinde Hamsiköy işletmesi kiralama öncesi Eva Gayrimenkul Değ. A.Ş.'den ilgili fabrika binası için değerlendirme raporu talep etmiştir. 21 Kasım 2017 tarihli değerlendirme raporuna göre; Fabrika binasının değeri; arsa değeri; 410.000, yapı değeri 250.000 TL olmak üzere, toplam 660.000 TL olarak tespit edilmiştir.

1		12.11.2017		BORÇ	ALACAK
202	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>			<b>270.000</b>	
202.01.	Hamsi Köy.... Ada, ... Parsel Fabrika Binası				
202.01.010	Arsa Bedeli		120.000		
202.01.020	Yapı Bedeli		150.000		
257	<b>BİRİKMİŞ AMORTİSMAN HESABI</b>			<b>96.000</b>	
257.01	Hamsi Köy.... Ada, ... Parsel Fabrika Binası Birikmiş Amortismanı		96.000		
	<b>MADDİ DURAN VARLIK YENİDEN DEĞERLEME FONU HESABI</b>			<b>34.000</b>	
522	Hamsi Köy.... Ada, ... Parsel Fabrika Binası Yeniden Değerleme				
522.01.	Değer Artışı		34.000		
	<b>252 BİNALAR HESABI</b>				<b>400.000</b>
	Hamsi Köy.... Ada, ... Parsel Fabrika				
	252.01 Binası				
	252.01.010 Arsa Bedeli		120.000		
	252.01.010.011 Satın Alma Bedeli				
	251.01.010.012 Yeniden Değerleme Değer Artışı		10.000		
	252.01.020. Yapı Bedeli				
	252.01.020.021 İnşa Maliyeti		246.000		
	252.01.021.022 Yeniden Değerleme Değer Artışı		24.000		

**Not 1 ;** Haliç işletme arsası, satın alma tarihi itibarıyla belirlenmemiş fakat gelecekteki bir kullanım için satın almış olsaydı da; gayrimenkulün geliştirilmek amacıyla kullanılması da gelecekte verilecek bir yatırım kararı olması sebebiyle, yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde muhasebeleştirilecektir.

**Not 2 ;** Haliç işletmesi arsası; belirli bir kar marjı ile bütünü veya küçük parsellere ayırarak satmak amacıyla, ana faaliyeti kapsamı dışında olmasına rağmen, elde edinmişse, Satış Amaçlı Gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirilmelidir. Satış amaçlı gayrimenkuller Finansal Durum Tablosunda (Bilanço) dönen varlıklar 1.nci toplamından sonra yer almalı ve dönen varlıklar ikinci toplam kapsamında olmalıdır. Muhasebe uygulamaları genel tebliği doğrultusunda hazırlanan hesap planında dönen varlıklar grubu içerisinde satış amaçlı gayrimenkuller adıyla bir hesap yoktur. Bu nedenle gerektiğinde boş olan 200 grubu içerisinde 203 Satış Amaçlı Gayrimenkul adıyla bir hesap açılabilir ve burada takip edilebilir. Fakat raporlama anında hesapta bulunan tutarı duran varlıklar toplamından çıkartılmalı ve dönen varlıklar birinci toplamından sonra mali tablolara yansıtılmalıdır. Çünkü ilgili tutarın dönen varlıklar da yer alması işletmenin finansal rasyoları açısından da önemlidir.

**Not 3;** Haliç işletmesi arsası; belirli bir kar marjı ile bütünü veya küçük parsellere ayırarak satmak amacıyla, ana faaliyet kapsamında elde etti ise, ilgili arsayı 152 Ticari Mallar hesabında takip etmelidir.

21.11.2017		BORÇ	ALACAK
2		390.000	
202	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>		
202.01.	Hamsi Köy.... Ada, ... Parsel Fabrika Binası		
202.01.011	Arsa Bedeli Değer Artışı	290.000	
202.01.021	Yapı Bedeli Değer Artışı	100.000	
	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞER ARTIŞ HESABI*</b>		390.000
525			
525.01	Hamsi Köy.... Ada, ... Parsel Fabrika Binası		
525.01.001	Gerçeğe Uygun Değer Artışı		
525.01.001.001	Arsa Gerçeğe Uygun Değer Artışı 290.000		
525.01.001.002	Bina Gerçeğe Uygun Değer Artışı 290.000		
18.11.2017 Tarihli ..... Sayılı EVA Değerleme Raporu'na Göre Gerçeğe Uygun Değerin Kayıtlara Alınması			

**ÖRNEK VAKA 4;** Suadiye işletmesi yap-sat inşaat işiyle uğraşmaktadır. 10 Aralık 2017 tarihinde Kozyatağı'nda ... Ada, ... parsel yapmış olduğu bir inşaattaki 4. Numaralı dükkanı satmaktan vazgeçerek kiralama kararı almıştır. 10 Aralık 2017 tarihinde Kozyatağı'nda ... Ada, ... parseldeki 4 numaralı dükkanın arsa bedeli 1.200.000 TL, inşa maliyeti 900.000 TL'dir. 12 Aralık 2017 tarihinde Suadiye işletmesi, Eva Gayrimenkul Değ. A.Ş.'den ilgili dükkan için değerleme raporu talep etmiştir. 16 Aralık 2017 tarihli değerleme raporuna göre; Dükkanın değeri; arsa değeri; 1.800.000, yapı değeri 940.000 TL olmak üzere, toplam 2.740.000 TL olarak tespit edilmiştir. 28 Aralık 2017 tarihinde, Kira Süresi 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren başlamak üzere Z bankasına aylık 10.000 TL + %18 KDV bedelle 5 Yıllık süre ile kiraya vermiştir. 30.000 TL depozito almıştır. Kira artış oranı yıllık % 8'dir. Suadiye işletmesi alacak borçlarını değerlerken kullanım olduğu iskonto oranı olarak kullanılan yıllık zımni faiz oranı yüzde 6 (aylık zımni faiz oranı binde 5), , aylık nominal 0,005'dir. 1 Ocak 2018 tarihinde 1 aylık kira bedeli olarak 10.000 TL + % 18 KDV'si Suadiye işletmesinin bankadaki mevduat hesabına yatırılmıştır. 1 Şubat 2018 tarihinde 1 aylık kira bedeli olarak 10.000 TL + % 18 KDV'si Suadiye işletmesinin bankadaki mevduat hesabına yatırılmıştır. İşletme dönemsellik kavramı gereği dönem ayrıştırıcı hesapları kullanırken alacak, borç ve gelirlerini yevmiye kayıt tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerini dikkate alarak yevmiye kayıtlarını yapmaktadır.

\* **525 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı Hesabı;** 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. Burada neden bir özkaynak hesabına kayıtları sorusu sorulabilir. Kurumların hazırlaması gereken gelir kalemleri olağan faaliyetlerden kar ve zarar ile diğer kapsamlı gelirlerden oluşmaktadır. Ya da tek kapsamlı gelir tablosunda ilgili bilgiler yer almaktadır. Sadece sınıflandırma sebebiyle varlığın gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasında farkın olağan faaliyetlerden kar ve zararın içerisinde gösterilmesi olağan kar ve zararın hatalı yorumlanmasına neden olur. Kurumlar olağan faaliyetlerinden gelirlerini yüksek göstermek amacıyla yatırımcıları yanlış bilgilendirebilir. Vergiden önceki kar ile hesaplanabilen tüm finansal rasyoları etkileyebilir ve yanlış karar almaya sebep olabilir. Fakat ilgili fark bir gelirdir, fakat gelirin realize olduğu an kiralama sözleşmesinin devredildiği andır. Fakat yine de realize olmadan gelir tablosu ile ilişkilendirilmesi için diğer kapsamlı gelirlerde gösterilmesi tesis edilmelidir. Diğer kapsamlı gelirler arasında yer almasını sağlamak amacı ile 525 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı hesabı önerilmiştir. Değer artışı finansal durum tablosunda yer alan özkaynaklarda sermaye grubunda takip edilmeli, kapsamlı gelir tablosunda ise diğer kapsamlı gelirler arasında raporlanmalıdır (TMS 40, m:62/ii). İlgili değer artışı, varlığın elden çıkarılması anında sürekli faaliyetlerden kar ve zarar grubuna dahil edilmelidir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller, alım satım amaçlı bir gayrimenkul değildir. Alım satım amaçlı gayrimenkul kısa vadeli bir amaç içermektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ise daha uzun vadeli bir amacı bünyesinde barındırmaktadır. Bu ayrımın iyi yapılması gerekir. Buna benzer bir uygulama 11 Menkul Kıymetler ve 24 Mali Duran Varlıklar hesap gruplarının ayrımında da görülebilir. Örneğin % 18 hissesine sahip olduğunuz bir ortaklık payınızı kısa dönemli, alım satım amacı ile muhasebeleştiriyorsanız 11 Menkul Kıymetler grubunda 110 Hisse Senetleri hesabında takip edebilir ve gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasındaki farkı olağan kar ve zarar ile ilişkilendirebilirsiniz. Fakat aynı ortaklık payınızı uzun vadeli yatırım amacı ile muhasebeleştiriyorsanız, 24 Mali Duran Varlıklar grubunda 240 Bağlı Menkul Kıymetler hesabında sınıflandırabilir ve varlığın gerçeğe uygun değeri ile defter değeri arasındaki farkı özkaynak grubunda sermaye yedekleri arasında takip edersiniz fakat kapsamlı gelir tablosunda diğer kapsamlı gelirler arasında raporlayabilirsiniz.

1		10.12.2017		BORÇ		ALACAK	
<b>202</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>			<b>2.100.000</b>			
202.03.	Kozyatağı .... Ada, ...Parsel 4. Nolu Dikkan						
202.01.010	Arsa Bedeli		1200.000				
202.01.020	İnşa Bedeli		900.000				
<b>191</b>	<b>İNDİRİLECEK KDV KDV HESABI</b>			<b>378.000</b>			
<b>191.11</b>	Kasım Ayı İndirilecek KDV		378.000				
<b>620</b>	<b>SATILAN MAMULLER MALİYETİ HESABI</b>			<b>2.100.000</b>			
<b>620.02.</b>	Kozyatağı .... Ada, ...Parsel 4. Nolu Dükkan Maliyeti		2.100.000				
<b>600</b>	<b>YURTIÇİ SATILAR HESABI</b>					<b>2.100.000</b>	
600.20	Kozyatağı .... Ada, ...Parsel 4. Nolu Dükkan Kurum İçi Amaç Değişikliği						
<b>391</b>	<b>HESAPLANAN KDV HESABI</b>					<b>378.000</b>	
391.11	Kasım Ayı Hesaplanan KDV		378.000				
<b>152</b>	<b>MAMULLER HESABI</b>					<b>2.100.000</b>	
152.03	Kozyatağı Ada, Parsel Nolu Dükkan		2.100.000				
2		16.12.2017		BORÇ		ALACAK	
<b>202</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>			<b>640.000</b>			
202.03.	Kozyatağı .... Ada, ...Parsel 4. Nolu Dikkan						
202.01.012	Arsa Bedeli Değer Artışı		600.000				
202.01.022	İnşa Bedeli Değer Artışı		40.000				
<b>525</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞER ARTIŞI HESABI</b>					<b>640.000</b>	
525.01	Kozyatağı .... Ada, ...Parsel 4. Nolu Dikkan						
525.01.01	Gerçeğe Uygun Değer Artışı						
30.11.2017 Tarihli ..... Sayılı EVA Değerleme Raporu'na Göre Gerçeğe Uygun Değerin Kayıtlara Alınması							

MUHTEMEL NAKİT GİRİŞLERİNİN BUGÜNKÜ DEĞERİNİN VE İSKONTO TUTARININ HESAPLANMASI													
YILLAR/AYLAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	TOP.
<b>1.Yıl Muhtemel Nominal Nakit Girişleri</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>10.000</b>	<b>120.000</b>
İskonto Oranı	1,0000	1,0050	1,0100	1,0151	1,0202	1,0253	1,0304	1,0355	1,0407	1,0459	1,0511	1,0564	
<b>1. Yıl İskonto Edilmiş Muhtemel Nakit Girişleri</b>	<b>10000</b>	<b>9950</b>	<b>9901</b>	<b>9851</b>	<b>9802</b>	<b>9754</b>	<b>9705</b>	<b>9657</b>	<b>9609</b>	<b>9561</b>	<b>9513</b>	<b>9466</b>	<b>116770</b>
<b>1. Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı</b>	<b>0</b>	<b>50</b>	<b>99</b>	<b>149</b>	<b>198</b>	<b>246</b>	<b>295</b>	<b>343</b>	<b>391</b>	<b>439</b>	<b>487</b>	<b>534</b>	<b>3.230</b>
<b>2.Yıl Muhtemel Nominal Nakit Girişleri</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>10.800</b>	<b>129.600</b>
İskonto Oranı	1,0617	1,0670	1,0723	1,0777	1,0831	1,0885	1,0939	1,0994	1,1049	1,1104	1,1160	1,1216	
<b>2. Yıl İskonto Edilmiş Muhtemel Nakit Girişleri</b>	<b>10173</b>	<b>10122</b>	<b>10072</b>	<b>10022</b>	<b>9972</b>	<b>9922</b>	<b>9873</b>	<b>9824</b>	<b>9775</b>	<b>9726</b>	<b>9678</b>	<b>9630</b>	<b>118785</b>
<b>2.Yıl Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı</b>	<b>627</b>	<b>678</b>	<b>728</b>	<b>778</b>	<b>828</b>	<b>878</b>	<b>927</b>	<b>976</b>	<b>1.025</b>	<b>1.074</b>	<b>1.122</b>	<b>1.170</b>	<b>10.815</b>
<b>3.Yıl Muhtemel Nominal Nakit Girişleri</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>11.664</b>	<b>139.968</b>
İskonto Oranı	1,1272	1,1328	1,1385	1,1442	1,1499	1,1556	1,1614	1,1672	1,1730	1,1789	1,1848	1,1907	
<b>3. Yıl İskonto Edilmiş Muhtemel Nakit Girişleri</b>	<b>10348</b>	<b>10297</b>	<b>10245</b>	<b>10194</b>	<b>10144</b>	<b>10093</b>	<b>10043</b>	<b>9993</b>	<b>9943</b>	<b>9894</b>	<b>9845</b>	<b>9796</b>	<b>120835</b>
<b>3. Yıl Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı</b>	<b>1.316</b>	<b>1.367</b>	<b>1.419</b>	<b>1.470</b>	<b>1.520</b>	<b>1.571</b>	<b>1.621</b>	<b>1.671</b>	<b>1.721</b>	<b>1.770</b>	<b>1.819</b>	<b>1.868</b>	<b>19.133</b>
<b>4.Yıl Muhtemel Nominal Nakit Girişleri</b>	<b>12.597</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>12.600</b>	<b>151.197</b>
İskonto Oranı	1,1967	1,2027	1,2087	1,2147	1,2208	1,2269	1,2330	1,2392	1,2454	1,2516	1,2579	1,2642	
<b>4. Yıl İskonto Edilmiş Muhtemel Nakit Girişleri</b>	<b>10527</b>	<b>10477</b>	<b>10425</b>	<b>10373</b>	<b>10321</b>	<b>10270</b>	<b>10219</b>	<b>10168</b>	<b>10117</b>	<b>10067</b>	<b>10017</b>	<b>9967</b>	<b>122946</b>
<b>4. Yıl Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı</b>	<b>2.070</b>	<b>2.123</b>	<b>2.175</b>	<b>2.227</b>	<b>2.279</b>	<b>2.330</b>	<b>2.381</b>	<b>2.432</b>	<b>2.483</b>	<b>2.533</b>	<b>2.583</b>	<b>2.633</b>	<b>28.251</b>
<b>5.Yıl Muhtemel Nominal Nakit Girişleri</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>13.608</b>	<b>163.296</b>
İskonto Oranı	1,2705	1,2768	1,2832	1,2896	1,2961	1,3026	1,3091	1,3156	1,3222	1,3288	1,3355	1,3421	

5. Yıl İskonto Edilmiş Muhtemel Nakit Girişleri	10711	10658	10605	10552	10499	10447	10395	10343	10292	10241	10190	10139	125071
5. Yıl Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı	2.897	2.950	3.003	3.056	3.109	3.161	3.213	3.265	3.316	3.367	3.418	3.469	38.225
<b>MUHTEMEL NAKİT GİRİŞLERİNİN BUGÜNKÜ DEĞERİNİN VE İSKONTO TUTARININ HESAPLANMASI</b>													
		1.Yıl	2.Yıl	3.Yıl	4.Yıl	5.Yıl	TOPLAM						
Muhtemel Nominal Nakit Girişleri		120.000	129.600	139.968	151.197	163.296	704.061						
Muhtemel Nominal Nakit Girişleri Bugünkü Değeri		116770	118.785	120835	122946	125071	604.408						
Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı		3.230	10.815	19.133	28.251	38.225	99.653						

3	03.02.2017	BORÇ	ALACAK
<b>236</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>	<b>704.061</b>	
236.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Bankasından Diğer Çeşitli Alacaklar		
236.01.01		120.00	
8		0	
236.01.01		129.60	
9		0	
236.01.02		139.96	
0	2018 Yılı Kira Alacakları	8	
236.01.02	2019 Yılı Kira Alacakları	151.19	
1	2020 Yılı Kira Alacakları	7	
236.01.02	2021 Yılı Kira Alacakları	163.29	
2	2022 Yılı Kira Alacakları	6	
<b>483</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI İSKONTO TUTARI HESABI</b>		
-	(-)		
482.18	2018 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	3.230	<b>99.653</b>
482.19	2019 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	10.815	
482.20	2020 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	19.133	
482.21	2021 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	28.251	
482.22	2022 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	38.225	
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>	<b>30.000</b>	
102.01.	TL Mevduatı	30.000	
<b>237</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR SENETLERİ REESKONTU HESABI (-)</b>		<b>96.653</b>
	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Senetsiz Alacakların Reeskontu		
237.05			
237.05.01			
8			
237.05.01			
9			
237.05.02			
0	2018 Yılına Ait Reeskont Tutarı	3.230	
237.05.02	2019 Yılına Ait Reeskont Tutarı	10.815	
1	2020 Yılına Ait Reeskont Tutarı	19.133	
237.05.02	2021 Yılına Ait Reeskont Tutarı	28.251	
2	2022 Yılına Ait Reeskont Tutarı	38.225	
<b>426</b>	<b>ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABI</b>		<b>30.000</b>
426.01	Kozyatağı .... Ada, ...Parsel 4. Nolu Dikkan	30.000	
<b>482</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK YILLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		<b>704.061</b>
480.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden		
480.02.01		120.00	
8		0	
480.02.01		129.60	
9		0	
480.02.02		139.96	
0	2018 Yılı Kira Gelirleri	8	
480.02.02	2019 Yılı Kira Gelirleri	151.19	
1	2020 Yılı Kira Gelirleri	7	
480.02.02	2021 Yılı Kira Gelirleri	163.29	
2	2022 Yılı Kira Gelirleri	6	
	Kira Sözleşmesinin Muhasebeleştirilmesi		



2	01.01.2018		BORÇ	ALACAK
<b>136</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>		<b>120.000</b>	
136.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Bankasından Diğer Çeşitli Alacaklar	120.000		
<b>136.01.18</b>	<b>2018 Yılı Kira Alacakları</b>			
<b>237</b>	<b>DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU HESABI (-)</b>		<b>3.230</b>	
237.05	Senetsiz Alacakların Reeskontu			
237.05.018	2018 Yılına Ait Reeskont Tutarı	3.230		
<b>482</b>	<b>FAALİYET İRALAMASINDAN GELECEK YILLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		<b>120.000</b>	
480.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden			
480.01.018	2018 Yılı Kira Gelirleri	120.000		
<b>382</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI İSKONTO TUTARI HESABI (-)</b>		<b>3.230</b>	
382.18	2018 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	3.230		
<b>236</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>			<b>120.000</b>
236.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Bankasından Diğer Çeşitli Alacaklar	120.000		
<b>236.01.18</b>	<b>2018 Yılı Kira Alacakları</b>			
<b>137</b>	<b>DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU HESABI (-)</b>		<b>3.230</b>	
137.05	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Senetsiz Alacakların Reeskontu			
137.05.018	2018 Yılına Ait Reeskont Tutarı	3.230		
<b>382</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GELİRLER HESABI</b>			<b>120.000</b>
380.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden			
380.01.018	2018 Yılı Kira Gelirleri	120.000		
<b>483</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI İSKONTO TUTARI HESABI (-)</b>			<b>3.230</b>
482.18	2018 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	3.230		
Dönemsellik Kavramı Gereği Dönem Ayırıcı Hesapların İlgili Döneme Ait Yevmiye Kaydı				

1	01.01.2018		BORÇ	ALACAK
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>		<b>11.800</b>	
102.01	TL Mevduat	11.800		
<b>137</b>	<b>DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU HESABI (-)</b>		<b>0</b>	
137.05	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Senetsiz Alacakların Reeskontu	0		
<b>382</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		<b>10.000</b>	
380.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden			
380.01.018	2018 Yılı Kira Gelirleri	10.000		
<b>136</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>			<b>10.000</b>
136.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Bankasından Diğer Çeşitli Alacaklar	10.000		
<b>136.01.18</b>	<b>2018 Yılı Kira Alacakları</b>			
<b>604</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELİR VE KARLAR HES.</b>			
649.01	Kozyatağı .... Ada, ...Parsel 4. Nolu Dikkan Kira Geliri	10.000		
<b>391</b>	<b>HESAPLANAN KDV HESABI</b>			<b>1.800</b>
391.01	Ocak 2018 Hesaplanan KDV	1.800		
<b>383</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI İSKONTO TUTARI HESABI (-)</b>			<b>0</b>
382.18	2018 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	0		
Ocak Ayına Ait Kira Gelirinin Yevmiye Kaydı				

1	01.02.2018		BORÇ	ALACAK
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>		<b>11.800</b>	
102.01	TL Mevduat	11.800		
<b>137</b>	<b>DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU HESABI (-)</b>		<b>50</b>	
137.05	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Senetsiz Alacakların Reeskontu	50		
<b>382</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		<b>10.000</b>	
380.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden			
380.01.018	2018 Yılı Kira Gelirleri	10.000		
<b>136</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>			<b>10.000</b>
136.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Bankasından Diğer Çeşitli Alacaklar	10.000		
<b>136.01.18</b>	<b>2018 Yılı Kira Alacakları</b>			
<b>604</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELİR VE KARLAR HES.</b>			
604.01.	Kozyatağı .... Ada, ...Parsel 4. Nolu Dikkan Kira Geliri	10.000		
<b>391</b>	<b>HESAPLANAN KDV HESABI</b>			<b>1.800</b>
391.01	Şubat 2018 Hesaplanan KDV	1.800		
<b>383</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI İSKONTO TUTARI HESABI (-)</b>			<b>50</b>
382.18	2018 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	50		
Ocak Ayına Ait Kira Gelirinin Yevmiye Kaydı				

**ÖRNEK VAKA 5;** Çamlıca işletmesi 01.02.2014 tarihinde, X Vakfından restorasyon veya onarım karşılığı uzun süreli faaliyet kiralaması kapsamında İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, ... ada, ... parsel içerisinde yer alan toplam alanı 1.000 metrekare arsası üzerine 2.070 (414 metrekare x 5) metrekare toplam yapı alanına sahip 5 katlı kargir yapıyı 30 yıl süre ile kiralamıştır. Restorasyon ve onarım için gerekli faaliyet süresi 3 yıldır. Kullanma ve işletme hakkı 27 yıldır. Restorasyon ve onarım için tahmini muhammen bedel 2.484.000 TL'dir. Kesin teminat tutarı 74.520 TL'dir. İşletme restorasyon süresi içerisinde (3 Yıl) aylık sabit 3450 TL/ay ödeyecektir. İlk ay kirası sözleşme tarihinde ödenmiştir. 4. Yıldan (kullanma ve işletme süresi başlangıcından) itibaren aylık 10.800 TL/ay ödeyecektir. Takip eden yıllar bir önceki yılın TÜFE oranında artış yapılarak ödenecektir. Vakıf, katma değer vergisi ile gelir ve kurumlar vergisinden muaftır. İşletme faaliyet kiralaması kapsamında kiralandığı 5 katlı binayı yurt olarak kendisi kullanabileceği gibi, üçüncü şahıslara istediği bedelden faaliyet kiralaması yapabilme hakkına sahiptir.

Çamlıca işletmesi, 2014 yılı içerisinde ilgili rölöve ve restitüsyon çalışmaları ile restorasyon projelerini tamamlamış ve ruhsat harçları ile beraber 272.000 TL maliyete katlanmış ve 20.560 TL indirilecek kdv doğmuştur. Ödemeler yıl sonunda yapılmıştır. 2015 yılında iskele ve kalıp işleri, cephe temizliği, kimyasal temizlik işleri, mikro kumlama işleri, enjeksiyon işleri yapılmış ve 344.000 TL maliyete katlanılmış ve 34.000 TL indirilecek kdv doğmuştur. Ödemeler yıl sonunda yapılmıştır. 2016 yılında ise taş işleri, mermer işleri, tuğla işleri, kiremit, sıva, derz, alçı, kartonpiyer, malakari, ahşap, çatı kargas, tavan döşeme, künde-kari kapı ve kepenk ile doğrama işleri yapılarak restorasyon projesi tamamlanmıştır. 2016 yılında 950.000 TL maliyete katlanılmış ve 80.000 TL indirilecek KDV doğmuştur. Ödemeler 2016 yılında 3 ayda bir yapılmıştır.

- Çamlıca işletmesi gelecekle ilgili tüfe tahmini yapabilmek amacıyla son on yılın tüfe ortalamasını almış ve gelecekteki tüfe artış oranının yıllık % 5 olacağını tahmin etmiştir. Karar alma tarihinde merkez bankası iç borçlanma faiz oranı % 6 olup, risk primi olarak da % 3,6 hesap ederek, ilgili projenin net bugünkü değerini hesaplar-ken iskonto oranı yıllık nominal %9,6, aylık nominal  $0,096/12=0,008$  olarak kabul etmiştir.

- İlgili projenin gerçeğe uygun değeri güvenilir olarak sürekli ölçülebilmektedir.
- Amortisman süresi olarak kullanma ve işletme hakkı süresi olan 27 yıl kabul edilmiştir. Normal amortisman yöntemi uygulanmaktadır.

a) Çamlıca işletmesi, ilgili yapıyı yurt olarak işletmek amacıyla 15 Şubat 2017'de gerekli tefrişat ve teçhizat için 300.000 TL + 54.000 TL KDV maliyete katlanmış ve bedelini peşin ödemiştir. İlgili tefrişat ve teçhizatın kullanım süresi 5 yıldır.

Çamlıca işletmesi 80 odalı (20 oda tek kişilik, 40 oda çift kişilik ve 20 oda 3 kişilik yatak kapasiteli) 160 kişi kapasitelidir. Yurtta kalan kişilerden tek kişilik oda için 750 TL/ay + % 18 KDV, iki kişilik odalarda kişi başına 600 TL/ay + % 18 KDV, 3 kişilik odalarda kişi başına 400 TL/ay +% 18 KDV ücret istemekte ve sözleşmeleri yıllık olarak yapmaktadır. Tahmini doluluk oranı merkezi bir konumda olması ve yakın çevresinde üniversite ve resmi kurumların çok olmasından dolayı beklenen tahmini doluluk oranı % 95'dir. Beklenen tahsilat kaybı oranı da % 2'dir. Aylık yaklaşık hasılatın % 38 oranında hizmet maliyetine katlanması söz konusu olacaktır. Kurumlar vergisi oranı % 20'dir. Yıllık TÜFE Artış Beklentisi % 5'

03 Şubat 2017'de Çamlıca işletmesi ilgili yapıyı tamamladıktan sonra tefrişat ve teçhizat maliyetine katlanmadan önce yurt olarak işletmek yerine, mevcut hali ile kira sözleşmesini bütünüyle devretmek istediği takdirde 4.500.000 TL bir bedelle teklif bulmuştur.

Çamlıca işletmesi, sahip olduğu intifa (kullanma) hakkının gerçeğe uygun değerini güvenilir olarak ölçebilmektedir ve binadaki kira hakkını yatırım amaçlı bir gayrimenkul kalemi (zorunlu tutulmamasına rağmen) olarak sınıflandırmaktadır. İntifa hakkının gerçeğe uygun değerini ise; kargir yapının restorasyon ve onarım için yapmış olduğu maliyet tutarlarının (ödeme tarihleri esas alınarak) ile restorasyon süreci (3 Yıl) boyunca ve kullanma ve işletme hakkı (27 yıl) yapacağı kira ödemelerinin bugünkü değeridir.

Çamlıca işletmesi dönemsellik kavramı gereği dönem ayrıştırıcı hesapları kullanırken alacak, borç ve gelirlerini yevmiye kayıt tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerini dikkate alarak yevmiye kayıtlarını **yapmamaktadır**.

Aylar	1-11	12	24	25	36	Toplam
İlk Üç Yıl Kira Ödemeleri	3.450	3.450	3.450	3.450	3.450	<b>124.200</b>
Restorasyon Harcamaları (Ödeme Tarihi itibarıyla)		272.000	344.000		950.000	1.566.000
<b>Toplam Nominal Tutar</b>	3.450	275.450	347.450	3.450	953.450	<b>1.690.200</b>
İskonto Oranı	0	1	1	1	1	
Payda	1	1	1	1	1	
<b>Restorasyon Sürecindeki Nakit Çıkarlarını Bugünkü Değeri</b>	3.450	235.512	269.983	2.660	170.155	<b>1.296.888</b>

	1	12	24	25	36	
İlk Üç Yıl Kira Ödemeleri	10.800	10.800	11.340	11.907	11.907	408.564
İskonto Oranı	1,43	1,56	1,71	1,73	1,89	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	7.566	6.931	6.614	6.890	6.312	249.055
	1	12	24	25	36	
İkinci Üç Yıl Kira Ödemeleri	12.502	12.502	13.127	13.783	13.784	472.956
İskonto Oranı	1,90	2,08	2,28	2,30	2,51	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	6.575	6.023	5.747	5.987	5.484	216.410
	1	12	24	25	36	
Üçüncü Üç Yıl Kira Ödemeleri	14.473	14.473	15.197	15.957	15.958	547.535
İskonto Oranı	2,53	2,77	3,04	3,07	3,35	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	5.713	5.233	4.994	5.202	4.766	188.056
	1	12	24	25	36	
Dördüncü Üç Yıl Kira Ödemeleri	16.756	16.756	17.594	18.474	18.474	633.887
İskonto Oranı	3,38	3,68	4,05	4,09	4,46	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	4.965	4.548	4.340	4.521	4.142	163.422
	1	12	24	25	36	
5.Üç Yıl Kira Ödemeleri	19.398	19.298	20.263	21.276	21.277	730.155
İskonto Oranı	4,50	4,91	5,40	5,44	5,94	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	4.314	3.932	3.752	3.908	3.580	141.300
	1	12	24	25	36	
6.Üç Yıl Kira Ödemeleri	22.341	22.341	23.259	24.422	24.422	840.463
İskonto Oranı	5,99	6,54	7,19	7,25	7,92	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	3.730	3.417	3.233	3.367	3.085	122.118
	1	12	24	25	36	
7.Üç Yıl Kira Ödemeleri	25.643	25.644	26.926	28.272	28.272	970.104
İskonto Oranı	7,98	8,71	9,59	9,66	10,55	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	3.213	2.944	2.809	2.926	2.681	105.774
	1	12	24	25	36	
8.Üç Yıl Kira Ödemeleri	29.686	29.686	31.170	32.729	32.729	1.123.019
İskonto Oranı	10,63	11,61	12,77	12,87	14,05	

Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	2.792	2.558	2.441	2.543	2.329	91.911
	1	12	24	25	36	
9.Üç Yıl Kira Ödemeleri	34.365	34.366	36.085	37.889	37.890	1.300.090
İskonto Oranı	14,16	15,46	17,01	17,15	18,72	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	2.426	2.223	2.121	2.209	2.024	79.868
<b>Kullanma ve İşletme Sürecinde Nakit Çıkarlarının Nominal Değeri (Toplam)</b>						<b>7.026.773</b>
<b>Kullanma ve İşletme Sürecinde Nakit Çıkarlarının Bugünkü Değeri (Toplam)</b>						<b>1.357.914</b>
<b>Nakit Çıkarlarının Bugünkü değeri</b>						
<b>Intifa Hakkının Değeri ( Toplam)</b>		<b>1.296.888</b>	<b>+</b>	<b>1.357.914</b>		<b>2.654.803</b>

Aylık Potansiyel Brüt Gelir	= (20*750)+(80*600)+(60*400)	=	87.000
-Boşluk Kaybı	= 87.000 *0,05	=	-4.350
-Tahsilat Kaybı	=(87000-4350)*0,02	=	-1.653
Efektif Brüt Gelir		=	80.997
-İşletme Gideri (Hizmet Maliyeti)	= 87.000*0,38	=	-33.060
Vergiden Önceki İşletme Geliri		=	47.947
Vergi	= 47.947*0,20	=	-9.588
Vergiden Sonraki Net İşletme Geliri (Aylık)		=	38.349
Vergiden Sonraki Net İşletme Geliri (Yıllık)	38349TL/Ay *12Ay	=	460.188

Yıllar	1	2	9	10	16	17	25	27	27	Toplam
<b>Nakit Girişlerinin Nominal Tutarı</b>	460188	483197,4	679907,3	713902,6	956697,8	1004533	1484152	1558360	1636278	<b>25.158.076</b>
<b>İskonto Oranı</b>	1,096	1,201	2,282	2,501	4,335	4,751	9,892	10,841	11,882	
<b>Nakit Girişlerinin Bugünkü Değeri</b>	419879,6	402256,9	297957,8	285452,2	220701,8	211438,8	150042,6	143745,2	137712,1	<b>6.860.659</b>

<b>Nakit Girişlerinin Bugünkü Değeri</b>	=	6.860.659
<b>Nakit Çıkarlarının Net Bugünkü Değeri</b>	(-)	-2.654.803
<b>Projenin Net Bugünkü Değeri</b>	=	<b>4.205.856</b>

Projenin net bugünkü değeri pozitif bir değer olduğu için Çamlıca işletmesi yatırım kararını almıştır. (Tefrişat ve teçhizat maliyetine katlanmadan önce).

Çamlıca İşletmesinin Sözleşme tarihinde yapması gereken yevmiye kaydı aşağıdaki gibidir.

#### Çamlıca İşletmesinin Muhasebe Kaydı

1	1.2.2014
<b>901</b>	<b>NAZIM HESAP</b>
	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Sözleşmesi Yükümlülükleri Karşı Hesabı
901.01	
901.01.001	Restorasyon ve Onarım Yükümlülükleri Karşı Hesabı
901.01.002	Restorasyon Sürecinde Kira Yükümlülükleri Karşı Hesabı
901.01.003	İşletme ve Kullanma Sürecinde Kira Yükümlülükleri Karşı Hesabı
<b>900</b>	<b>NAZIM HESAP</b>
	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım karşılığı
900.01	Uzun Süreli Kiralama Sözleşmesi Yükümlülükleri Hesabı
900.01.001	Restorasyon ve Onarım Yükümlülükleri
900.01.002	Restorasyon Sürecinde Kira Yükümlülükleri
	Restorasyon ve Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesinden Doğan Yükümlülüğün Muhasebeleştirilmesi

BORÇ	ALACAK
<b>9.634.973</b>	
	<b>9.634.973</b>

2		1.2.2014		BORÇ		ALACAK	
226	<b>VERİLEN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABI</b>			<b>74.520</b>			
226.01	X VAKFI						
226.01.001	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Kiralama	74.520					
258	<b>YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI*</b>			<b>3.450</b>			
258.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı	3.450					
258.01	Kira Ödemesi						
	<b>100 KASA HESABI</b>					<b>77.970</b>	
	100.01 TL Kasası	77.970					
Teminat tutarı 74520 TL ve 3450 TL/ay ilk ay kira ödemesi							

....1		01.02.2014- 31.12.2014 Tarihleri Arasında Tahakkuk Ettiği Her Dönem		BORÇ		ALACAK	
258	<b>YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI</b>			<b>306.500</b>			
258.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı						
258.01	Kira Ödemesi	34.500					
258.02	Restorasyon ve Onarım İşleri	272.000					
191	<b>İNDİRİLECEK KDV HESABI</b>			<b>20560</b>			
191....	Mart ayından Aralık Ayına Kadar	20560					
182	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>			<b>34500</b>			
182.01	2014 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	34500					
282	<b>FAALİYET KİRALAMASINDANGELECEK YILLARA AİT GİDERLER HESABI</b>			<b>7.113.023</b>			
282.01	2015-2016 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	86250					
282.02	2017- 2039 Yılları X Vakfi Kullanım ve İşletme Sürecinde Kira Ödemeleri	7.026.773					
320	<b>SATICILAR HESABI</b>			<b>292.560</b>			
320.01	.. Restorasyon İşi Sebebiyle Mal ve Hizmet Sunanlar	292.560					
329	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>			<b>34.500</b>			
329.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfi Kira Ödemeleri	34.500					
329.01.001	2014 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	34.500					
	<b>320 SATICILAR HESABI</b>					<b>292.560</b>	
320.01	.. Restorasyon İşi Sebebiyle Mal ve Hizmet Sunanlar	292.560					
	<b>329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>					<b>34.500</b>	
329.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfi Kira Ödemeleri	34.500					
329.01.001	2014 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	34.500					
	<b>429 DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>					<b>7.113.023</b>	
429.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfi Kira Ödemeleri	86.250					
429.01.001	2015-2016 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	86.250					
429.01.002	2017- 2039 Yılları X Vakfi Kullanım ve İşletme Sürecinde Kira Ödemeleri	7.026.773					
	<b>102 BANKA HESABI HESABI</b>					<b>327.060</b>	
102.01	Z Bankası TL Mevduat	327.060					
	<b>182 FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>					<b>34.500</b>	
182.01	2014 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	34.500					
2014 Yılı Sözleşme Sonrası Tahakkuklar ve Ödemeler							

1		1.1.2015		BORÇ		ALACAK	
182	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>			<b>41.400</b>			
182.01	2015 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400					
429	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>			<b>41.400</b>			
429.01	X Vakfi						
429.01.001	2015-2016 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400					
	<b>282 FAALİYET KİRALAMASINDANGELECEK YILLARA AİT GİDERLER HESABI</b>					<b>41.400</b>	
282.01	2015 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400					
	<b>329 DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>					<b>41.400</b>	
329.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfi Kira Ödemeleri	41.400					
329.01.001	2015 Yılı X Vakfi Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400					
Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Uzun vadeli Diğer Ticari Borçların Cari Döneme İsbet Eden Kısmın Muhasebeleştirilmesi							

\* TFRS 16 madde 24 d bendi uyarınca faaliyet kiralamasına ilişkin maliyetler ilgili hesapta toplanmıştır. Kiralama sözleşmesi kiralayana hem kullanma hem de kiralık gayrimenkulden bir başka faaliyet kiralaması yoluyla gelir elde etme imkanı sunmaktadır. Gelir elde etme imkanı sunması nedeniyle katlanılan maliyetler sözleşmeye konu varlığın kullanım zamanına kadar yapılmakta olan yatırımlar hesabında takip edilmelidir. Faaliyet kiralaması bir hizmet alımı ve hizmet sunumu demektir. Depolanabilme özelliği söz konusu değildir. Mülkiyet hakkı doğuramaz alım satımına konu değildir. Eğer sözleşmede yer alıyorsa hakkın devri söz konusu olabilir. İlgili hakkın devir olma zamanına kadar, hakkın piyasa değeri ile maliyet değeri arasındaki fark özkaynaklarda sermaye yedeği içerisinde 525 yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış hesabında takip edilmelidir. İlgili değer artışı tutarı üzerinden amortisman ayrılmalıdır.

....2	.....ile ..31.12.2015 Tarihleri Arasındaki İşlmeler		BORÇ	ALACAK
<b>258</b>	<b>YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI</b>		<b>419.400</b>	
258.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı	41.400		
258.01.001	Kira Ödemesi	344.000		
258.01.002	Restorasyon ve Onarım İşleri	34.000		
<b>191</b>	<b>İNDİRİLECEK KDV HESABI</b>		<b>34.000</b>	
191.01.	2015 Yılı İndi.KDV	34.000		
<b>320</b>	<b>SATICILAR HESABI</b>		<b>378.000</b>	
320.01	.. Restorasyon İşi Sebebiyle Mal ve Hizmet Sunanlar	378.000		
<b>329</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>		<b>41.400</b>	
329.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfı Kira Ödemeleri			
329.01.001	2015 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400		
	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>			<b>41.400</b>
<b>182</b>	<b>GİDERLER HESABI</b>			
182.01	2015 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400		
<b>320</b>	<b>SATICILAR HESABI</b>			<b>412.000</b>
320.01	.. Restorasyon İşi Sebebiyle Mal ve Hizmet Sunanlar	412.000		
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>			<b>378.000</b>
102.01	Z Bankası	378.000		
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>			<b>41.400</b>
102.01	Z Bankası	41.400		
2015 Yılı İçerisindeki Giderlerin Tahakkuku ve Ödenmesi				

....1	1.1.2016		BORÇ	ALACAK
<b>182</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>		<b>41.400</b>	
182.01	2015 Yılı X Vakfı Restreasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400		
<b>429</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>		<b>41.400</b>	
429.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfı Kira Ödemeleri			
429.01.001	2015-2016 Yılı X Vakfı Restreasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400		
	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK YILLARA AİT GİDERLER HESABI</b>			<b>41.400</b>
<b>282</b>	<b>GİDERLER HESABI</b>			
282.01	2015 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400		
<b>329</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>			<b>41.400</b>
329.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfı Kira Ödemeleri			
329.01.001	2016 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400		
Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Uzun vadeli Diğer Ticari Borçların Cari Döneme İsbet Eden Kısmın Muhasebeleştirilmesi				

....2	.....ile ..31.12.2016 Tarihleri Arasındaki İşlemler		BORÇ	ALACAK
<b>258</b>	<b>YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI</b>		<b>991.400</b>	
258.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı			
258.01.001	Kira Ödemesi	41.400		
258.01.002	Restorasyon ve Onarım İşleri	950.000		
<b>191</b>	<b>İNDİRİLECEK KDV HESABI</b>		<b>80.000</b>	
<b>320</b>	<b>SATICILAR HESABI</b>		<b>1.030.000</b>	
320.01	.. Restorasyon İşi Sebebiyle Mal ve Hizmet Sunanlar	1.030.000		
<b>329</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>		<b>41.400</b>	
329.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfı Kira Ödemeleri			
329.01.001	2016 Yılı X Vakfı Restreasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400		
	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>			<b>41.400</b>
<b>182</b>	<b>GİDERLER HESABI</b>			
182.01	2015 Yılı X Vakfı Restreasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	41.400		
<b>320</b>	<b>SATICILAR HESABI</b>			<b>1.030.000</b>
320.01	.. Restorasyon İşi Sebebiyle Mal ve Hizmet Sunanlar	1.030.000		
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>			<b>1.030.000</b>
102.01	Z Bankası	1.030.000		
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>			<b>41.400</b>
102.01	Z Bankası	41.400		
2016 Yılı İçerisindeki Giderlerin Tahakkuku ve Ödenmesi				

1		1.1.2017		BORÇ	ALACAK
<b>182</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>			<b>122.250</b>	
182.01	2015 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	3.450			
182.02	2016 Yılı X Vakfı Kullanım ve İşletme Sürecindeki Kira Ödemeleri	118.800			
<b>429</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>			<b>41.400</b>	
429.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfı Kira Ödemeleri				
429.01.001	2015-2016 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	3.450			
429.01.002	2016 Yılı X Vakfı Kullanım ve İşletme Sürecindeki Kira Ödemeleri	118.800			
<b>282</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK YILLARA AİT GİDERLER HESABI</b>				<b>122.250</b>
282.01	2016 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	3450			
282.02	2016 Yılı X Vakfı Kullanım ve İşletme Sürecindeki Kira Ödemeleri	118800			
<b>329</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>				<b>122.250</b>
329.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfı Kira Ödemeleri				
329.01.001	2016 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	3.450			
329.01.002	2016 Yılı X Vakfı Kullanım ve İşletme Sürecindeki Kira Ödemeleri	118.800			
Gelecek Yıllara Ait Giderler ve Uzun vadeli Diğer Ticari Borçların Cari Döneme İsbet Eden Kısımın Muhasebeleştirilmesi					

...2		31.01.2017 Tarihleri Arasındaki İşlemler		BORÇ	ALACAK
<b>258</b>	<b>YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI</b>			<b>3.450</b>	
258.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı				
258.01.001	Kira Ödemesi	3.450			
<b>329</b>	<b>DİĞER TİCARİ BORÇLAR HESABI</b>			<b>3.450</b>	
329.01	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı X Vakfı Kira Ödemeleri				
329.01.001	2017 Yılı X Vakfı Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	3.450			
<b>182</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GİDERLER HESABI</b>				<b>3.450</b>
182.01	20157Yılı X Vakfı Rest Restorasyon Sürecindeki Kira Ödemeleri	3.450			
<b>102</b>	<b>BANKA HESABI</b>				<b>3.450</b>
102.01	Z Bankası	3.450			
2016 Yılı İçerisindeki Giderlerin Tahakkuku ve Ödenmesi					

258 YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI  
 258.01 Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım  
 Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı  
 253.01.001 Kira Ödemesi  
 253.01.002 Restorasyon ve Onarım İşleri

Borç	Alacak
01.02.2014	3.450
.../.../2014	306.500
.../.../2015	419.400
.../.../2016	991.400
31.01.2017	3.450
<b>Toplam</b>	<b>1.724.200</b>

İşletme 2.484.000 TL muhammen bedelli,  $(36 \times 3450) = 124.200$  TL restorasyon sürecindeki kira ödemeleri yükümlülüğü 1.724.000 TL'ye tamamlanmıştır. Vakıf incelmelerinden de kesin onay 02.02.2017 tarihinde alınmıştır. İlgili tarih itibariyle ilgili proje yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmıştır.

...1		02.02.2017 Tarihleri Arasındaki İşlemler		BORÇ	ALACAK
202	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>			<b>1.724.000</b>	
202.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı*				
202.01.001	Restorasyon ve Onarım Sürecinin Maliyeti	1.724.000			
	<b>258 YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI</b>				<b>1.724.200</b>
	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım				
	258.01 Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı	1.724.200			
	258.01.001 Kira Ödemesi	124.200			
	258.01.002 Restorasyon ve Onarım İşleri	1.600.000			
2016 Yılı İçerisindeki Giderlerin Tahakkuku ve Ödenmesi					
2		2.2.2017		BORÇ	ALACAK
900	<b>NAZIM HESAP</b>			<b>2.608.200</b>	
	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama				
900.01	Sözleşmesi Yükümlülükleri Hesabı				
900.01.001	Restorasyon ve Onarım Yükümlülükleri	2.484.000			
900.01.002	Restorasyon Sürecinde Kira Yükümlülükleri	124.200			
	<b>901 NAZIM HESAP</b>				<b>2.608.200</b>
	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun				
	Süreli Kiralama Sözleşmesi Yükümlülükleri Karşı Hesabı				
	901.01 Restorasyon ve Onarım Yükümlülükleri Karşı Hesabı	2484000			
	901.01.002 Restorasyon Sürecinde Kira Yükümlülükleri	124.200			
Restorasyon ve Onarım Karşılığı Kiralama Sözleşmesinden Doğan Yükümlülüğün, Sadece Restorasyon ve Onarım Süresini Kapsayan Yükümlülüğün Elimin Edilmesi					

Nazım Hesapta takip etmiş olduğumuz yükümlülüklerimizin mahsubu kesin onayın beklenmesi sebebiyle ödeme tarihlerinde değil kesin onay tarihinde 02.02.2017 tarihinde yapılmıştır.

#### Teklifin Değerlendirilmesi;

Varlığın Gerçeğe Uygun Değeri (Piyasa Teklifi)	= 4.500.000 TL
Yapılan Yatırım Tutarı	= -1.724.000 TL
Değerleme Farkı (İNTİFA HAKKI BEDELİ)	= 2.776.000 TL

Restorasyon ve onarım karşılığı kiralama sözleşmesinden kaynaklanan hakkın devir edilmesinden elde edilebilecek kazancın 2.776.000 TL'nin, projenin net bugünkü değerinden 4.205.856 düşük olduğu için işletme devir işleminden vazgeçmiştir. Fakat varlığa ilişkin intifa hakkının mali tablolarda gereceğe uygun değeri yansıtması ve ihtiyatlılık kavramı gereği 2.776.000 TL'yi intifa hakkı bedeli olarak kayıtlarına almıştır. İntifa hakkı için itfa payı ayrılmayacaktır. Her yıl hakkın devir bedeline ilişkin gerçeğe uygun değer araştırması yapılacak ve artış veya azalışlar ilgili intifa hakkı bedeli hesabı kullanılarak raporlama tarihindeki değeri doğru ve gerçek olarak ifade edilecektir. 525 Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artışı hesabı da kapsamlı gelir tablosun da raporlanacaktır.

3		03.02.2017 Tarihleri Arasındaki İşlemler		BORÇ	ALACAK
202	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>			<b>2.776.000</b>	
202.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı				
258.01.003	İntifa Hakkı Bedeli	2.776.000			
	<b>525 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞER ARTIŞI</b>				<b>2.776.000</b>
	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli				
	525.01 Kiralama Yatırımı				
	525.01.01 İntifa Hakkı Değer Artışı	2.776.000			
2017 Yılı İçerisinde İntifa Hakkının Muhasebeleştirilmesi					

\* TFRS 16 madde 96 ve madde 79 doğrultusunda "yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabı" kapsamına alınmıştır.



4		15.02.2017 Tarihleri Arasındaki İşlemler		BORÇ	ALACAK
202	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER</b>			<b>300.000</b>	
202.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı				
258.01.004	Tefrişat ve Techizat Bedeli	300.000			
191	<b>İNDİRİLECEK KDV</b>			<b>54.000</b>	
191.02	Şubat KDV	54.000			
	<b>102 BANKA</b>				<b>354.000</b>
	102.01 V Bankası	354.000			
2017 Yılı İçerisinde Tefrişat ve Techizat Maliyetlerinin Muhasebeleştirilmesi					

**202 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI**  
202.01 Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli  
Faaliyet Kiralaması Yatırımı  
202.01.001 Kira Ödemesi  
202.01.002 Restorasyon ve Onarım İşleri  
202.01.003 İntifa Hakkı Bedeli  
202.01.04 Tefrişat ve Techizat Bedeli

Borç		Alacak
01.02.2014	3.450	
.../.../2014	306.500	
.../.../2015	419.400	
.../.../2016	991.400	
31.01.2017	3.450	
<b>Toplam 1</b>	<b>1.724.200</b>	
03.02.2017 İntifa hakkı Bedeli	2.776.000	
<b>Toplam 2</b>	<b>4.500.200</b>	
15.02.2017 Tefrişat ve Techizat	300.000	
<b>Toplam 3</b>	<b>4.800.200</b>	

Çamlıca işletmesi, 1.724.200 TL'yi kiralama sözleşmesi süresi içinde (27 yıl), 300.000 TL'yi 5 yıl içinde amortisman tutarını hesaplayarak, hizmet üretim maliyeti hesabı aracılığıyla gelir tablosu ile ilişkilendirecektir. 2.776.000 TL tutarındaki intifa hakkı için itfa payı hesaplamayacaktır. Yurt olarak işletmeden kaynaklanan gelirlerini de hasılat standardı doğrultusunda muhasebeleştirecektir.

Çamlıca işletmesi sözleşmeden doğan hakkını, gerçeğe uygun değerinin güvenilir olarak ölçülebilmesine rağmen, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmayı seçmemiş olsaydı (çünkü zorunluluk yok) sadece 1.724.200 TL + 300.000 TL = 2.024.200 TL tutarı maddi olmayan duran varlıklar grubunda yer alan özel maliyet hesabında takip edecek, 1.724.000 TL tutarı kiralama süresinde içerisinde, 300.000 TL'yi 5 yıl içinde itfa edecek ve birikmiş itfa payları hesabını kullanacaktı. Sözleşmeden doğan hakkın doğru ve gerçek bedelinin mali tablolarda görülmesi mümkün olmayacaktır. Çamlıca işletmesi sözleşmeden doğan hakkını, gerçeğe uygun değerinin güvenilir olarak ölçemediği durumlarda istese de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmayı seçemeyecektir. Bu durumda mecburen, 1.724.200 TL + 300.000 TL = 2.024.200 TL tutarı maddi olmayan duran varlıklar grubunda yer alan özel maliyet hesabında takip edecek, 1.724.000 TL tutarı kiralama süresinde içerisinde 300.000 TL'yi 5 yıl içinde itfa edecek ve birikmiş itfa payları hesabını kullanacaktı. 1.724.000 TL'yi vergi avantajından faydalanmak için 5 yılda itfa etmiş olursa eğer, ertelenmiş vergi yükümlülüğü doğacak ve muhasebeleştirmesini yapmalıdır.

b) Çamlıca işletmesi, ilgili yapıyı yurt olarak işletmek amacıyla kiraladığı olmasına rağmen kararından vazgeçmiş ve butik otel olarak kullanılması için aylık 38.000TL + KDV bedelle, otel için gerekli olan tefrişat ve techizat maliyetine katlanmadan Kartal işletmesine faaliyet kiralaması kapsamında 27 yıllığına 03.Şubat 2017'de kiraya vermiştir.

Takip eden yıllar bir önceki yılın TÜFE oranında artış yapılarak tahsil edilecektir. Çamlıca işletmesi dönemsellik kavramı gereği dönem ayrıştırıcı hesapları kullanırken alacak, borç ve gelirlerini yevmiye kayıt tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerini dikkate alarak yevmiye kayıtlarını yapmaktadır. 31.12.2017 tarihinde Çamlıca işletmesi yatırım amaçlı gayrimenkul için amortisman tutarını muhasebeleştirmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün ekonomik ömrü kalan kira süre kadardır. Azalan bakiyeler yöntemine göre amortisman tutarını hesaplamakta ve endirekt kayıt yöntemine göre kayıt etmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kalıntı değeri olarak 24.200 TL olarak varsayımını dikkate almıştır. İntifa hakkı bedeline amortisman ayrılmamaktadır.

<b>Kiralama Sözleşmesine Dayalı Muhtemel Nakit Girişlerinin İskonto Edilmesi</b>								
Aylar	1	2	12	13	24	25	36	
İlk Üç Yıl Kira Ödemeleri Nominal	0	38.000	38.000	39.900	41.895	45.247	45.247	1461709
İskonto Oranı	1,00	1	1,09	1,10	1,20	1,21	1,32	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	0	38000	34.811	36.262	34.879	37.371	34.235	1263657,3
İkinci Üç Yıl Kira Ödemeleri	47.510	47.510	47.510	49.886	49.886	52.381	52.381	1797324
İskonto Oranı	1,33	1,34	1,45	1,47	1,60	1,61	1,76	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	35.662	35.379	32.669	34.031	31.175	32.474	29.749	1173882,7
Üçüncü Üç Yıl Kira Ödemeleri	55.000	55.000	55.000	57.750	57.750	60.636	60.636	2080632
İskonto Oranı	1,77	1,79	1,94	1,95	2,13	2,15	2,35	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	30.989	30.743	28.388	29.571	27.090	28.218	25.850	1020035,1
Dördüncü Üç Yıl Kira Ödemeleri	63.668	63.668	63.668	66.851	66.851	70.194	70.194	2408556
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	26.927	26.713	24.667	25.695	23.538	24.519	22.462	886333,36
5.Üç Yıl Kira Ödemeleri	73.693	73.693	73.693	77.378	77.378	81.247	81.247	2787816
İskonto Oranı	3,15	3,18	3,44	3,47	3,78	3,81	4,16	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	23.394	23.209	21.431	22.324	20.451	21.303	19.515	770061,17
6.Üç Yıl Kira Ödemeleri	85.310	85.310	85.310	89.576	89.576	94.055	94.055	3227292
İskonto Oranı	4,20	4,23	4,58	4,62	5,04	5,08	5,55	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	20.328	20.167	18.623	19.399	17.771	18.511	16.958	669144,93
7.Üç Yıl Kira Ödemeleri	98.758	98.758	98.758	103.696	103.696	108.881	108.881	3736020
İskonto Oranı	5,59	5,64	6,10	6,15	6,72	6,77	7,39	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	17.664	17.524	16.182	16.856	15.442	16.085	14.735	581449,55
8.Üç Yıl Kira Ödemeleri	114.325	114.325	114.325	120.041	120.041	126.043	126.043	4324908
İskonto Oranı	7,45	7,51	8,13	8,20	8,95	9,02	9,84	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	15.349	15.227	14.061	14.647	13.418	13.977	12.804	505243,38
9.Üç Yıl Kira Ödemeleri	132.345	132.345	132.345	138.692	138.692	145.627	145.627	4999968
İskonto Oranı	9,92	10,00	10,83	10,92	11,92	12,01	13,11	
Kira Ödemelerinin Bugünkü Değeri	13.337	13.232	12.218	12.703	11.637	12.121	11.104	438468,8
<b>2017 Yılına Ait Nakit Girişlerinin Nominal Değeri</b>								418.000
<b>2017 Sonrası Kullanma ve İşletme Sürecinde Nakit Girişlerinin Nominal Değeri (Toplam)</b>								26.406.225
<b>Kullanma ve İşletme Sürecinde Nakit Girişlerinin Nominal Değeri (Toplam)</b>								26.824.225
2017 Yılına Ait Nakit Girişlerinin Bugünkü Değeri								398.409
<b>2017 Sonrası Kullanma ve İşletme Sürecinde Nakit Girişlerinin Bugünkü Değeri (Toplam)</b>								6.909.867
<b>Kullanma ve İşletme Sürecinde Nakit Girişlerinin Bugünkü Değeri</b>								7.308.276
<b>2017 Yılına İlişkin Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı</b>								19.591
<b>2017 Yılı Sonrası Kullanma ve İşletme Sürecinde Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı</b>								19.496.358
<b>Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması İskonto Tutarı (Toplam)</b>								19.515.949

## 202 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI

202.01 Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Kiralama Yatırımı

202.01.001 Kira Ödemesi

202.01.002 Restorasyon ve Onarım İşleri

202.01.003 İntifa Hakkı Bedeli

202.01.04 Tefrişat ve Techizat Bedeli

Borç		Alacak
01.02.2014	3.450	
.../.../2014	306.500	
.../.../2015	419.400	
.../.../2016	991.400	
31.01.2017	3.450	
<b>Toplam 1</b>	<b>1.724.200</b>	
03.02.2017 İntifa Hakkı Bedeli	2.776.000	
<b>Toplam 2</b>	<b>4.500.200</b>	
Tefrişat ve Techizat Bedeli	0	
<b>Toplam 3</b>	<b>4.500.200</b>	

....1	03.02.2017 Tarihleri Arasındaki İşlemler	BORÇ	ALACAK
<b>202</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>	<b>1.724.200</b>	
202.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Faaliyet Kiralaması Yatırımı	1.724.20	
202.01.001	Restorasyon ve Onarım İşleri		
<b>202</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER HESABI</b>	<b>2.776.000</b>	
202.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Faaliyet Kiralaması Yatırımı		
201.01.002	İntifa Hakkı Bedeli	2.776.000	
<b>258</b>	<b>YAPILMAKTA OLAN YATIRIMLAR HESABI</b>		<b>1.724.200</b>
258.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Faaliyet Kiralaması Yatırımı		
258.01.001	Kira Ödemesi	124.200	
258.01.002	Restorasyon ve Onarım İşleri	1.600.000	
<b>525</b>	<b>YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER DEĞER ARTIŞI</b>		<b>2.776.000</b>
525.01	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Faaliyet Kiralaması Yatırımı		
525.01.01	İntifa Hakkı Değer Artışı	2.776.000	
2017 Yılı İçerisinde İntifa Hakkının Muhasebeleştirilmesi			

2	03.02.2017	BORÇ	ALACAK
<b>136</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>	<b>418.000</b>	
136.01.	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Diğer Çeşitli Alacaklar		
136.01.001	Bebek Firması		
136.01.001.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	35.000	
<b>236</b>	<b>DİĞER ÇEŞİTLİ ALACAKLAR HESABI</b>	<b>26.406.225</b>	
236.01.	Faaliyet Kiralamasından Diğer Çeşitli Alacaklar		
236.01.001	Bebek Firması		
236.01.001.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	265.000	
<b>383</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI İSKONTO TUTARI HESABI (-)</b>	<b>19.591</b>	
382.01	2017 Yılına Ait İskonto Tutarı	19.591	
<b>483</b>	<b>KAZANILMAMIŞ FAALİYET KİRALAMASI İSKONTO TUTARI HESABI (-)</b>	<b>19.496.358</b>	
482.01	2018 Yılı ve Sonrası İskonto Tutarı	19.496.358	
<b>137</b>	<b>DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTU HESABI (-)</b>		<b>19.591</b>
137.05	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Senetsiz Alacakların Reeskontu		
137.05.001	2017 Yılına Ait Reeskont Tutarı	19.591	
<b>237</b>	<b>DİĞER ALACAK SENETLERİ REESKONTO HESABI (-)</b>		<b>19.496.358</b>
237.05	Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Senetsiz Alacakların Reeskontu		
237.05.001	2017 Yılına Ait Reeskont Tutarı	19.496.358	
<b>426</b>	<b>ALINAN DEPOZİTO VE TEMİNATLAR HESABI</b>		<b>20.000</b>
426.01	Bebek Firması		
426.01.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	20.000	
<b>382</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK AYLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		<b>418.000</b>
382.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden		
382.02.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	418.000	
<b>482</b>	<b>FAALİYET KİRALAMASINDAN GELECEK YILLARA AİT GELİRLER HESABI</b>		<b>26.406.225</b>
482.02	Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerden		
482.02.02	Çengelköy...Ada..Parsel.	26406225	
Kira Sözleşmesinin Muhasebeleştirilmesi			

31.12.2017 tarihinde Çamlıca işletmesi yatırım amaçlı gayrimenkul için amortisman tutarını muhasebeleştirmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün ekonomik ömrü kalan kira süre, yani toplam faaliyet kiralaması süresi 30 yıl, inşaat süresi 3 yıl, faydalı ekonomik ömrü 27 yıldır. Normal amortisman yöntemine göre amortisman tutarını hesaplamakta ve endirekt kayıt yöntemine göre kayıt etmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kalıntı değeri olarak 24.200 TL olarak varsayımını dikkate almıştır. İntifa hakkı bedeline amortisman ayrılmamaktadır.

**Amortisman Tabii Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Değeri = 1.724.200 TL – 24.200 TL = 1.700.000**  
**Normal Amortisman Oranı (NAO) = 1/ Kiralama Süresi = 1/ 27 = 0,037**  
**Amortisman Tutarı = Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Değeri x NAO = 1.700.000 x 0,037 = 62.900 TL**

3		03.02.2017 Tarihleri Arasındaki İşlemler		BORÇ		ALACAK	
740	<b>HİZMET ÜRETİM MALİYETİ HESABI</b>			62.900			
740.01.	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Faaliyet						
740.01.006	Kiralaması Yatırımı						
	İtfa Payları	62.900					
207	<b>BİRİKMiŞ AMORTİSMAN ve İTFA PAYLARI HESABI</b>					62.900	
207.02	Birikmiş İtfa Payları						
	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli						
207.02.001	Kiralama Yatırımı İtfa Payları	62.900					
2017 Yılı Amortisman Giderinin Muhasebeleştirilmesi							

4		31.02.2017 Tarihleri Arasındaki İşlemler		BORÇ		ALACAK	
624	<b>FAALİYET KİRALAMASI HİZMET ÜRETİM MALİYETİ HESABI</b>			62.900			
624.01.	Kadıköy.. Ada. Parsel Restorasyon ve Onarım Karşılığı Uzun Süreli Faaliyet						
	Kiralaması Yatırımı Hizmet Üretim Maliyeti						
	<b>741 HİZMET ÜRETİM MALİYETİ YANSITMA HESABI</b>					62.900	
2017 Yılı Amortisman Giderinin Muhasebeleştirilmesi							

**ÖRNEK VAKA 6;** İşletme (kiracı olarak) bağımsız bir üçüncü taraftan faaliyet kiralaması çerçevesinde bir bina (bina 1) kiralamıştır. Ayrıca işletme (kiraya veren olarak) bina 7’i faaliyet kiralaması çerçevesinde çeşitli bağımsız üçüncü taraflara yeniden kiralamaktadır. İşletme, bina 7’deki gayrimenkul hakkını, mal sahibinden daha yüksek bir bedelle kiralarak kâr etmektedir.

**Çözüm 6;** İşletme sadece ve sadece gayrimenkul hakkının gerçeğe uygun değerini güvenilir olarak ölçebildiğinde, söz konusu binadaki kira hakkını yatırım amaçlı bir gayrimenkul kalemi olarak sınıflandırabilir ancak işletme söz konusu sınıflandırma hususunda zorunlu tutulmaz. Binadaki kiralamadan doğan hak, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşıladığı için (yani, kira kazancı için elde tutulmaktadır) bu sınıflandırmaya izin verilir. Söz konusu gayrimenkul hakkının yatırım amaçlı bir gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmesinin seçilmesi halinde hak, yani bir varlığın (yatırım amaçlı gayrimenkul) ve bir borcun (kira ödemeleri yapma yükümlülüğü) olması durumunda muhasebeleştirilir Gayrimenkul hakkının gerçeğe uygun değerinin güvenilir şekilde ölçülemediği durumlarda, binadaki kiralamadan doğan haklar yatırım amaçlı bir gayrimenkul kalemi olarak muhasebeleştirilemez. Bu faaliyet kiralamasına olarak muhasebeleştirilir.

**ÖRNEK VAKA 7;** Koşullar Örnek 6’daki koşullarla aynıdır. Ancak bu örnekte işletme, bina 7’deki hakkını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirmeyi seçmiştir. Sonraki bir raporlama döneminde işletme (kiracı olarak) faaliyet kiralaması çerçevesinde bağımsız üçüncü bir taraftan başka bir bina (bina 8) kiralamış ve bina 8’yi faaliyet kiralaması çerçevesinde (kiraya veren olarak) bağımsız bir üçüncü tarafa yeniden kiralamıştır. İşletme

bina 7 ve bina 8'deki haklarının gerçeğe uygun değerini güvenilir olarak ölçebilmektedir. İşletme bina 8'e ilişkin kiralamayı gerçeğe uygun değeri üzerinden gösterilen bir yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değil, bir faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirmek istemektedir (Dabbağoğlu, 2017:109-110).

**Çözüm 7;** İşletme bina 8'e ait yeni kiralamayı faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirebilir. Her bir gayrimenkul için ayrı ayrı değerlendirilir.

**ÖRNEK VAKA 8;** Bir işletme (kiracı olarak), bağımsız bir üçüncü taraftan (gayrimenkulün sahibi) faaliyet kiralaması kapsamında bir bina kiralamıştır. Ayrıca, işletme (kiraya veren olarak), gayrimenkulde oturan farklı bir bağımsız üçüncü tarafa binayı, faaliyet kiralaması kapsamında kiraya vermiştir. İşletme kira hissesi üzerinden; kiracısını, kiraya veren tarafından ücretlendirildiğinden daha fazla tutarda ücretlendirerek kâr elde etmektedir. İşletme, bina üzerindeki kira payını/hisselerini yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirmeyi seçmiştir. İşletme, gayrimenkulün faydasının (gayrimenkulden elde ettiği kazancının) gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçebilmektedir (Dabbağoğlu, 2017:110-111).

**Çözüm 8;** Sözleşme bir faaliyet kiralaması işlemidir. Kiraya verenin, kiracıya (işletmeye), bir ödeme ya da ödeme planı karşılığında varlığın kullanım hakkını kararlaştırılan süre için devrettiği bir sözleşmedir. Ancak işletme, bina üzerindeki hissesini yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirmeyi seçtiği için, binadaki hissesini varlık (yatırım amaçlı gayrimenkul) ve borç (kira ödemeleri için yükümlülük) olarak muhasebeleştirmelidir. **Not:** İşletme gayrimenkulde sahip olduğu hisselerin gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçemiyorsa, kiralama hissesini yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirmeyi seçmesi yasaklanmıştır. Bu koşullar çerçevesinde, faaliyet kiralamasına ilişkin hükümler uygulanır.

**ÖRNEK VAKA 9;** Örnek Vaka 8'de yer alan işletmenin söz konusu gayrimenkul hakkının gerçeğe uygun değerini güvenilir bir şekilde ölçebildiğini varsayalım. Sonraki bir raporlama döneminde işletme başka bir bina (bina 10) satın almış ve (kiraya veren olarak) bina 10'ü faaliyet kiralaması çerçevesinde bağımsız bir üçüncü tarafa kiralamıştır. İşletme bina 10'un gerçeğe uygun değerini aşırı maliyet ve çabaya katlanmaksızın sürekli olarak belirleyebilmekte olup, söz konusu binayı gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirmeyi seçmektedir (Dabbağoğlu, 2017:109-110).

**Çözüm 9;** İşletme bina 7 ve 10'teki haklarını gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirir. Bina 8'deki hakkı faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilir. Karma kullanımlı gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul ile maddi duran varlık arasında bölünür. Ancak, yatırım amaçlı gayrimenkul unsurunun gerçeğe uygun değeri aşırı maliyet veya çabaya katlanmaksızın ölçülemiyorsa, gayrimenkulün tamamı maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilir.

**ÖRNEK VAKA 10;** İşletme kira ödemeleri karşılığında faaliyet kiralaması çerçevesinde bağımsız üçüncü taraflara kiraladığı bir binaya sahiptir. Ancak işletmenin bina yönetici ve bakım personeli, binanın yüz ölçümünün yüzde 1'inden daha az bir kısmına denk gelen ofisleri kullanmaktadır.

**Çözüm 10;** Bina, işletme (kiraya veren) tarafından yatırım amaçlı bir gayrimenkul olarak sınıflandırılır. Söz konusu bina kira kazancı için elde tutulan bir gayrimenkuldür. Binanın sahibi tarafından kullanılan bölümü (sahibi tarafından kullanım) önemsiz olduğundan ihmal edilebilir.

**ÖRNEK VAKA 11;** İşletme kira ödemeleri karşılığında faaliyet kiralaması çerçevesinde bağımsız üçüncü taraflara kiraladığı bir binaya sahiptir. İşletmenin bina yönetici ve bakım personeli, binanın yüz ölçümünün yüzde 25'ine denk gelen ofisleri kullanmaktadır.

**Çözüm 11;** İşletme (sahip) binanın önemli bir bölümünü (yüz ölçümünün yüzde 25'i) kullanmaktadır. Kira kazancı veya sermaye değer artış kazancı ya da her ikisi için elde tutulan ve mal ve hizmet üretim veya tedarikinde kullanmak için elde tutulan bölümlerin ayrı ayrı satılabilmesi veya finansal kiralama çerçevesinde ayrı olarak kiralanması halinde işletme, söz konusu bölümleri ayrı ayrı muhasebeleştirir. Yatırım amaçlı gayrimenkul bölümü, maddi duran varlık bölümünden ayrılabilir. Ancak, yatırım amaçlı gayrimenkul bileşeninin gerçeğe uygun değerinin aşırı maliyet ve çabaya katlanmaksızın güvenilir olarak sürekli şekilde ölçülemediği durumlarda, gayrimenkulün tamamı maliyet, amortisman ve değer düşüklüğü kayıplarını da dikkate alınarak maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilir.

**ÖRNEK VAKA 12;** İşletme iki katlı bir binaya sahiptir. 1 inci kat kira ödemeleri karşılığında faaliyet kiralaması çerçevesinde bağımsız üçüncü taraflara kiralanmıştır. 2 nci kat işletmenin yönetici ve bakım personeli tarafından kullanılmaktadır. İşletme her katın gerçeğe uygun değerini aşırı maliyet ve çabaya katlanmaksızın güvenilir olarak ölçülebilmektedir.

**Çözüm 12;** Binanın 1 inci katı işletme (kiraya veren) tarafından yatırım amaçlı bir gayrimenkul kalemi olarak sınıflandırılır. Söz konusu kat, kira kazancı için elde tutulan bir gayrimenkuldür. Her raporlama tarihinde gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilir. Binanın 2 nci katı maddi duran varlık olarak sınıflandırılır. Söz konusu kat, mal veya hizmet üretim ya da tedarikinde kullanılmak için veya idari amaçlarla elde tutulan bir gayrimenkuldür Maliyetinden birikmiş amortisman ve değer düşüklükleri indirildikten sonraki tutar üzerinden muhasebeleştirilir. **Not:** Gerçeğe uygun değerinin aşırı maliyet ve çabaya katlanmaksızın güvenilir olarak sürekli şekilde ölçülemediği durumlarda, 1 inci ve 2 nci katlar tamamı maddi duran varlık olarak muhasebeleştirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkul, ilk muhasebeleştirmede maliyet bedeli ile ölçülür. Satın alınan yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyeti; satın alma fiyatı ile bu işlemle doğrudan ilişkilendirilebilen avukatlık ve aracılık hizmetlerine ilişkin ödenen ücretler, gayrimenkul alım vergisi ve diğer işlem maliyetleri gibi harcamalardan oluşur. Ödeme, normal kredi şartlarının ötesine ertelenmişse maliyet, gelecekteki tüm ödemelerin bugünkü değeridir.

#### 4. SONUÇ

Yatırım amaçlı gayrimenkulün ilk ediniminde maliyet bedeli üzerinden muhasebeleştirilmesini gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değerinin elde edilecek faydanın üzerinde bir maliyete katlanmaksızın güvenilir olarak sürekli şekilde belirlenebildiği durumlarda, gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılmalıdır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin, değerlendirme fonksiyonları, işletmenin sürekliliğini sağlayan en önemli unsurlardan biridir. Değerleme fonksiyonlarından beklenen faydanın

sağlanabilmesi, seçilen değerlendirme ölçülerinin doğruluğu kadar, dönemler arası tutarlılığına da bağlıdır.

Bir işletme istediği takdirde bir varlık üzerindeki haklarını gerçeğe uygun değer üzerinden yatırım amaçlı gayrimenkul olarak muhasebeleştirir. Hesap Planında boş olan 200 grubu içerisinde 202 Yatırım Amaçlı Gayrimenkul adıyla bir hesap açılabilir ve burada takip edilebilir. İsterse de faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilir. Karma kullanımlı gayrimenkul, yatırım amaçlı gayrimenkul ile maddi veya maddi olmayan duran varlık arasında bölünür. Yatırım amaçlı gayrimenkul unsurunun gerçeğe uygun değeri aşırı maliyet veya çabaya katlanmaksızın ölçülemiyorsa, gayrimenkulün tamamı maddi veya maddi olmayan duran varlık olarak muhasebeleştirilir.

Yatırım amaçlı bir gayrimenkulün amortismanın hesaplanması sürecinde kalıntı değerinin belirlenmesi gereklidir. Yatırım amaçlı gayrimenkulün bünyesinde arsa payı için amortisman ayrılmayacaktır. Amortisman tutarı hesap planında boş olan 200 grubu içerisinde aktif düzenleyici bir hesap olarak 207 Birikmiş Amortisman ve İtfa Payı Hesabında (-) takip edilir. Yatırım amaçlı gayrimenkul işletmenin aktifinde kayıtlı bir varlığın kullanım amacının değişmesinden kaynaklanıyorsa 207 Birikmiş Amortisman ve İtfa Payı Hesabının (-) alt tali hesabında 207.01. Birikmiş Amortisman Hesabında, yatırım amaçlı gayrimenkul bir faaliyet kiralaması sözleşmesinden, restorasyon ve onarım karşılığı uzun vadeli faaliyet kiralaması sözleşmesinden ve maddi olmayan bir varlığın kullanım amacının değişmesinden kaynaklanıyorsa 207 Birikmiş Amortisman ve İtfa Payı Hesabının (-) alt tali hesabında 207.02. Birikmiş İtfa Payları Hesabında takip edilmelidir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinin düşmesi, kayıp olması veya terk edilmesi nedeniyle üçüncü şahıslardan alınacak tazminat tahsil edilebilir olduğu zaman gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net hasılat ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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, ödemelerin kayıt tarihindeki iskonto edilmiş değerleri üzerinden muhasebeleştirilir.

Kiraya verenin, kiracıya (işletmeye), bir ödeme ya da ödeme planı karşılığında varlığın kullanım hakkını kararlaştırılan süre için devrettiği bir sözleşmeye bağlı kiralama işlemine faaliyet kiralaması denir ve TFRS 16 esaslarına göre muhasebeleştirilir. Bazen işletmeler, yapmış oldukları doğrudan veya restorasyon veya onarım karşılığı uzun süreli faaliyet kiralaması sonucunda sahip oldukları hakkın gerçeğe uygun değerini güvenilir olarak ölçebildiğinde, söz konusu hakkını yatırım amaçlı bir gayrimenkul kalemi olarak sınıflandırabilir ancak işletme söz konusu sınıflandırma hususunda zorunlu tutulmaz. Faaliyet kiralamasından doğan hak, yatırım amaçlı gayrimenkul tanımını karşıladığı için (yani, kira kazancı için elde tutulmaktadır) bu sınıflandırmaya izin verilir. Söz konusu gayrimenkul hakkının yatırım amaçlı bir gayrimenkul olarak muhasebeleştirilmesinin seçilmesi halinde

hak, yani bir varlığın (yatırım amaçlı gayrimenkul) ve bir borcun (kira ödemeleri yapma yükümlülüğü) olması durumunda muhasebeleştirilir. Gayrimenkul hakkının gerçeğe uygun değerinin güvenilir şekilde ölçülemediği durumlarda, binadaki kiralamadan doğan haklar yatırım amaçlı bir gayrimenkul kalemi olarak muhasebeleştirilemez. Sadece faaliyet kiralaması olarak muhasebeleştirilir.

Bir işletme faaliyet kiralaması yoluyla edindiği bir varlığı üçüncü bir kişiye faaliyet kiralaması yoluyla kiraya verebilir. Ya da restorasyon ve onarım karşılığı faaliyet kiralama sözleşmesinden kaynaklanan hakkını üçüncü bir kişiye faaliyet kiralaması yoluyla edindiği hakkı devir edilebilir. Yapılan faaliyet kiralaması sözleşmesindeki yükümlülüklerin bugünkü değeri veya restorasyon ve onarım inşa maliyetinin bugünkü değeri ile 3. Kişiden elde edilebilecek kira gelirlerinden nakit girişlerinin bugünkü değeri veya restorasyon ve onarım karşılığı edinilen varlığın işletilmesinden elde edilecek muhtemel nakit girişlerinin net bugünkü değeri arasındaki fark intifa hakkı olarak yatırım amaçlı gayrimenkulün tali hesaplarında ve 525 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Hesabında muhasebeleştirilir. İntifa hakkı hesaplanırken; varlığın gerçeğe uygun değeri ile net bugünkü değerinden düşük olan ihtiyatlılık kavramı gereği dikkate alınır. İntifa hakkı için itfa payı ayrılmayacaktır. Her yıl hakkın devir bedeline ilişkin gerçeğe uygun değer araştırması yapılacak ve artış veya azalışlar ilgili intifa hakkı bedeli tali hesabı, 525 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artış Hesapları kullanılarak raporlama tarihindeki değeri doğru ve gerçek olarak ifade edilecektir. 525 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Artışı Hesabındaki değişim Kapsamlı Gelir Tablosun da raporlanacaktır.

İntifa hakkının veya değer artışının söz konusu olmadığı yatırım amaçlı gayrimenkulün değerinde bir kaybın oluşması durumunda, ilgili kayıp 200 grubu içerisinde **203 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Değer Kaybı (-)** Gelir tablosunda da 654 Kayıp ve Karşılık Gideri Hesabında takip edilebilir. Dönem sonunda ilgili tutar ertelenmiş vergi doğuracağından gerekli muhasebe kaydı yapılmalıdır.

İşletmeler, bir arsayı belirli bir kar marjı ile bütünü veya küçük parsellere ayırarak satmak amacıyla, ana faaliyeti kapsamı dışında olmasına rağmen, elde edinmişse, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Hesabı yerine Satış Amaçlı Gayrimenkuller hesabında muhasebeleştirmelidir. Satış amaçlı gayrimenkuller Finansal Durum Tablosunda (Bilanço) dönen varlıklar birinci toplamından sonra yer almalı ve dönen varlıklar ikinci toplam kapsamında olmalıdır. Muhasebe uygulamaları genel tebliği doğrultusunda hazırlanan hesap planında dönen varlıklar grubu içerisinde satış amaçlı gayrimenkuller adıyla bir hesap yoktur. Bu nedenle gerektiğinde boş olan 200 grubu içerisinde 201 Satış Amaçlı Gayrimenkul adıyla bir hesap açılabilir ve burada takip edilebilir. TMS 2 stoklar standardı kapsamında değerlendirilmelidir. Bu sebeple raporlama anında hesapta bulunan tutarı duran varlıklar toplamından çıkartılmalı ve dönen varlıklar birinci toplamından sonra yer almak üzere finansal durum tablosu, hazırlanmalıdır. Çünkü ilgili tutarın dönen varlıklar da yer alması işletmenin finansal rasyoları açısından da önemlidir.

İşletmeler bir arsayı, belirli bir kar marjı ile bütünü veya küçük parsellere ayırarak satmak amacıyla, ana faaliyet kapsamında elde etti ise, ilgili arsayı Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Hesabı yerine 152 Ticari Mallar hesabında takip etmelidir. Yatırım amaçlı gayrimenkul amacı ile satın alınan arsa sebebiyle katlanılan finansman giderleri arsa maliyetine dahil edilmeyecek ve gelir tablosu ile ilişkilendirilecektir.



Bir işletmesi dönemsellik kavramı gereği dönem ayrıştırıcı hesapları kullanırken alacak ve borç ile gelirlerinin kayıtlarını, yevmiye kayıt tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değerlerini dikkate alarak yapıyorsa; 236 ve 136 Diğer Çeşitli Alacaklar Hesabı için aktif düzenleyici hesap olan 237, 137 Diğer Alacak Senetleri Reeskontu (-) Hesabının alt hesaplarında Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Çeşitli Alacaklar Reeskontu Tali Hesabında; dönem ayrıştırıcı hesap olan 482 Faaliyet Kiralamasından Gelecek Yıllara Ait Gelirler ile 382 Faaliyet Kiralamasından Gelecek Aylara ait Gelirler için boş olan ve pasif düzenleyici hesap olarak 383 Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması Gelirleri İskonto Tutarı ve 483 nolu Kazanılmamış Faaliyet Kiralaması Gelirleri İskonto Tutarı Hesapları kullanılabilir. 436 ve 336 Diğer Çeşitli Borçlar Hesapları için pasif düzenleyici hesap olarak 437 ve 337 Diğer Borç Senetleri Reeskontu(-) Hesabının alt hesaplarında Faaliyet Kiralaması Sözleşmesine Dayalı Çeşitli Borçlar Reeskontu Tali Hesabında, 182, 282 Faaliyet Kiralamasından Gelecek Aylara Ait Giderler Hesapları için aktif düzenleyici hesap olarak ve 183 Ertilenmiş Faaliyet Kiralaması Giderleri İskonto Tutarı (-) ve 283 Ertilenmiş Faaliyet Kiralaması Giderleri İskonto Tutarı (-) hesapları kullanılabilir.

Eğer faaliyet kiralaması yoluyla bir gelir elde edilmiş ise ilgili gelirler 604 Faaliyet Kiralamasından Gelir ve Karlar hesabında ve ilgili gelir için katlanılan maliyetlerde bir hizmet maliyeti olarak 624 Faaliyet Kiralaması Hizmet Üretim Maliyeti hesabında takip edilebilir.

Sözleşmeye dayanan hak ve yükümlüklerin nazım hesaplarda takip edilmesi de mali tabloların güvenilirliği, işletmenin sürekliliği hakkında bilgi sahibi olmak ve tam açıklama kuralına uymak için önemlidir.

### **KAYNAKLAR**

- Deloitte Academy, Kapsamlı UFRS Eğitimi, “ UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”, 1-8.
- Burgu Nusret Vural, “Sat ve Geri Kirala (Sale and Leaseback) Yönteminin Mevzuat Kapsamında Değerlendirilmesi ve Muhasebeleştirilmesi” İstanbul Ticaret Üniversitesi, Dış Ticaret Enstitüsü, Working Paper Series, Tartışma Metinleri, WPS NO: 74 / 2017 – 02, 1-23.
- Dabbağoğlu Kadir, Finansal Muhasebe Dönem Sonu Değerleme İşlemleri, Eğitim Yayınevi, Haziran 2017, s.103-119.
- Gökgöz Ahmet, “Finansal Kiralama İşlemlerinin Muhasebeleştirilmesi”, Dumlupınar Üniversitesi Sosyal Bilimler Dergisi, Sayı 35, Ocak 2013, 107-121.
- Gökgöz Ahmet, “Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi” İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, Cilt: 29 Sayı: 3, 2015, 459-477.
- Gücenme Gençoğlu Ümit, “Maddi Duran Varlıklar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller”, Sakarya Üniversitesi Sürekli Eğitim Uygulama ve Araştırma Merkezi, Eğitim Notları, 1-49.

- Güngör Ayşe Nur, Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Muhasebeleştirilmesi, Yüksek Lisans Tezi, Marmara Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muhasebe Finansman Bilim Dalı, İstanbul 2011.
- Küçük Sema, “Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Vergi Uygulaması- Muhasebe Standartları Karşılaştırması” Vergi Dünyası Dergisi, Sayı:374. Ekim 2012.
- Muhasebe Sistemi Uygulama Genel Tebliği, 1seri nolu, 26.12.1992 tarihli 21447 sayılı Resmi Gazete
- Netek Okan, “TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı” Yaklaşım Dergisi, Sayı:236. Ağustos 2012.
- Örten Remzi- Kaval Hasan- Karapınar Aydın, Türkiye Muhasebe Finansal Raporlama Standartları Uygulama ve Yorumları, Ankara: Gazi Kitabevi, 6.Baskı. Nisan 2012.
- Şentürk Fatih, “Türk Vergi Mevzuatı Kapsamında Faaliyet Kiralaması Yapan İşletmelerde Muhasebe Uygulamaları” Journal of Business Research Türk, 8/1 (2016) 619-639.
- TOKAY Hüseyin- Deran Ali- Aktaş Rafet. “Uluslararası Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartlarında Gerçeğe Uygun Değer Yaklaşımı ve Muhasebe Uygulamalarına Etkisi” Muhasebe Bilim Dünyası Dergisi, Cilt:7, Sayı:4, Aralık 2005.
- Tokay Semih Hüseyin- Deran Ali, “Türkiye Muhasebe ve Finansal Raporlama Standartları’nda Değerleme Ölçüleri” Mali Çözüm Dergisi, 2008, Sayı:90.
- Ufuk Mehmet Tahir, Vergi Usul Kanunu ve Tekdüzen Hesap Planına Göre Amortisman Uygulamaları, s. TÜRMOB Yayınları, 2008.
- Üner Fatih, Türkiye Muhasebe Standardı 40 Çerçevesinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Muhasebeleştirilmesi, Yüksek lisans Tezi, Balıkesir Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Muhasebe Finansman Bilim Dalı, 2015.
- Yıldız Ferah- Kara Ekrem- Yanık Ahmet, “KOBİ-TFRS’ye Göre Kiralama İşlemlerinin Muhasebesi”, AİBÜ Sosyal Bilimler Enstitüsü Dergisi, Cilt:14, Yıl:14, Sayı:1, 14:461-478
- Yıldız Salih, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (TMS 40) ve Bir Uygulama, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Ticaret Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, İşletme Anabilim Dalı, Muhasebe ve Denetim Bilim Dalı, İstanbul 2010.
- Türkiye Finansal Raporlama Standardı 16, Kiralamalar
- Türkiye Muhasebe Standardı 40, Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller