

ÜCRETSİZ DERS NOTU ÖZETİ

İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi

Gayrimenkul Değerleme Lisansı

İnşaat sektörü ve gayrimenkul muhasebe uygulamaları

Bu PDF'teki bölüm	6 bölüm
Modüldeki toplam bölüm	34 bölüm
Formül sayısı	18 formül
Son güncelleme	17 Eylül 2026

Bu belge **İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi** modülünün ücretsiz bölümlerinden derlenmiştir. Tamamı ve güncel hâli:

<https://www.finlisans.com/ders-notlari/insaat-gayrimenkul-muhasebesi>

İçindekiler

1. İnşaat Sektörü, İşletme Türleri ve Müteahhitlik Yeterlikleri
2. İnşaat Sektörü, İşletme Türleri ve Müteahhitlik Yeterlikleri • İnşaat İşletmeleri ve Kamu İhale Mevzuatı Çalışma Notu
4. İnşaat İşletmeleri ve Kamu İhale Mevzuatı Çalışma Notu • Kamu İhale Mevzuatı, KÖİ Modelleri ve Muhasebe Temel Kavramları
5. Kamu İhale Mevzuatı, KÖİ Modelleri ve Muhasebe Temel Kavramları • Finansal Raporlama Çerçevesi, Niteliksel Özellikler ve Temel Muhasebe İlkeleri

Bu PDF, **İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi** ders notunun ücretsiz olarak yayımlanan ilk 6 bölümünü içerir. Modülün tamamı 34 bölümden oluşur; kalan 28 bölüm ile soru bankası, sesli anlatım ve deneme sınavları finlisans.com üzerinde yer alır.

Bölümler web sayfasında birbiriyle örtüşecek şekilde hazırlandığı için, bu PDF’te aynı maddenin ikinci ve sonraki tekrarları ayıklanmıştır (192 yinelenen madde). Madde sırası ve bölüm numaraları web sayfasıyla aynıdır.

1. İnşaat Sektörü, İşletme Türleri ve Müteahhitlik Yeterlikleri

Temel Kavramlar

- Eser Sözleşmesi: Yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin ise bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği, inşaat işlerini de kapsayan Borçlar Kanunu tabanlı sözleşmedir.
- Menkul İnşaatlar: Başkasının arazisi üzerinde geçici bir süreliğine yapılan baraka, kulübe ve şantiye binası gibi taşınabilir nitelikteki yapıları ifade eder.
- Gayrimenkul İnşaatlar: Sürekli kalmak amacıyla arsa veya arazi üzerinde yapılan, binalar ve köprüler gibi ekonomik değer taşıyan ve toprağa bağlı varlıklardır.
- Özel İnşaatlar: İşletmelerin veya şahısların kendi nam ve hesaplarına, satmak veya kullanmak amacıyla gerçekleştirdikleri, taahhüt niteliği taşımayan inşaat işleridir.
- Yıllara Yaygın İnşaat: Taahhüt şeklinde üstlenilen inşaat işlerinin başlangıç ve bitiş tarihinin birden fazla takvim yılına taşması durumunda kullanılan teknik tanımdır.
- Sabit Fiyatlı Sözleşme: Yüklenicinin sabit bir toplam bedel veya üretilen birim başına sabit bir fiyat üzerinden anlaştığı, belirli koşullarda maliyet güncellemesi içerebilen sözleşmedir.
- Maliyet Artı Kâr Sözleşmesi: Müteahhide kabul edilebilir maliyetler üzerine bu maliyetlerin belirli bir yüzdesi veya sabit bir tutarı eklenerek ödeme yapılan inşaat sözleşmesi türüdür.
- Alt İşveren (Taşeron): Asıl işverenden işin bir bölümünde iş alan ve bu iş için kendi sigortalılarını çalıştıran, genellikle belirli bir uzmanlık görevini yürüten üçüncü kişidir.
- Yapım Müteahhidi: İnşaat işini işverene karşı taahhüt eden, ilgili meslek odasına kayıtlı olan ve yeterli ekonomik, mali ve teknik ehliyete sahip gerçek veya tüzel kişidir.
- Proje Yöneticisi: İnşaat sahibinin talepleri doğrultusunda tasarım, bütçe, zaman ve ekipman yönetimini sağlayan, teknik planları ve ilerleme raporlarını hazırlayan yetkilidir.
- Dekapaj: İnşaat yapılacak arazinin üstündeki bitkisel veya yumuşak toprağın ya da maden işletmelerinde cevher üstündeki toprağın sıyrılması işlemine verilen addır.
- Ekonomik ve Mali Yeterlik: Müteahhitlerin yetki belgesi alabilmesi için bilanço oranları, banka referans mektubu ve iş hacmi belgeleriyle kanıtlaması gereken finansal güç kriteridir.
- Eser Sözleşmesi: Yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin bedel ödemeyi üstlendiği sözleşme (TBK 470).
- Menkul İnşaat: Başkasının arazisi üzerinde geçici süreli yapılan baraka, kulübe gibi taşınabilir yapılar.
- Özel İnşaat: Kendi nam ve hesabına, satmak veya kullanmak amacıyla yapılan inşaatlar.
- Dekapaj: Arazi üzerindeki bitkisel veya yumuşak toprağın sıyrılması işlemi.
- Pilot Ortak: Ortak girişimlerde en yüksek hisseye veya (eşitlikte) en yüksek belge grubuna sahip olan temsilci ortak.

Önemli Formüller

Müteahhitlik Cari Oran Kriteri

$$\text{Cari Oran} = \frac{\text{Dönen Varlıklar}}{\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}} \geq 0,75$$

Dönen Varlıklar: İşletmenin bir yıl içinde nakde çevrilebilir varlıkları · **Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar:** Bir yıl içinde ödenmesi gereken borçlar

Örnek: Dönen varlıkları 100.000 TL ve kısa vadeli borçları 120.000 TL olan bir müteahhidin oranı 0,83 olup 0,75 sınırını geçtiği için yeterlidir.

Müteahhitlik Öz Kaynak Oran Kriteri

$$\text{Öz Kaynak Oranı} = \frac{\text{Öz Kaynaklar}}{\text{Toplam Aktif}} \geq 0,15$$

Öz Kaynaklar: İşletme sahiplerinin varlıklar üzerindeki hakları · **Toplam Aktif:** İşletmenin tüm varlıklarının toplamı

Örnek: Toplam aktif 1.000.000 TL olan bir firmanın öz kaynakları en az 150.000 TL olmalıdır.

Banka Borçlarının Öz Kaynaklara Oranı

$$\text{Kısa Vadeli Banka Borçları} / \text{Öz Kaynaklar} < 0,75$$

Kısa Vadeli Banka Borçları: Bankalara olan bir yıla kadar vadeli borçlar · **Öz Kaynaklar:** İşletmenin net varlık değeri

Örnek: Öz kaynakları 200.000 TL olan bir firmanın kısa vadeli banka borcu 150.000 TL'den az olmalıdır.

Cari Oran (Müteahhitlik Yeterlik)

$$\text{Cari Oran} = (\text{Dönen Varlıklar}) / (\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}) \geq 0,75$$

Dönen Varlıklar: İşletmenin bir yıl içinde nakde dönebilecek varlıkları · **KVYK:** İşletmenin bir yıl içinde ödenmesi gereken borçları

Örnek: DV=750.000, KVYK=1.000.000 ise Oran=0,75 (Sınırdadır).

Öz Kaynak Oranı

$$\text{Öz Kaynak Oranı} = (\text{Toplam Öz Kaynak}) / (\text{Toplam Aktif}) \geq 0,15$$

Öz Kaynak: Sermaye ve birikmiş karlar toplamı · **Aktif:** Tüm varlıkların toplamı

Örnek: ÖK=300.000, Aktif=2.000.000 ise Oran=0,15 (Sağlar).

Önemli Noktalar

- Müteahhitlik yetki belgesi başvurularında banka referans mektubu tutarı, asgari iş deneyim tutarının en az %5'i kadar olmalıdır.
- İş hacmi kriterinde toplam ciro; E ve E1 grubu için iş deneyim tutarının %10'undan, daha üst gruplar için %15'inden az olamaz.
- Ortak girişimlerde pilot ortağın asgari iş deneyim tutarının en az %60'ını sağlaması, diğer ortakların ise en az %10'ar paya sahip olması zorunludur.
- H grubu müteahhitlik yetki belgesi için ilk başvuruda iş deneyimi ve iş gücü koşulu aranmaz, ancak belge yenilemede bu şartlar aranır.
- Aynı parselde yer alan veya toplu yapı niteliğinde olan yapılar, birden fazla sözleşmeye konu olsa dahi tek iş olarak kabul edilir.
- Müteahhitlik yeterlik kriterlerini bir önceki yılda sağlayamayanlar, son üç yıla kadar olan belgelerinin ortalamasını sunabilirler.
- A grubu müteahhitlik yetki belgesi için yıllık en az 50 usta iş gücü ve en az 8 teknik personel çalıştırma şartı bulunmaktadır.
- İnşaat işleri sipariş üzerine yapılır, yüksek risk taşır ve genellikle yıllara yaygındır.
- Müteahhitlik yetki grupları A'dan H'ye kadar sınıflandırılır; A grubu sınırsız iş yapabilir.
- H grubu için ilk başvuruda iş deneyimi ve iş gücü aranmaz ancak yenilemede 1 usta + 1 teknik personel gerekir.
- Ortaklıklarda pilot ortak iş deneyiminin en az %60'ını, diğerleri en az %10'unu sağlamalıdır.

Sık Yapılan Hatalar

- Cari oranı sanayi sektöründeki gibi 2,00 beklemek (İnşaat yeterliğinde 0,75 yeterlidir).
- Mimar ve mühendisleri usta iş gücü sınıfına dahil etmek (Teknik personel sınıfındadırlar).
- Sabit fiyatlı sözleşme ile maliyet artı kâr sözleşmesini karıştırmak (Risk dağılımı farklıdır).

2. İnşaat Sektörü, İşletme Türleri ve Müteahhitlik Yeterlikleri • İnşaat İşletmeleri ve Kamu İhale Mevzuatı Çalışma Notu

Temel Kavramlar

- Proje Yöneticisi: İnşaat sahibinin talepleri doğrultusunda tasarım, bütçe, zaman ve ekipman yönetimini sağlayan, teknik planları yapan ve müteahhitleri izleyen yetkili kişidir.
- Özel İnşaat İşletmeleri: Kendi adına üretim yapan, mülkiyeti kendisine ait olan yapıları satmak veya kiralamak amacıyla inşa eden ve üretim işletmesi olarak nitelendirilen kurumlardır.
- İnşaat Taahhüt İşletmeleri: Başkası adına ve mülkiyeti başkasına ait bir varlık üzerinde, sözleşmeye dayalı olarak hizmet üreten ve genellikle yıllara yaygın işler gerçekleştiren işletmelerdir.
- Yap-Sat İnşaat: Daire, kat veya dükkan gibi yapı birimleri üretip bunları kâr amacıyla satmak üzere yürütülen, özünde bir üretim faaliyeti olan inşaat türüdür.
- Eser Sözleşmesi: Yüklenicinin bir eser meydana getirmeyi, iş sahibinin ise bunun karşılığında bir bedel ödemeyi üstlendiği, Borçlar Kanunu kapsamında tanımlanan sözleşme türüdür.
- Yapım Müteahhidi: Yapım işi ihalesine teklif veren gerçek veya tüzel kişileri veya bu kişilerin oluşturdukları ortak girişimleri ifade eden yasal tanımdır.
- İstekli Olabilecek: İhale konusu alanda faaliyet gösteren ve ihale veya ön yeterlik dokümanını satın almış olan gerçek veya tüzel kişileri veya ortak girişimleri kapsar.
- Ön Proje (Avan Proje): Arazi ve zemin araştırmaları tam yapılmadan, mevcut haritalar ve fizibilite raporlarına dayanılarak hazırlanan ve üzerinde değişiklik yapılabilen ilk aşama projesidir.
- Kesin Proje: Onaylanmış ön projeye göre arazi araştırmaları yapılmış, yapı elemanları boyutlandırılmış ve teknik özellikleri netleşmiş olan orta aşama projesidir.
- Uygulama Projesi: Onaylı kesin projeye dayanarak yapının her türlü ayrıntısının, tesisatının ve imalat detaylarının belirtildiği, inşaatın gerçekleştirilmesine esas olan nihai projedir.
- Yaklaşık Maliyet: İhale öncesinde idare tarafından KDV hariç olarak hesaplanan, ilanlarda açıklanmayan ve isteklilere duyurulması yasak olan tahmini yapım bedelidir.
- Açık İhale Usulü: Herhangi bir kısıtlama olmaksızın bütün isteklilerin teklif verebildiği, rekabetin en geniş şekilde sağlandığı temel kamu ihale yöntemidir.
- Belli İstekliler Arasında İhale Usulü: Uzmanlık veya ileri teknoloji gerektiren işlerde, ön yeterlik değerlendirmesi sonucu davet edilen isteklilerin teklif verebildiği özel usuldür.
- Doğrudan Temin: İlan yapılmaksızın ve teminat alınmaksızın, idarece piyasa araştırması yapılarak ihtiyaçların doğrudan karşılandığı, belirli parasal limitlere tabi yöntemdir.
- Özel İnşaat İşletmesi: Kendi adına üretim yapan, mülkiyete sahip olan üretim işletmesidir.
- İnşaat Taahhüt İşletmesi: Başkası adına, sözleşmeye dayalı hizmet üreten işletmedir.
- Yaklaşık Maliyet: İhale öncesi idarece belirlenen, KDV hariç, %25 kâr eklenmiş tahmini bedeldir.
- Geçici Teminat: Teklif bedelinin %3'ü oranında ihaleye katılırken yatırılan tutardır.
- Kesin Teminat: İhale bedelinin %6'sı oranında sözleşme imzalanmadan önce yatırılan tutardır.
- Eşik Değer: İhale usulü ve ilan sürelerini belirleyen, her yıl güncellenen parasal limitlerdir.

Önemli Formüller

Geçici Teminat Tutarı

$$GT = TB \times 0.03$$

GT: Geçici Teminat Bedeli • **TB:** İsteklinin sunduğu Teklif Bedeli

Örnek: 6.000.000 TL teklif veren bir firma için geçici teminat: $6.000.000 \times 0.03 = 180.000$ TL.

Kesin Teminat Tutarı

$$KT = İB \times 0.06$$

KT: Kesin Teminat Bedeli · **İB:** İhale Bedeli (Sözleşme Bedeli)

Örnek: İhalesi 6.000.000 TL üzerinden kesinleşen firma için kesin teminat: $6.000.000 \times 0.06 = 360.000$ TL.

Yaklaşık Maliyet (Yüklenici Kârı Dahil)

$$YM = M \times 1.25$$

YM: Yaklaşık Maliyet (KDV Hariç) · **M:** Kâr ve genel gider hariç hesaplanan toplam imalat tutarı

Örnek: İmalat maliyeti 100 birim olan bir işte yaklaşık maliyet: $100 \times 1.25 = 125$ birimdir (%25 kâr ve genel gider eklenir).

Yaklaşık Maliyet Formülü

$$YM = M \times 1.25$$

YM: Yaklaşık Maliyet · **M:** KDV Hariç Çıplak Maliyet

Örnek: $M=1.000$ TL ise $YM = 1.000 + 250 = 1.250$ TL

Teminat Hesapları

$$GT = \text{Teklif} \times 0.03 \mid KT = \text{İhale Bedeli} \times 0.06$$

GT: Geçici Teminat · **KT:** Kesin Teminat

Örnek: 10M TL teklif için $GT=300.000$ TL, $KT=600.000$ TL

Önemli Noktalar

- İnşaat sektöründe cari oran limiti 0,50, özkaynak/aktif oranı limiti ise 0,10 olarak belirlenmiş olup bu oranlar diğer sektörlerle göre daha düşüktür.
- Yapım işleri için belirlenen genel eşik değer 11 trilyon Türk Lirasıdır (2025 yılı tebliği uyarınca).
- Pazarlık usulü ile ihalede, idarelerin yaklaşık maliyeti 50 milyar TL'ye kadar olan mamul mal ve hizmet alımları ilan yapılmaksızın gerçekleştirilebilir.
- Doğrudan temin limitleri büyükşehir belediyesi sınırlarındaki idareler için 15 milyar TL, diğer idareler için 5 milyar TL'dir.
- Açık ihale usulünde ilanlar ihale tarihinden en az 40 gün önce, pazarlık usulünde ise en az 25 gün önce yapılmalıdır.
- Mevcut yapıların tadilat, onarım ve güçlendirme işleri, herhangi bir yetki belge grubu kullanılarak üstlenilebilir.
- Yaklaşık maliyet güncelliğini kaybederse, ilk ilan veya davet tarihine kadar güncellenmesi zorunludur.
- İnşaat sektöründe cari oran limiti 0,50, özkaynak/aktif oranı 0,10'dur.
- Yaklaşık maliyet gizlidir, ilanlarda ve isteklilere açıklanmaz.
- Eşik değer üzerindeki açık ihalelerde ilan süresi en az 40 gündür.
- Doğrudan temin bir ihale usulü değil, bir alım yöntemidir.

Sık Yapılan Hatalar

- Yaklaşık maliyete KDV dahil etmek (Her zaman hariçtir).
- Geçici ve kesin teminat oranlarını karıştırmak (%3 vs %6).
- Özel inşaatı hizmet işletmesi sanmak (Üretim işletmesidir).

4. İnşaat İşletmeleri ve Kamu İhale Mevzuatı Çalışma Notu • Kamu İhale Mevzuatı, KÖİ Modelleri ve Muhasebe Temel Kavramları

Temel Kavramlar

- Yaklaşık Maliyet: İhale öncesi idarece belirlenen, yüklenici kâr ve genel gider dahil edilmemiş tutara %25 oranında kâr ve genel gider eklenerek hesaplanan KDV hariç bedeldir.
- Açık İhale Usulü İlan Süresi: Eşik değerlere eşit veya bu değerleri aşan ihalelerde, ilanların ihale tarihinden en az kırk gün önce Kamu İhale Bülteni'nde yayımlanması zorunluluğudur.
- Yap-İşlet-Devret (YİD): İleri teknoloji veya yüksek kaynak gerektiren projelerde, yatırım bedelinin işletme süresince üretilen mal veya hizmetin idarece satın alınmasıyla ödenmesini içeren modeldir.
- İşletme Hakkı Devri: Mülkiyet hakkı kamu kuruluşunda kalmak kaydıyla, belirli bir bedel ve süre karşılığında projenin işletilmesinin özel sektöre devredilmesini kapsayan modeldir.
- Endüstriyel Amaçlı Gayrimenkuller: Ticari gayrimenkullerden farklı olarak, mamullerin üretiminin yapıldığı fabrika ve enerji santrali gibi, değerlemesi ayrı uzmanlık gerektiren taşınmazlardır.
- Sosyal Sorumluluk Kavramı: Muhasebe uygulamalarında ve mali tabloların sunumunda belli bir grubun değil, tüm toplumun çıkarlarının gözetilerek dürüst ve tarafsız davranılması gereğidir.
- İşletmenin Sürekliliği Kavramı: İşletmenin faaliyetlerini bir süreye bağlı olmaksızın sürdüreceğini ifade eder ve maliyet esas kavramının temel dayanağını oluşturur.
- Dönemsellik Kavramı: İşletme ömrünün belirli dönemlere bölünmesi ve her dönemin faaliyet sonuçlarının, tahakkuk esas uyarınca diğer dönemlerden bağımsız olarak saptanmasıdır.
- Maliyet Esası Kavramı: Para mevcudu ve alacaklar hariç, edinilen varlık ve hizmetlerin muhasebeleştirilmesinde bunların elde edilme maliyetlerinin temel alınması gerektiğini ifade eder.
- İhtiyatlılık Kavramı: İşletmenin karşılaşılabileceği riskler için karşılık ayrılmasını, ancak gerçekleşmemiş gelirler için muhasebe işlemi yapılmamasını öngören temkinli davranma ilkesidir.
- Özün Önceliği Kavramı: İşlemlerin muhasebeye yansıtılmasında ve değerlendirilmesinde, biçimsel şekillerinden ziyade ekonomik özlerinin ve gerçek mahiyetlerinin esas alınmasıdır.
- Tutarlılık Kavramı: Muhasebe politikalarının birbirini izleyen dönemlerde değiştirilmeden uygulanarak mali tabloların karşılaştırılabilir olmasını sağlayan temel kavramdır.
- Yaklaşık Maliyet: İhale öncesi idarece belirlenen, kâr ve genel gider dahil (%25 eklenerek bulunan) tahmini bedel.
- EKAP: Elektronik Kamu Alımları Platformu; ihale süreçlerinin dijital takip sistemi.
- KÖİ (PPP): Kamu ve özel sektörün risk ve yatırımı paylaştığı uzun vadeli işbirliği modelleri.
- Dönemsellik: İşletme ömrünün yıllara bölünmesi ve kârın bu dönemlere göre tespiti.
- TSRS: Gayrimenkullerin çevresel ve sosyal etkilerini de içeren sürdürülebilirlik raporlama standartları.

Önemli Formüller

Yaklaşık Maliyet Hesaplaması

$$YM = TMB \times 1,25$$

YM: Yaklaşık Maliyet (KDV Hariç) • **TMB:** Yüklenici kâr ve genel gider ihtiva etmeyen toplam maliyet bedeli

Örnek: Kâr ve genel gider hariç maliyeti 1.000.000 TL olan bir işin yaklaşık maliyeti 1.250.000 TL olarak hesaplanır.

İlk Yıl Ödenek Alt Sınırı

$$İYÖ \geq PM \times 0,10$$

İYÖ: İlk yıl için öngörülen ödenek • **PM:** Toplam proje maliyeti

Örnek: 100 Milyon TL maliyetli bir yapım işinde ilk yıl için en az 10 Milyon TL ödenek ayrılmalıdır.

Yaklaşık Maliyet Hesabı

$$YM = M \times 1,25$$

YM: Yaklaşık Maliyet · **M:** Kâr ve genel gider hariç toplam maliyet

Örnek: $M=100$ TL ise $YM = 100 \times 1,25 = 125$ TL

Asgari İlk Yıl Ödeneği

$$\text{Ödenek}_{\min} = PM \times 0,10$$

PM: Toplam Proje Maliyeti

Örnek: 50 milyon TL'lik projede ilk yıl en az 5 milyon TL ödenek ayrılmalıdır.

Önemli Noktalar

- Birden fazla yılı kapsayan yatırım işlerinde ihalenin yılın ilk dokuz ayında sonuçlandırılması esastır.
- İlanların EKAP üzerinden yapılması durumunda 40 günlük ilan süresi 7 gün, davet süresi ise 5 gün kısaltılabilir.
- Baraj, karayolu, demiryolu ve boru hattı gibi projelerde ihaleye çıkmak için arsa temini ve kamulaştırma şartı aranmaz.
- Uygulama projesi bulunan işlerde anahtar teslimi götürü bedel teklif alınması yasal bir zorunluluktur.
- TSRS uyarınca 01.01.2024'ten itibaren gayrimenkuller çevresel (E), sosyal (S) ve yönetim (G) kriterleri dahilinde raporlanmalıdır.
- Belli istekliler arasında ihale usulünde ön yeterlik ilanları son başvuru tarihinden en az 14 gün önce yapılmalıdır.
- Pazarlık usulü ile yapılacak ihalelerin ilanları ihale tarihinden en az 25 gün önce yayımlanmalıdır.
- Muhasebe kayıtlarının Türkçe tutulması zorunludur; yabancı para birimli işlemler TCMB döviz alış kuruyla çevrilerek kaydedilir.
- Açık ihale ilan süresi 40 gündür (eşik değer üstü).
- Uygulama projesi varsa 'Anahtar Teslimi Götürü Bedel' zorunludur.
- Yap-İşlet modeli mülkiyetin şirkette kaldığı, termik santrallerde kullanılan modeldir.
- Gayrimenkul içsel faktörleri; fiziki koşul, fayda ve kısıtlıdır.
- Muhasebenin 12 temel kavramı finansal raporlamanın anayasasıdır.

Sık Yapılan Hatalar

- Yaklaşık maliyete KDV dahil edilmesi (Yanlış: KDV hariç hesaplanır).
- Kişilik kavramı ile süreklilik kavramının karıştırılması.
- İlan sürelerindeki kısaltmaların (7 gün vs 5 gün) yanlış eşleştirilmesi.

5. Kamu İhale Mevzuatı, KÖİ Modelleri ve Muhasebe Temel Kavramları • Finansal Raporlama Çerçevesi, Niteliksel Özellikler ve Temel Muhasebe İlkeleri

Temel Kavramlar

- **Varlık:** Geçmişteki olayların bir sonucu olarak işletme tarafından kontrol edilen, ekonomik fayda üretme potansiyeline sahip mevcut bir ekonomik kaynaktır.
- **Yükümlülük:** İşletmenin geçmişteki olaylar sonucunda ortaya çıkan, ekonomik bir kaynağı devretmek zorunda olduğu ve kaçınma imkanının bulunmadığı mevcut mükellefiyettir.
- **Özkaynak:** İşletmenin tüm yükümlülükleri varlıklarından düşüldükten sonra geriye kalan haklarıdır; ortakların katkıları ve dağıtılmamış kârlar bu grupta izlenir.
- **Gelir:** Özkaynak sahiplerinin yaptığı katkılar hariç olmak üzere, varlıklardaki artış veya yükümlülüklerdeki azalışlar nedeniyle özkaynakta meydana gelen artışlardır.
- **Gider:** Özkaynak sahiplerine yapılan dağıtımlar hariç olmak üzere, varlıklardaki azalış veya yükümlülüklerdeki artışlar nedeniyle özkaynakta meydana gelen azalışlardır.
- **İhtiyaca Uygunluk:** Finansal bilginin kullanıcıların kararlarında fark yaratma gücüne sahip olmasıdır; bu özellik için bilginin tahmin veya doğrulama değerine sahip olması gerekir.
- **Gerçeğe Uygun Sunum:** Ekonomik olayların özünü tam, tarafsız ve hatasız şekilde yansıtmasıdır; hukuki biçim ile ekonomik öz farklıysa özün sunumu esas alınmalıdır.
- **Önemlilik:** Bilginin eksik veya yanlış verilmesinin kullanıcı kararlarını etkileyebilecek nitelikte olmasıdır; işletmeye özgü bir eşik olup kalemlerin büyüklüğüne dayanır.
- **Doğrulanabilirlik:** Bilgili ve bağımsız gözlemcilerin, bir açıklamanın gerçeğe uygun sunulduğu hususunda tam bir uzlaşma olmasa dahi görüş birliğine varabilmesi özelliğidir.
- **Zamanında Sunum:** Finansal bilginin karar vericilerin kararlarını etkileyebilecek bir zamanda kullanıma sunulmasıdır; genellikle bilgi eskidikçe karar verme faydası azalır.
- **Büyük İşletme (BOBİ):** Aktif toplamı 1 milyar TL, net satış hasılatı 2 milyar TL ve çalışan sayısı 250 kriterlerinden en az ikisini iki yıl üst üste aşan işletmelerdir.
- **Orta Boy İşletme (BOBİ):** Aktif toplamı 35 milyon TL, net satış hasılatı 70 milyon TL ve çalışan sayısı 175 eşiklerini sağlayan, bağımsız denetime tabi olan işletme sınıfıdır.
- **TFRS 18:** 1 Ocak 2027'de yürürlüğe girecek olan, kâr veya zarar tablosunda esas, yatırım ve finansman faaliyetleri ayrımı getiren yeni finansal sunum standardıdır.
- **KÜMİ FRS:** Bağımsız denetime tabi olmayan küçük ve mikro işletmeler için hazırlanan, maliyet esaslı yaklaşımı benimseyen ve raporlama maliyetini düşüren standarttır.
- **Varlık (Asset):** Geçmiş olayların sonucu olan, işletme kontrolündeki ekonomik fayda üretme potansiyeli olan hak.
- **Yükümlülük (Liability):** Geçmiş olayların sonucu olan, ekonomik kaynak devretme konusundaki mevcut mükellefiyet.
- **Özkaynak (Equity):** Varlıklardan tüm yükümlülükler düşüldükten sonra kalan hak (Kalıntı değer).
- **İhtiyaca Uygunluk:** Kararlarda fark yaratma gücü olan, tahmin ve doğrulama değerine sahip bilgi.
- **Gerçeğe Uygun Sunum:** Ekonomik olayların özünü tam, tarafsız ve hatasız olarak yansıtır.

Önemli Formüller

Özkaynak Denklemi

$$\text{Özkaynak} = \text{Varlıklar} - \text{Yükümlülükler}$$

Varlıklar: İşletmenin kontrolündeki ekonomik kaynaklar • **Yükümlülükler:** İşletmenin mevcut borç ve mükellefiyetleri

Örnek: Bir işletmenin 1.000.000 TL varlığı ve 400.000 TL borcu varsa özkaynağı 600.000 TL'dir.

Kayıt Dışı Durumlarda Eşik Değer Hesaplaması

Düzeltilmiş Eşik = Eşik Değer × 1.20

Eşik Değer: BOBİ FRS kapsamında belirlenen aktif, hasılat veya çalışan sayısı sınırları

Örnek: Kayıtların yapılmaması durumunda 1 milyar TL olan aktif toplamı eşiği %20 artırılarak 1.2 milyar TL olarak dikkate alınır.

Büyük İşletme Eşik Değerleri (2026)

En az ikisi sağlanmalı: Aktif ≥ 1 Milyar TL, Satış ≥ 2 Milyar TL, Çalışan ≥ 250

Aktif: Toplam varlık büyüklüğü · **Satış:** Yıllık net satış hasılatı · **Çalışan:** Yıllık ortalama çalışan sayısı

Örnek: Aktif 1.1B, Satış 1.5B, Çalışan 300 olan firma Büyük İşletmedir (2/3 sağlandı).

Orta Boy İşletme Eşik Değerleri

En az ikisi sağlanmalı: Aktif ≥ 35 Milyon TL, Satış ≥ 70 Milyon TL, Çalışan ≥ 175

Aktif: Toplam varlık büyüklüğü · **Satış:** Yıllık net satış hasılatı · **Çalışan:** Yıllık ortalama çalışan sayısı

Örnek: Aktif 40M, Satış 80M, Çalışan 100 olan firma Orta Boydur (2/3 sağlandı).

Önemli Noktalar

- BOBİ FRS kapsamında büyük işletme sayılmak için belirlenen üç ölçütten en az ikisinin art arda iki raporlama döneminde aşılması şarttır.
- Sermaye yedekleri (hisse senedi ihraç primleri vb.) kesinlikle gelir unsuru olarak gelir tablosuna aktarılamaz, özkaynaklarda izlenir.
- Vadesi bir yılın altına düşen uzun vadeli varlıklar ve borçlar, bilanço gününde dönen varlıklar veya kısa vadeli yabancı kaynaklara aktarılmalıdır.
- Şarta bağlı gider ve zararlar makul şekilde tahmin edilebiliyorsa tahakkuk ettirilir; ancak şarta bağlı gelirler için gerçekleşme ihtimali yüksek olsa bile tahakkuk yapılmaz.
- TFRS 18 ile kâr veya zarar tablosuna 'Esas Faaliyet Kârı' ve 'Finansman ve Vergi Öncesi Kâr' olmak üzere iki yeni ara toplam eklenmiştir.
- Finansal tabloların tam seti; finansal durum tablosu, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu, nakit akış tablosu ve dipnotlardan oluşur.
- Özün biçime önceliği ilkesi uyarınca, bir işlemin hukuki biçimi ile ekonomik özü çelişirse finansal raporlamada ekonomik öz esas alınır.
- Finansal raporlar işletme değerini göstermez, değer tahminine yardımcı olur.
- Özün önceliği ilkesi gereği ekonomik gerçeklik hukuki biçimden üstündür.
- Sermaye yedekleri (emisyon primi vb.) asla gelir tablosuna aktarılamaz.
- Şarta bağlı gelirler gerçekleşmeden kaydedilmez, sadece dipnotta açıklanır.
- TFRS 18 ile 2027'de 'Esas Faaliyet Kârı' ara toplamı zorunlu olacaktır.

Sık Yapılan Hatalar

- Ortakların sermaye katkılarını 'Gelir' olarak düşünmek (Tanım gereği hariçtir).
- Varlık için mülkiyeti şart koşturmak (Mülkiyet değil 'Kontrol' esastır).
- Tahmin değeri olan bilginin mutlaka bir öngörü/projeksiyon içermesi gerektiğini sanmak.
- Büyük işletme statüsünü tek bir yılın verisiyle kazanıldığını/kaybedildiğini düşünmek (2 yıl kuralı vardır).

Formül Tablosu (hızlı bakış)

Formül adı	Formül
Müteahhitlik Cari Oran Kriteri	$\text{Cari Oran} = \text{Dönen Varlıklar} / \text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar} \geq 0,75$
Müteahhitlik Öz Kaynak Oran Kriteri	$\text{Öz Kaynak Oranı} = \text{Öz Kaynaklar} / \text{Toplam Aktif} \geq 0,15$
Banka Borçlarının Öz Kaynaklara Oranı	$\text{Kısa Vadeli Banka Borçları} / \text{Öz Kaynaklar} < 0,75$
Cari Oran (Müteahhitlik Yeterlik)	$\text{Cari Oran} = (\text{Dönen Varlıklar})/(\text{Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar}) \geq 0,75$
Öz Kaynak Oranı	$\text{Öz Kaynak Oranı} = (\text{Toplam Öz Kaynak})/(\text{Toplam Aktif}) \geq 0,15$
Geçici Teminat Tutarı	$GT = TB \times 0.03$
Kesin Teminat Tutarı	$KT = \dot{I}B \times 0.06$
Yaklaşık Maliyet (Yüklenici Kârı Dahil)	$YM = M \times 1.25$
Yaklaşık Maliyet Formülü	$YM = M \times 1.25$
Teminat Hesapları	$GT = \text{Teklif} \times 0.03 \mid KT = \text{İhale Bedeli} \times 0.06$
Yaklaşık Maliyet Hesaplaması	$YM = TMB \times 1,25$
İlk Yıl Ödenek Alt Sınırı	$\dot{I}Y\ddot{O} \geq PM \times 0,10$
Yaklaşık Maliyet Hesabı	$YM = M \times 1,25$
Asgari İlk Yıl Ödeneği	$\ddot{O}denek_{min} = PM \times 0,10$
Özkaynak Denklemi	$\ddot{O}zkaynak = \text{Varlıklar} - \text{Yükümlülükler}$
Kayıt Dışı Durumlarda Eşik Değer Hesaplaması	$\text{Düzeltilmiş Eşik} = \text{Eşik Değer} \times 1.20$
Büyük İşletme Eşik Değerleri (2026)	En az ikisi sağlanmalı: Aktif ≥ 1 Milyar TL, Satış ≥ 2 Milyar TL, Çalışan ≥ 250
Orta Boy İşletme Eşik Değerleri	En az ikisi sağlanmalı: Aktif ≥ 35 Milyon TL, Satış ≥ 70 Milyon TL, Çalışan ≥ 175

Devamı ücretsiz kayıtle

İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi modülünün **34 bölümünün 6 tanesi** bu PDF'te. Kalan 28 bölüm, konu anlatımı ve çıkmış soru tarzındaki soru bankası FinLisans'ta.

- ✓ Ücretsiz üyelikle soru çözmeye hemen başla — kredi kartı istemiyoruz.
- ✓ Tüm SPK/SPL dersleri için ders notu, özet ve formül kartları.
- ✓ Konu bazlı soru bankası, deneme sınavı ve yanlış analizi.
- ✓ Sesli ders anlatımı ile yolda/işte tekrar imkânı.
- ✓ İlerlemeni takip eden panel ve sınav geri sayımı.

Bu modülün güncel ve tam sayfası

<https://www.finlisans.com/ders-notlari/insaat-gayrimenkul-muhasebesi>

Ücretsiz kayıt ol → <https://www.finlisans.com/auth/signup>

Son güncelleme: **17 Eylül 2026** · Kaynak: finlisans.com ders notları

Bu doküman sınavlara hazırlık amaçlı bir özettir; resmî kaynak yerine geçmez. SPL'nin yayımladığı güncel çalışma notlarını da takip ediniz.