

GAYRİMENKUL PROFESYONELLERİ İÇİN FİNANSAL HESAPLAR

Dr. Ahmet BÜYÜKDUMAN



İstanbul

Onur



İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ	15
GİRİŞ.....	17
MÜLKÜ KAÇA SATACAĞIN PARAYI NE YAPACAĞINA BAĞLIDIR	21
PROBLEM 1. MEVDUAT FAİZİ.....	21
PROBLEM 2. KREDİ FAİZİ.....	23
MEVDUATIN NET GETİRİŞİYLE, KREDİNİN BRÜT GÖTÜRÜSÜ VERGİLERE BAĞLIDIR.....	25
PROBLEM 3. BRÜT FAİZ	25
PROBLEM 4. NET FAİZ.....	26
PROBLEM 5. MEVDUAT FAİZİNDEN ALINAN VERGİLER.....	27
PROBLEM 6. KREDİ FAİZİNDEN ALINAN VERGİLER.....	28
PROBLEM 7. VALÖR	29
PROBLEM 8. İKİ TARİH ARASI GÜN HESABI.....	30
PROBLEM 9. ORTALAMA VADE	32
PROBLEM 10. VADE FARKI.....	33
FAİZİN TUTARI FAİZ ORANININ YANI SIRA DÖNEM SAYISINA BAĞLIDIR.....	34
PROBLEM 11. MEVDUATIN YILLIK BİLEŞİK FAİZİ.....	34
PROBLEM 12. KREDİNİN YILLIK BİLEŞİK FAİZİ	37

GERÇEK GETİRİ ORANI ENFLASYONA BAĞLIDIR	39
PROBLEM 13. REEL GETİRİ	39
PROBLEM 14. REEL KİRA DEĞİŞİMİ	41
TAKSİT TUTARI KREDİ VADESİNE BAĞLIDIR.	42
PROBLEM 15. TAKSİT TUTARI.....	42
KREDİ TUTARI KULLANANIN GELİRİNE BAĞLIDIR.....	45
PROBLEM 16. TAKSİT GELİR ORANI.....	45
PROBLEM 17. DÜZELTİLMİŞ TAKSİT GELİR ORANI.....	46
KREDİ MİKTARI MÜLKÜN DEĞERİNE BAĞLIDIR.....	48
PROBLEM 18. KREDİ DEĞER ORANI	48
PROBLEM 19. GELİRE GÖRE KREDİ TUTARI	49
PROBLEM 20. TAKSİTİN GEREKTİRDİĞİ ASGARİ GELİR	50
KREDİNİN MALİYETİ FAİZ KADAR KOMİSYON ORANINA DA BAĞLIDIR	51
PROBLEM 21. KREDİ MALİYETİ.....	51
PROBLEM 22. KALAN ANAPARA BORCU.....	54
KREDİNİN MALİYETİ NE ZAMAN KAPATILDIĞINA BAĞLIDIR.....	55
PROBLEM 23. ERKEN KAPAMADA KREDİNİN EFEKTİF MALİYETİ.....	55
KREDİNİN EFEKTİF MALİYETİ KREDİNİN VADESİNE BAĞLIDIR.....	57
PROBLEM 24. MASRAFLARIN KREDİ MALİYETİNE ETKİSİ.....	57
YAPILANDIRMA KARARI TOPLAM KREDİ MALİYETİNE BAĞLIDIR.....	61
PROBLEM 25. YAPILANDIRMA KARARI.....	61
PROBLEM 26. YAPILANDIRMADA YENİ TAKSİT TUTARI/TAKSİT SAYISI	65
OPTİMUM KREDİ TUTARI MEVDUAT FAİZİNE DE BAĞLIDIR.....	67
PROBLEM 27. OPTİMUM KREDİ TUTARI	67
PROBLEM 28. MÜLKÜN ALICIYA MALİYETİ.....	70

GERÇEK KAZANÇ MÜLKÜ NE KADAR SÜRE ELİNDE TUTTUĞUNA BAĞLIDIR.....	72
PROBLEM 29. FAİZ ÖDEMELERİ TOPLAMI.....	72
KREDİNİN VADESİ ÖDENEBİLECEK TAKSİT TUTARINA BAĞLIDIR.....	74
PROBLEM 30. TAKSİT TUTARINA GÖRE KONUT KREDİSİNİN TAKSİT SAYISI	74
PROBLEM 31. TAKSİT TUTARINA GÖRE KONUT DIŞI GAYRİMENKUL KREDİSİNİN TAKSİT SAYISI.....	75
PROBLEM 32. KONUT DIŞI GAYRİMENKUL KREDİLERİNDE VERGİLER.....	76
ARA TAKSİTLERİN TUTARI SON TAKSİTİN TUTARINA BAĞLIDIR	78
PROBLEM 33. BALON ÖDEME	78
ORTALAMA KREDİ MALİYETİ KREDİ TÜRLERİNİN AĞIRLIĞINA BAĞLIDIR	79
PROBLEM 34. ORTALAMA KREDİ MALİYETİ.....	79
ORTADAKİNİ TAHMİN ETMEK BİR ÖNCEKİ İLE BİR SONRAKİNİ BİLMEMEYE BAĞLIDIR	80
PROBLEM 35. PRATİK TAKSİT HESABI.....	80
PEŞİNAT TUTARI EKSPERTİZ DEĞERİNE BAĞLIDIR	82
PROBLEM 36. PEŞİNAT TUTARI	82
PROBLEM 37. TAKSİT İÇİNDEKİ FAİZ VE ANAPARA TUTARI.....	83
ALICININ FİNANSMAN MALİYETİ SATICININ ÖDEDİĞİ KOMİSYONA BAĞLIDIR.....	86
PROBLEM 38. SATICI KOMİSYONU VE FİNANSMAN MALİYETİ.....	86
VADELİ SATIŞIN PEŞİN EŞ DEĞERİ FAİZE BAĞLIDIR.....	88
PROBLEM 39. VADELİ SATIŞIN PEŞİN KARŞILIĞI.....	88
PROBLEM 40. VADE FARKI ORANI	89
PROBLEM 41. ÖTELENMİŞ TAKSİT TUTARI.....	90

TAKSİT TUTARI ÖDEME SIKLIĞINA BAĞLIDIR.....	92
PROBLEM 42. ÜÇ AYDA BİR ÖDEMELİ TAKSİT TUTARI	92
PROBLEM 43. SAT-GERİ KİRALA.....	94
DÜZENLİ ÖDEMELERİN ULAŞACAĞI	
MEBLAĞ FAİZE BAĞLIDIR	95
PROBLEM 44. BİRİKİMLERİN GELECEKTEKİ DEĞERİ	95
PROBLEM 45. BİRİKİMLERİN GELECEKTEKİ DEĞERİ.....	96
AYLIK KİRANIN PEŞİN TUTARI FAİZ ORANINA BAĞLIDIR.....	97
PROBLEM 46. AYLIKTAN YILLIK PEŞİN KİRAYA DÖNÜŞ	97
PROBLEM 47. PEŞİN KİRADA GÜNCELLEME	100
PROBLEM 48. ÜÇ AYDA BİR ÖDEMEDEN AYLIK ÖDEMeye GEÇİŞ	102
PROBLEM 49. KİRA ÖDEMESİNE ARA VERME	103
PROBLEM 50. YILLIK KİRADA KISMİ PEŞİN ÖDEME.....	105
BİR MÜLKÜN DEĞERİ FAYDASINA,	
FİYATI KİRASINA BAĞLIDIR	106
PROBLEM 51. BRÜT KİRA ÇARPANI.....	106
PROBLEM 52. BRÜT KİRA ÇARPANI.....	107
PROBLEM 53. BRÜT KİRA GETİRİSİ.....	108
MÜLKÜN KİRASİ YAPININ YIPRANMA ORANINA BAĞLIDIR	109
PROBLEM 54. ARSA VE BİNA BİLEŞENİ BRÜT KİRA GETİRİSİ.....	109
NET KİRA GELİRİ VERGİYE BAĞLIDIR	111
PROBLEM 55. KİRAYA EŞLİK EDEN VERGİLER	111
PROBLEM 56. KİRADA KDV.....	112
CİRO KİRASINDA GELİR ENFLASYONA BAĞLIDIR	113
PROBLEM 57. CİRO KİRASİ.....	113
AKILLI KİRACI MÜLK SAHİBİNİN PARASINI KULLANIR	114
PROBLEM 58. KİRACI İÇİN YAPILAN	
İYİLEŞTİRMELERİN KİRAYA ETKİSİ.....	114
PROBLEM 59. AVANS KİRA TAHSİLATI	116

PROBLEM 60. AVANS KİRANIN GERİ DÖNÜŞÜ	117
PROBLEM 61. EFEKTİF KİRA	118
PROBLEM 62. SABİT KİRANIN PRİMİ	119
PROBLEM 63. ENFLASYONİST ORTAMDA SABİT KİRA.....	121
PROBLEM 64. KİRA FARKLARININ KAPİTALİZASYONU	122
TİCARİ MÜLKÜN DEĞERİ KAZANDIRDIĞI PARAYA BAĞLIDIR.....	124
PROBLEM 65. NET OPERASYONEL GELİR	124
PROBLEM 66. KAPİTALİZASYON ORANI	125
TİCARİ MÜLKE ALINACAK KREDİ TUTARI	
NET OPERASYONEL GELİRE BAĞLIDIR	126
PROBLEM 67. BORÇ KAPSAMA ORANI	126
SATIŞ FİYATINI BİLDİĞİN MÜLKÜN GETİRİSİ	
ALIŞ FİYATINA BAĞLIDIR	128
PROBLEM 68. GETİRİ BEKLENTİSİNE GÖRE	
AZAMİ TEKLİF FİYATI	128
PROBLEM 69. BEKLENEN GETİRİ ORANI.....	129
PROBLEM 70. TEK ÖDEMEDE YILLIK GETİRİ.....	130
PROBLEM 71. KİRA GARANTİSİYLE YILLIK GETİRİ	131
PROBLEM 72. PERİYODİK ÖDEMEDE YILLIK GETİRİ.....	132
PROBLEM 73. DEĞİŞKEN NAKİT AKIMLARININ YILLIK GETİRİSİ.....	133
PROBLEM 74. DEĞİŞKEN NAKİT AKIMLARINDA YILLIK GETİRİ	
BEKLENTİSİNE GÖRE AZAMİ TEKLİF FİYATI	135
PROBLEM 75. İNTİFA HAKKININ DEĞERİ.....	137
PROBLEM 76. YILLIK GETİRİLERİN KARŞILAŞTIRILMASI	139
PROBLEM 77. GETİRİ BEKLENTİSİNE GÖRE AZAMİ TEKLİF FİYATI.....	141
MÜLKÜN DEĞERİ KİRA ARTIŞ ORANINA BAĞLIDIR.....	142
PROBLEM 78. KİRA ARTIŞ ORANININ DEĞERE ETKİSİ.....	142
VADE FARKI NE ZAMAN NE KADAR ÖDEYECEĞİNE BAĞLIDIR	145
PROBLEM 79. DEĞİŞKEN TAKSİTLERDE VADE FARKI HESABI.....	145
PROBLEM 80. ARA ÖDEMELERDE VADE FARKI HESABI	147
PROBLEM 81. BALON ÖDEMELERİN PEŞİN DEĞERİ	148

DEĞİŞEN TAKSİT TUTARI.....	149
SIRALI NE ÖDEYECEĞİN ARADA NE ÖDEYECEĞİNE BAĞLIDIR	152
PROBLEM 83. ARA ÖDEMELERİN TAKSİT TUTARINA ETKİSİ.....	152
PROBLEM 84. BÜYÜME BEKLENTİSİNİN DEĞERE ETKİSİ.....	156
YATIRIMIN GETİRİSİ KREDİNİN GÖTÜRÜSÜNE BAĞLIDIR.....	157
PROBLEM 85. ÖZKAYNAK GETİRİSİ.....	157
PROBLEM 86. KİRA GARANTİLİ ÜST HAKKININ GETİRİSİ.....	158
PROBLEM 87. KONUT PROJESİNE YATIRIMIN GETİRİSİ	161
PROBLEM 88. ORTALAMA DEĞER DEĞİŞİMİ.....	163
PROBLEM 89. KİRALIK DAİREYE EŞYA YATIRIMI	165
PROBLEM 90. YENİLEME MALİYETLERİNİN DEĞERE ETKİSİ.....	167
MÜLKÜN DEĞERİ YAPININ YAŞINA DA BAĞLIDIR	169
PROBLEM 91. AMORTİSMAN.....	169
PROBLEM 92. AMORTİSMAN	170
PROBLEM 93. GELİR GETİRİCİ MÜLKLERDE KREDİ HESAPLARI....	171
MÜLKE BAĞLI HAKKIN DEĞERİ	
PARANIN BÜYÜMESİNE BAĞLIDIR.....	172
PROBLEM 94. NAKİT AKIMLARINDA	
BEKLENEN BÜYÜMENİN DEĞERE ETKİSİ	172
MÜLKÜN DEĞERİ ALAMADIĞIN KİRAYA DA BAĞLIDIR	174
PROBLEM 95. EKSİK TAHSİLATLARIN KAPİTALİZASYONU.....	174
PROBLEM 96. KALDIRAÇLI YATIRIM KAPASİTESİ	176
GELİŞTİRİCİNİN KÂRI PARANIN MALİYETİNE BAĞLIDIR.	178
PROBLEM 97. TOPLAM PROJE KÂRLILIĞI	178
PROBLEM 98. KAT KARŞILIĞINDA GELİŞTİRİCİ KÂRLILIĞI	180
YATIRIMIN GETİRİSİ BAŞKASININ PARASINA BAĞLIDIR.....	182
PROBLEM 99. FİNANSMAN MALİYETİ VE ÖZKAYNAK KÂRLILIĞI	182

KREDİ KOŞULLARI KİRACI KALİTESİNE BAĞLIDIR	184
PROBLEM 100. KİRACI KALİTESİ VE KREDİ MALİYETİ	184