



**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLAMA SINAVI**  
**İKİNCİ OTURUM**

**GENEL AÇIKLAMA**

Bu soru kitapçığındaki testler şunlardır:

**Modül Adı**

1015 İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi

**Soru Sayısı**

25

*Bu kitapçıkta yer alan testlerin her hakkı saklıdır.*



1. Yapılması düşünülen bir inşaat ve onarım işinin maliyetinin yaklaşık olarak hesaplanması sonucu bulunan bedele ne ad verilir?

- A) Avans bedeli B) Keşif bedeli  
C) Hakediş bedeli D) İstihkak bedeli  
E) Teminat bedeli

2. Kamu İhale Kanunu'na göre, mal veya hizmet alımları ile yapım işlerinin ihalesine teklif veren tedarikçi, hizmet sunucusu veya yapım müteahhidine ne ad verilir?

- A) Aday B) İdare  
C) İstekli D) Hizmet sunucusu  
E) Ortak girişimci

3. TMS-11 "İnşaat Sözleşmeleri" standardına göre, aşağıdakilerden hangisi tek bir varlığın inşasına örnek değildir?

- A) Yol B) Rafineri  
C) Kanal D) Bina  
E) Tünel

4. ve 5. SORULARI AŞAĞIDAKİ BİLGİLERE GÖRE CEVAPLANDIRINIZ.

Maliyet hesaplarını 7/A seçeneğine göre kaydeden bir inşaat işletmesinde, işletmenin inşaatında çalışan işçilere ait Mayıs ayı işçi ücret ve giderleri toplam 33.000 TL'dir.

4. Bu bilgilere göre, inşaat işletmesi taahhüt (yıllara yaygın) inşaat işletmesi ise işçilere hesaplanan ücret ve giderleri aşağıdaki maliyet hesaplarından hangisine kaydeder?

- A) Direkt İşçilik Giderleri  
B) Genel Yönetim Giderleri  
C) İşçi Ücret ve Giderleri  
D) Hizmet Üretim Maliyeti  
E) Yapılmakta Olan Yatırımlar

5. Yukarıdaki bilgilere göre, inşaat işletmesi özel (yap-sat) inşaat işletmesi ise işçilere hesaplanan ücret ve giderleri aşağıdaki maliyet hesaplarından hangisine kaydeder?

- A) Direkt İşçilik Giderleri  
B) Genel Yönetim Giderleri  
C) İşçi Ücret ve Giderleri  
D) Hizmet Üretim Maliyeti  
E) Yapılmakta Olan Yatırımlar

6 ve 7. SORULARI AŞAĞIDAKİ BİLGİLERE GÖRE CEVAPLANDIRINIZ.

İnşaat taahhüt işletmesinin 2015 yılında başlamış olduğu yurt inşaatının geçici kabulü 2017 yılında yapılmıştır.

Milli Eğitim Bakanlığı yetkilileri, yapılan yurt inşaatında bazı eksiklikler tespit etmişlerdir. Kesin kabulün yapılabilmesi için, işletme bu eksiklikleri tamamlamış ve eksiklikler için toplam 25.000 TL harcama yapmıştır. (Kesintiler ihmal edilecektir.)

6. Bu bilgilere göre, inşaat işletmesi, yurt inşaatının geçici kabulünden sonra yapmış olduğu harcamaları, geçici kabulün yapıldığı yıl yaptığı varsayımıyla yapılacak muhasebe kaydında borçlu hesap aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 681 Önceki Dönem Gider ve Zararları  
B) 730 Genel Üretim Giderleri  
C) 740 Hizmet Üretim Maliyeti  
D) 659 Diğer Olağan Gider ve Zararlar  
E) 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar

7. Yukarıdaki bilgilere göre, inşaat işletmesi, yurt inşaatının geçici kabulünden sonra yapmış olduğu harcamaları, geçici kabulün yapıldığı yıl değil de, bir sonraki yıl yapıldığı varsayımıyla yapılacak muhasebe kaydında borçlu hesap aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 681 Önceki Dönem Gider ve Zararları  
B) 659 Diğer Olağan Gider ve Zararlar  
C) 740 Hizmet Üretim Maliyeti  
D) 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar  
E) 770 Genel Yönetim Giderleri

**8 - 10. SORULARI AŞAĞIDAKİ BİLGİLERE GÖRE CEVAPLANDIRINIZ.**

10.01.2017 tarihinde, işletme, 300.000 TL'ye bir daireyi satmak amacıyla satın almıştır. Bedelini bankadan ödemiştir.

05.02.2017 tarihinde, daireyi 350.000 TL + %18 KDV'ye satmış bedeli için çek alınmıştır. (Kesintiler ihmal edilecektir.)

**8. Bu bilgilere göre, işletmenin 10.01.2017 tarihinde yapacağı kayıta borçlu hesap aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) 152 Mamuller
- B) 252 Binalar
- C) 102 Bankalar
- D) 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar
- E) 153 Ticari Mallar

**9. Yukarıdaki bilgilere göre, işletmenin aldığı daireyi satma kaydı ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) 101 Alınan Çekler hesabı borçlu, 350.000 TL
- B) 391 Hesaplanan KDV hesabı alacaklı, 63.000 TL
- C) 153 Ticari Mallar hesabı alacaklı, 350.000 TL
- D) 600 Yurtiçi Satışlar hesabı alacaklı, 413.000 TL
- E) 191 İndirilecek KDV hesabı alacaklı, 63.000 TL

**10. Bu bilgilere göre, işletmenin sattığı daire ile ilgili olarak, satışların maliyeti kaydı aşağıdakilerden hangisidir?**

A) \_\_\_\_\_  
622 SATILAN HİZMET  
MALİYETİ 300.000  
153 TİCARİ MALLAR 300.000

B) \_\_\_\_\_  
620 SATILAN MAMULLER  
MALİYETİ 300.000  
153 TİCARİ MALLAR 300.000

C) \_\_\_\_\_  
621 SATILAN TİCARİ MALLAR  
MALİYETİ 300.000  
153 TİCARİ MALLAR 300.000

D) \_\_\_\_\_  
621 SATILAN MAMULLER  
MALİYETİ 300.000  
152 MAMULLER 300.000

E) \_\_\_\_\_  
621 SATILAN TİCARİ MALLAR  
MALİYETİ 300.000  
600 YURTIÇİ SATIŞLAR 300.000

**11. Maliyet hesaplarını 7/A seçeneğine göre takip eden bir inşaat işletmesinde, aşağıdaki maliyet hesaplarından hangisi kullanılmaz?**

- A) İşçi Ücret ve Giderleri
- B) Araştırma ve Geliştirme Giderleri
- C) Genel Üretim Giderleri
- D) Hizmet Üretim Maliyeti
- E) Finansman Giderleri

**12 - 14. SORULARI AŞAĞIDAKİ BİLGİLERE GÖRE CEVAPLANDIRINIZ.**

Bir inşaat taahhüt işletmesi, 2017 tarihinde baraj inşaatı işini 1.800.000 TL ihale bedeli ve tahmini 1.600.000 TL maliyetle yükleniciliğini almıştır.

2017 yılında şirket inşaatın %25'ini tamamlamış ve karşılığında 475.000 TL hakediş almıştır.

İşletme, dönem kârı veya zararını "tamamlama yüzdesi yöntemi"ne göre hesaplamaktadır.

**12. Bu bilgilere göre, 2017 yılı sonu itibariyle baraj inşaatının gerçekleşen (fiili) maliyeti kaç TL olmuştur?**

- A) 380.000 B) 400.000  
C) 420.000 D) 440.000  
E) 450.000

**13. Yukarıdaki bilgilere göre, işletme baraj inşaatı ile ilgili olarak 2017 yılında 50.000 TL kâr hesapladığına göre, tamamlanma yüzdesi yöntemine göre inşaatın geliri kaç TL olmalıydı?**

- A) 450.000 B) 460.000  
C) 470.000 D) 480.000  
E) 490.000

**14. Yukarıdaki bilgilere göre, işletmenin yaptığı inşaatla ilişkin aldığı hakediş tutarına göre 2017 yılı sonu itibariyle düzenleyeceği bilançoda yer alması gereken borç veya alacak tutarı kaç TL olacaktır?**

- A) 15.000 TL borç  
B) 15.000 TL alacak  
C) 25.000 TL borç  
D) 25.000 TL alacak  
E) 35.000 TL borç

**15. TMS-11 "İnşaat Sözleşmeleri" standardına göre, inşaat sözleşmesinin geliri veya alınacak olan hakedişler aşağıdaki değerleme ölçülerinden hangisi ile ölçülür?**

- A) Net gerçekleştirilebilir değer ile  
B) Maliyet değeri ile  
C) Gerçeğe uygun değeri ile  
D) Artık değer ile  
E) Kullanım değeri ile

**16 - 18. SORULARI AŞAĞIDAKİ BİLGİLERE GÖRE CEVAPLANDIRINIZ.**

01.02.2017 tarihinde bir inşaat işletmesi, 140.000 TL'ye bir arsa almıştır. Arsanın alımı ile ilgili olarak 6.000 TL tapu harcı ve aracıya da 4.000 TL komisyon ödenmiştir. (KDV ihmal edilecektir.)

10.04.2017 tarihinde inşaat işletmesi, aldığı arsanın üzerine satmak için bina yapmaya karar vermiştir.

25.04.2017 tarihinde inşaat işletmesi, binanın yapımına başlamıştır.

**16. Bu bilgilere göre, işletmenin arsa alımı ile ilgili yapacağı kayıtla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**

- A) 150 İlk Madde ve Malzeme hesabı borçlu, 150.000 TL  
B) 152 Mamuller hesabı borçlu, 150.000 TL  
C) 153 Ticari Mallar hesabı borçlu, 150.000 TL  
D) 250 Arazi ve Arsalar hesabı borçlu, 150.000 TL  
E) 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar hesabı borçlu, 150.000 TL

**17. Yukarıdaki bilgilere göre, işletmenin arsa üzerine bina yapımına karar vermesi durumunda yapılacak kayıta borçlu hesap aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) 250 Arazi ve Arsalar  
B) 150 İlk Madde ve Malzeme  
C) 151 Yarı Mamuller  
D) 710 Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri  
E) 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar

**18. Yukarıdaki bilgilere göre, işletmenin arsa üzerine bina yapımına başlaması durumunda yapılacak kayıta borçlu hesap aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) 250 Arazi ve Arsalar  
B) 150 İlk Madde ve Malzeme  
C) 151 Yarı Mamuller  
D) 710 Direkt İlk Madde ve Malzeme Giderleri  
E) 258 Yapılmakta Olan Yatırımlar

**19 - 21. SORULARI AŞAĞIDAKİ BİLGİLERE GÖRE CEVAPLANDIRINIZ.**

Bir inşaat taahhüt işletmesinin, 2017 yılında yapmış olduğu inşaatlar ve diğer işlere ait bazı bilgiler şöyledir;

İşin Adı	Gün Sayısı	Harcama Tutarı	Hasılat Tutarı
A İnşaatı	190 gün	600.000 TL	750.000 TL
B İnşaatı	80 gün	360.000 TL	500.000 TL
Otel	90 gün	210.000 TL	240.000 TL

İşletmenin müşterek maliyetleri (ortak giderleri) toplam 45.000 TL ve toplam amortisman gideri de 18.000 TL'dir.

**19. Bu bilgilere göre, işletmenin, ortak giderlerinden A inşaatının payı kaç TL'dir?**

- A) 21.500                      B) 22.000  
C) 22.500                      D) 23.000  
E) 23.500

**20. Yukarıdaki bilgilere göre, işletmenin, otel işinin ortak gider payı kaç TL'dir?**

- A) 8.000                      B) 9.000  
C) 10.000                      D) 11.000  
E) 12.000

**21. Yukarıdaki bilgilere göre, işletmenin, B inşaatının amortisman gideri kaç TL'dir?**

- A) 4.000                      B) 4.500  
C) 5.000                      D) 5.500  
E) 6.000

**22 - 24. SORULARI AŞAĞIDAKİ BİLGİLERE GÖRE CEVAPLANDIRINIZ.**

Özel inşaat işletmesi bir bina yapmıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilan etmiş olduğu listeye göre, bina inşaatı 4 üncü sınıf A grubunda yer almaktadır. Betonarme bina ile ilgili bilgiler şöyledir;

- İnşaatın Başlama Tarihi : 05.05.2017  
- İnşaatın Tamamlanma Tarihi : 20.12.2017  
- İnşaatın Sınıfı : 4/A  
- 2017 m2 Birim Maliyeti : 900 TL  
- Betonarme İnşaat Asgari İşçilik Oranı : % 9  
- Toplam m2 : 900 m2

**22. Bu bilgilere göre, inşaat işletmesinin bina inşaatı için asgari işçilik hesaplamasında kullanılacak bina maliyeti kaç TL'dir?**

- A) 790.000                      B) 800.000  
C) 810.000                      D) 820.000  
E) 830.000

**23. Bu bilgilere göre, inşaat işletmesinin bina inşaatı için asgari işçilik hesaplamasında kullanacağı işçilik oranı yüzde kaçtır?**

- A) 11,50                      B) 9  
C) 8,25                      D) 6,75  
E) 6

**24. Bu bilgilere göre, inşaat işletmesinin bina inşaatı için asgari işçilik tutarı kaç TL'dir?**

- A) 54.675                      B) 55.250  
C) 56.125                      D) 57.400  
E) 58.480

**25. TMS-40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardına göre; yatırım amaçlı gayrimenkullerin ilk muhasebeleştirilme işleminden sonra kullanılan yöntemler aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) Normal yöntem – Azalan bakiyeler yöntemi  
B) Normal yöntemi – Gerçeğe uygun değer yöntemi  
C) Maliyet yöntemi – Gerçeğe uygun değer yöntemi  
D) İşin kısmen bitim yöntemi – İşin tam bitim yöntemi  
E) İlk girin ilk çıkar yöntemi – Ortalama maliyet yöntemi yöntemi

## İnşaat ve Gayrimenkul Muhasebesi

## 2017 - Deneme Sınavı I

## Cevap Anahtarı

Çözüm 1: Cevap B

Çözüm 2: Cevap C

Çözüm 3: Cevap B

Çözüm 4: Cevap D

Çözüm 5: Cevap A

Çözüm 6: Cevap C

Çözüm 7: Cevap A

Çözüm 8: Cevap E

Çözüm 9: Cevap B

Çözüm 10: Cevap C

Çözüm 11: Cevap A

Çözüm 12: Cevap B

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

$$0,25 = X / 1.600.000 \text{ TL}$$

$$X = \text{Fiili (Gerçekleşen) Maliyet} = 400.000 \text{ TL}$$

Çözüm 13: Cevap A

Kâr = Dönem İnşaat Geliri - Fiili (Gerçekleşen)  
Maliyet

$$50.000 \text{ TL} = X - 400.000 \text{ TL}$$

$$X = \text{Dönem İnşaat Geliri} = 450.000 \text{ TL}$$

Çözüm 14: Cevap C

Tamamlanma Yüzdesi Yöntemine göre, inşaatın geliri 450.000 TL olması gerekirken, işletme 2017 yılında 475.000 TL tutarında hakediş almıştır. O halde, 25.000 TL fazla hakediş almıştır. Bu nedenle, bilançoda 25.000 TL borç olarak gözükecektir.

Çözüm 15: Cevap C

Çözüm 16: Cevap D

Çözüm 17: Cevap B

Çözüm 18: Cevap D

Çözüm 19: Cevap C

$$A \text{ İnşaatının Harcama Toplamı} = 600.000 \text{ TL}$$

$$B \text{ İnşaatının Harcama Toplamı} = 360.000 \text{ TL}$$

$$\text{Otel İş Hasılatı Toplamı} = 240.000 \text{ TL}$$

$$\text{Toplam} = 1.200.000 \text{ TL}$$

$$A \text{ İnşaatının Ortak Gider Yükleme Oranı} = A \text{ İnşaatının Harcaması} / \text{Genel Toplam}$$

$$= 600.000 \text{ TL} / 1.200.000 \text{ TL}$$

$$= 0,50$$

$$D \text{ İnşaatının Ortak Gider Payı} = \text{Toplam Ortak Giderler} \times \text{Yükleme Oranı}$$

$$= 45.000 \text{ TL} \times \%50$$

$$= 22.500 \text{ TL}$$

Çözüm 20: Cevap B

$$\text{Otel İşinin Ortak Gider Yükleme Oranı} = \text{Otel İşinin Hasılatı} / \text{Genel Toplam}$$

$$= 240.000 \text{ TL} / 1.200.000 \text{ TL}$$

$$= 0,20$$

$$\text{Otel İşinin Ortak Gider Payı} = \text{Toplam Ortak Giderler} \times \text{Yükleme Oranı}$$

$$= 45.000 \text{ TL} \times \%20$$

$$= 9.000 \text{ TL}$$

Çözüm 21: Cevap A

$$\text{Amortisman Tutarının Ortak Gider Yükleme Oranı} = \text{Amortisman Tutarı} / 360 \text{ gün}$$

$$= 18.000 \text{ TL} / 360 \text{ gün}$$

$$= 50 \text{ TL/gün}$$

$$50 \text{ TL/gün} \times 80 \text{ gün} = 4.000 \text{ TL B inşaatına isabet eden amortisman tutarı}$$

Çözüm 22: Cevap C

$$\text{Bina Maliyeti} = \text{Binanın Yüzölçümü} \times \text{Birim Maliyet Bedeli}$$

$$= 900 \text{ m}^2 \times 900 \text{ TL}$$

$$= 810.000 \text{ TL}$$

Çözüm 23: Cevap D

$$\text{İşçilik Oranı} = \text{Asgari İşçilik Oranı} - (\text{Asgari İşçilik Oranının} \%25'i)$$

$$= \%9 - (\%9 \times \%25)$$

$$= \%9 - \%2,25$$

$$= \%6,75$$

Çözüm 24: Cevap A

$$\text{Asgari İşçilik Tutarı} = \text{Binanın Maliyeti} \times \text{İşçilik Oranı}$$

$$= 810.000 \text{ TL} \times \%6,75$$

$$= 54.675 \text{ TL}$$

Çözüm 25: Cevap C