

# Ortakçılık ve kiracılıkla ilgili örnek uygulamalar

## Aktüel kiracılık ve normal ortakçılık durumu

- ✓ Söz konusu çiftlik aktüel olarak kiracılıkla işletilmektedir ve yıllık kirası 4.000 TL'dir.
- ✓ Kiracılıkla işletildiğinde çiftlikteki arazi sermayesinin yıllık amortisman, sigorta, tamir ve bakım masrafları 1.000 TL olarak hesaplanmıştır (Mal sahibine düşen sabit sermayenin değeri)
- ✓ Mal sahibine düşen masraflar (Mm) toplamı ise 2.000 TL dir.
- ✓ İşletmedeki müstecir sermayesinin tümü ortakçıya aittir.
- ✓ Mal sahibi idare ücret karşılığı (İüm) 750 TL
- ✓ Mal sahibi payına düşen vergiler (Vm) 550 TL
- ✓ Fakat çiftliğin 2 yıl sonra kiracılık sözleşmesi bitecektir ve normal olarak ortakçılıkla işletilecektir. Normal ortakçılık durumunda;
- ✓ Çiftliğin ortalama normal gayrisaf hasılası 15.000 TL'dir ve normal ortakçılık biçimine göre gayrisaf hasılanın %40'ı mal sahibine, % 60'ı ise ortakçıya aittir.

Kapitalizasyon faiz oranı % 4, normal faiz oranı ise % 6 olduğuna göre, bu çiftliğin satış fiyatını hesaplayınız.

Çiftlik normal olarak ortakçılıkla işletildiğine göre, önce, ortakçılık durumundaki normal rant hesaplanır.

$$R = Gh_m - (M_m + Mf_m + \dot{I}_{üm} + E_{üm} + V_m)$$

$$R = 6.000 - (2.000 + 0 + 700 + 550) = 2.750$$

İşletmenin değeri

$$D = \frac{R}{f} = 2,750/0,04 = 68,750 \text{ TL}$$

Halbuki çiftlik aktüel olarak kiracılıkla işletilmektedir. Aktüel kiracılıkta rant:

$$R = \Sigma(e) - \Sigma(m)$$

$\Sigma(e)$  : Toplam aynı ve nakdi kira ve

$\Sigma(m)$ : mal sahibine yüklenen sabit sermayenin tamir, bakım, sigorta, faiz ve amortisman giderleri, idare ücret karşılığı, arazi ve bina vergilerini içermektedir.

$$R = \Sigma(e) - \Sigma(m) = 4.000 - (1.000 + 750 + 550) = 1.700 \text{ TL}$$

Görüldüğü üzere, aktüel durumda yıllık rant, normal ortakçılık durumundakinden

$$2.750 - 1.700 = 1.050 \text{ TL daha eksiktir.}$$

0 halde, bu çiftliği satın alan bir kimse, kiracılık sözleşmesini sürdürdüğü 2 yıl boyunca her yıl 1.050 TL eksik gelir elde edecektir. Bu nedenle 1.050 TL'nin biçimde değer biçme anına biriktirilip, ortakçılığa göre bulunan normal değerden çıkartılması gerekmektedir.

$$S_0 = s \cdot \frac{q^n - 1}{f \cdot q^n} = 1.050 \times \frac{(1,06)^2 - 1}{0,06 \times (1,06)^2} = 1.000 \times 1,8334 = 1,925 \text{ TL'ye eşittir.}$$

**Çiftçiliğin aranılan satış fiyatı:**

$$D = 68.750 - 1.925 = 66,825 \text{ TL olarak bulunur.}$$

# Ortakçılık ve kiracılıkla ilgili örnek uygulamalar

## Aktüel ortakçılık ve normal kiracılık durumu

- Çiftlik **aktüel olarak ortakçılıkla** işletilmektedir. Aktüel ortakçılık durumunda;
- Çiftliğin ortalama gayrisaf hasılası 35.000 TL, ortakçılık sözleşmesine göre gayrisafi hasılanın %30'u mal %70'i ortakçıya aittir.
- Mal sahibine düşen masraflar toplamı ise 3.000 TL
- İşletmede var olan müstecir sermayesi değeri 15.000 TL'dir ve tamamı ortakçıya aittir.
- Mal sahibi idare ücret karşılığı 2.000 TL.
- Mal sahibinin payına düşen vergiler ise 300 TL'dir.
- Fakat çiftlik 2 yıl sonra ortakçılık sözleşmesinin bitiminden itibaren normal olarak kiracılıkla işletilecektir. Bu durumda çiftliğin yıllık kirası 8.000 TL olarak belirleniyor. Kiracılıkta çiftlikteki arazi sermayesinin yıllık amortisman, tamir ve bakım masrafı 2.000 TL'dir (mal sahibine ait sabit sermayenin masrafları)
- Kapitalizasyon faiz oranı % 4, normal faiz oranı % 6 olduğuna göre, böyle bir çiftliğin satış fiyatının analitik olarak biçilmesi isteniyor.

- ✓ Çiftlik aktüel olarak ortaklıkla işletilmektedir. Fakat normal olarak kiracılıkla işletileceğinden, önce **normal kiracılığa** göre rantı hesaplanır ve arazinin değeri bulunur.

$$✓ R = \Sigma(e) - \Sigma(m) = 8.000 - (2.000 + 2.000 + 300) = 3.700 \text{ TL}$$

İşletmenin değeri

$$D = \frac{R}{f} = 3.700 / 0,04 = 92.500 \text{ TL}$$

Halbuki çiftlik aktüel olarak ortaklıkla işletilmektedir. 0 halde, ortaklık durumundaki yıllık rantı hesaplanmalıdır:

$$R = Gh_m - (M_m + Mf_m + \dot{I}_{\ddot{u}m} + E_{\ddot{u}m} + V_m)$$

$$R = 10.500 - (3.000 + 2.000 + 300) = 5.200$$

Aktüel ortaklıkta rant 5.200 TL'dir. Bu durumda, ortaklık sözleşmesinin bitiminden itibaren normal olarak çiftlik kiracılıkla işletilecek ve çiftliği satın alan kimse, 2 yıl süreyle her yıl  $5.200 - 3.700 = 1.500$  TL fazla gelir alacaktır.

Bu fazla gelirin, değer biçme zamanına biriktirilerek normal kiracılığa göre bulunan değere eklenmesi gerekmektedir.

$$S_0 = s \cdot \frac{q^n - 1}{f \cdot q^n} = 1.500 \times \frac{(1,06)^2 - 1}{0,06 \times (1,06)^2} = 1.500 \times 1,8334 = 2.750 \text{ TL'ye eşittir.}$$

Normal kiracılığa göre bulunan değere, bu değer eklendiğinde;

**Çiftçiliğin aranılan satış fiyatı:**

**$D = 92.500 + 2.750 = 95.250$  TL** olarak bulunur.

# DEĞER BİÇME İLE İLGİLİ MALİ HESAPLAR VE ÖRNEKLER

**FAİZ**



Bir sermayenin kullanma karşılığı için ödenen bedeldir.



- **Basit Faiz**

Sermayenin kullanım karşılığı öngörülen sürenin sonunda bir kez ödenen faizdir. Zamanla biriken faizlerin kendisi faiz vermezler.

- **Bileşik Faiz**

Zamanla biriken faizin kendisi de faiz getirdiğinde bu bileşik faizdir.

Bu faizde sermayenin sağladığı faiz yıl sonunda ödenmeyip sermayeye eklenir ve diğer yıllarda bizzat bu faizin kendisi de faiz getirir.

# 10.000 TL'lik sermaye %20 faiz oranı üzerinde basit ve bileşik faizle değerlendirilirse;

## BASİT FAİZ



## BİLEŞİK FAİZ





# BASİT FAİZ UYGULAMALARI

$$F = K \cdot f \cdot t$$



$$K = F / f \cdot t$$



$$f = F / K \cdot t$$



**F = Biriken faiz tutarı**

**K = Sermaye**

**f = Faiz oranı**

**t = Kullanma süresi (Yıl)**

**$Y = K + F$  ile gösterilirse ve burada F yerine  $K \cdot f \cdot t$  konulursa;**

**$Y = K + K \cdot f \cdot t$  ve  $Y = K (1 + f \cdot t)$  elde edilir.**

Bankaya %25 faizle 10.000 TL sermayenin 1 yıllık, 5 aylık, 3 aylık ve 70 günlük faiz tutarını, biriken faiz ve ana para toplamalarını hesaplayınız:

***Bir yıl için faiz tutarı ve ulaşılan toplam sermaye değeri:***

$$F=10.000 \text{ TL} \times 0,25 \times 1 \text{ yıl} = 2.500 \text{ TL}$$

$$Y = K + F = 10.000 \text{ TL} + 2.500 \text{ TL} = 12.500 \text{ TL olur.}$$

***Beş ay için faiz tutarı ve ulaşılan toplam sermaye değeri:***

$$F=10.000 \text{ TL} \times 0,25 \times 5/12 \text{ ay} = 1.042 \text{ TL}$$

$$Y = K + F = 10.000 \text{ TL} + 1.042 \text{ TL} = 11.042 \text{ TL olur.}$$

***Üç ay için faiz tutarı ve ulaşılan toplam sermaye değeri:***

$$F=10.000 \text{ TL} \times 0,25 \times 3/12 \text{ ay} = 625 \text{ TL}$$

$$Y = K + F = 10.000 \text{ TL} + 625 \text{ TL} = 10.625 \text{ TL olur.}$$

***72 günlük faiz tutarı ve ulaşılan toplam sermaye değeri:***

$$F=10.000 \text{ TL} \times 0,25 \times 72/365 \text{ gün} = 479 \text{ TL}$$

$$Y = K + F = 10.000 \text{ TL} + 479 \text{ TL} = 10.479 \text{ TL olur.}$$

## ÖRNEK 1:

Arazisi 70.000 TL'ye satılmış ve 18.000 TL değerinde işletme sermayesi bulunan bir çiftliğin kapitalize edilmiş değeri (yani arazi sermayesi ve işletme sermayesi faizi toplamı) 9.000 TL'dir. Pazar koşulları işletme sermayesi faiz oranını, arazi sermayesi faiz oranının iki katı kabul ettiğine göre, bu iki sermayenin faiz oranlarını belirleyiniz.

$$F = K \cdot f \cdot t$$

$$9.000 = 70.000 \times f + 18.000 \times 2 \times f$$

$$9.000 = f (70.000 + 36.000)$$

$$f = 9.000 / (70.000 + 36.000) = 8,5$$

**Sonuç: Arazi sermayesi faiz oranı %8,5 ve işletme sermayesi faiz oranı ise %17 dir.**

## ÖRNEK 2:

İşletmeci yıl başında bankaya %8 faizle bir miktar para yatırıyor. 6 ay sonra daha uygun bir yatırım alanı bulunduğundan parasını birikmiş faiziyle birlikte bankadan çekerek %12 faizle diğer bir yatırıma yönlendiriyor. İşletmecinin yıl sonunda bu iki yatırımdan birikmiş faiz değeri olarak 49.500 TL parası varsa, ilk yatırılmış olan paranın değeri nedir?

$$Y = K (1 + f \cdot t)$$

$$K (1 + 0,08 \times 6 / 12) (1 + 0,12 \times 6 / 12) = K + 49.500$$

$$K (1,04) (1,06) = K + 49.500$$

$$1,1024 K - K = 49.500$$

$$K (1,1024 - 1) = 49.500$$

$$K = 483.398 \text{ TL}$$

### **ÖRNEK 3:**

Bir çiftçi bankaya %6 faizle 25.000 TL para yatırıyor. Bir süre sonra banka faiz oranını %4,5'a indiriyor. Yıl sonunda banka birikmiş faiz olarak çiftçiye 1.200 TL veriyor. Acaba faiz oranı ne kadar süre sonra değiştirilmiştir?

$$F = K \cdot f \cdot t$$

$$25.000 \times 0,06 \times t + 25.000 \times 0,045 \times (1-t) = 1.200$$

$$1.500 t - 1.125 t + 1.125 = 1.200$$

$$375 t = 75$$

$$t = 0,2 \times 365 \text{ gün}$$

**Yaklaşık 73 gün sonra faiz oranı değişmiştir.**

## ÖRNEK 4:

Basit faizle bankaya yatırılmış bir miktar para 10 ay sonra faiziyle beraber 85.000 TL oluyor. Bu para aynı faiz koşullarında yatırılınca 18 ay sonra 96.500 TL oluyor. İlk yatırılan para miktarı ve faiz oranı nedir?

$$Y = K (1 + f \cdot t)$$

$$\text{İlk yatırım için ; } 85.000 = K (1 + 10/12 \times f)$$

$$\text{İkinci yatırım için ; } 96.500 = 85.000 (1 + 18/12 \times f)$$

İkinci denklemden  $11.500 = 127.500 f$   $f = \%9$  olarak belirlenir.

Faiz oranı ilk denklemde yerine konulduğunda;

$$85.000 = K (1 + 10/12 \times 0,09) \quad 85.000 = K (1 + 0,075)$$

$$K = 79.069 \text{ TL (Başlangıçta yatırılan para)}$$