

Kat Karşılığı İnşaat Faaliyetlerinde Maliyetlerin Tespiti

Kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde maliyet

bir konutun veya işyerinin üretilmesi için yapılan harcamaların tamamını ifade eder. Bu harcamalar malzeme maliyeti, işçilik maliyeti ve diğer üretim maliyetleri olmak üzere üç ana unsurdan oluşur

Üretim aşamasında gerçekleşen bu üç maliyet unsuruna inşaatın tamamlanıp arsa payı karşılığının arsa sahibine devredilmesinden sonra arsa maliyeti de dördüncü unsur olarak eklenir. Bu sebeple kat karşılığı inşaat faaliyetinin kesin maliyetinin belirlenmesi için işin bitirilip arsa payının teslim edilmesi gerekmektedir.

İnşaatın tamamlanması ve bağımsız bölümlerin kullanılmaya başlanması durumunda, müteahhit tarafından arsa sahibine yapılan teslimin KDV tutarına ilişkin fatura düzenlemesi gerekmektedir. Arsa sahibine düzenlenen bu faturada yer alan KDV tutarından yola çıkılarak maliye idaresi, bağımsız bölümlerin edinme maliyetini tespit edebilmektedir.

Arsa karşılığında arsa sahibine düşen bağımsız bölümlerin tesliminde piyasa değeri esas alınır. Fakat bu değer asgari tutarı için ise emsal bedel esastır. Bağımsız bölümlerin arsa sahibine devrinde, devir rakamının düşük olması halinde maliye idaresi emsal bedel hükümlerini uygulamaktadır

Kat karşılığı İnşaatın Toplam Maliyetinin Tespiti

Kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde bulunan işletmelerin arsa sahibine vermiş oldukları bağımsız bölümlerin inşası için yapmış oldukları harcamalarla kendilerine ait bağımsız bölümlerin için yapmış oldukları harcamaların toplamı inşaatın toplam maliyetini verir.

Kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde inşaat maliyetinin hesaplanmasında üretime ilişkin maliyetler dikkate alınır. Bu maliyetler direkt ilk madde ve malzeme giderleri, direkt işçilik giderleri ve genel üretim giderleri hesabında toplanan giderlerden meydana gelmektedir.

Dönem sonu geldiğinde işletmeler, bu hesaplarda toplanan maliyetlerini yansıtmaya hesapları aracılığı ile ilgili üretim maliyeti hesabına aktarırlar. Böylelikle ilgili üretim döneminde inşaatın toplam maliyeti belirlenmiş olur.

Kat karşılığı İnşaatın Birim Maliyetlerinin Tespiti

İnşaat faaliyetlerinde birim, m^2 olarak ifade edilir. İnşaat birim maliyetlerinin hesaplanabilmesi için öncelikle inşaatın toplam yüz ölçümü m^2 cinsinden hesaplanır. Daha sonra inşaatın toplam maliyeti toplam yüz ölçümüne bölünerek birim maliyetler bulunur. Burada bulunan maliyet $1m^2$ 'nin maliyetidir

Kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde inşaat birim maliyetleri hesaplanırken arsaya ücret ödenmediğinden arsa maliyeti bu birim maliyetlerin içerisinde değildir. Buradaki birim maliyetler sadece inşa sürecindeki üretim maliyetlerinden oluşur. Bu sebeple inşaat tamamlanıp arsa payı arsa sahibine teslim edildiğinde birim maliyetler teslim edilen arsa payı oranınca artacaktır.

Kat karşılığı İnşaat Bağımsız Bölüm Maliyetlerinin Tespiti

İnşaatın birim maliyeti hesaplandıktan sonra bağımsız bölüm maliyetleri hesaplanabilir. Bağımsız bölümler daire ve dükkanlardan oluşur. İnşaatın birim maliyeti(m^2) bağımsız birimlerin m^2 si ile çarpılarak bağımsız bölüm maliyetleri hesaplanır

Kat karşılığı İnşaat Daire Maliyetinin Tespiti

Daire maliyeti dairenin alanı ile(m^2) birim maliyetlerin çarpılması sonucu bulunur. Bulunan maliyetlerle müşterek kullanım alanları da dikkate alınarak dairelerin maliyetleri hesaplanır

Kat karşılığı inşaat faaliyetlerinde arsa sahibine verilecek olan bağımsız bölümler müteahhide kalan daire maliyetlerini yükseltecektir. Çünkü arsa sahibine arsa karşılığı olarak verilen bağımsız bölümlerin maliyeti müteahhide kalan bağımsız bölümlerin maliyetine eklenecek ve maliyetlerini artıracaktır. Bu suretle müteahhit kendisine kalan daire maliyetlerini gerçek maliyetleriyle belirlemiş olacaktır.

Dükkan Maliyetinin Tespiti

Dükkan maliyetlerinin hesaplanmasıyla daire maliyetlerinin hesaplanması arasında önemli bir fark yoktur. Fark sadece daire ve dükkanların alanının farklılığından ortaya çıkmaktadır. Dükkan maliyeti daire maliyetlerinin hesaplanmasında olduğu gibi inşaat birim maliyetinin söz konusu dükkanın m^2 ile çarpımı sonucu bulunur. Burada da yine arsa sahibine bağımsız bölüm teslimi müteahhide kalan dükkanların maliyetini artıracaktır.

Arsa Maliyetinin Tespiti ve Bağımsız Bölümlere Yüklenmesi

Arsa maliyeti arsa sahibine verilen bağımsız bölümlerin üretim maliyetinden oluşur. Yani inşaatın toplam maliyetinden

hareketle hesaplanan birim (m^2) maliyetler kullanılarak belirlenen arsa sahibine verilecek bağımsız bölüm maliyetleri o arsanın müteahhit açısından maliyetini verecektir.

Burada inşaatın toplam maliyetinin arsa sahibine verilen bağımsız bölümlere isabet eden kısmı, müteahhidin kendisine ait bağımsız bölümlerin arsasının maliyeti olacaktır. Arsa sahibine verilen bağımsız bölümlere isabet eden maliyetler, müteahhide kalan bağımsız bölüm maliyetlerine eklenecek ve bu maliyetleri yukarı çekecektir.

Kat karşılığı İnşaat Müteahhide Kalan İnşaat Birim Maliyetlerinin Tespiti

Müteahhide kalan inşaat birim maliyetleri inşaat toplam maliyetinin müteahhide kalan bağımsız bölümlerin toplam yüz ölçümüne (m^2) bölünmesiyle bulunur. Buradaki birim maliyet müteahhit açısından arsa payının da etkisiyle oluşmuş nihai birim maliyetlerdir.

Kat karşılığı İnşaat Müteahhide Kalan Bağımsız Bölüm Maliyetlerinin Tespiti

Müteahhide kalan bağımsız bölümler sözleşmede yer alan paylaşım oranına göre arsa sahibinin payı devredildikten sonra kalan daire ve dükkanlardır. Arsa payının devriyle ortaya çıkan birim maliyetler müteahhit açısından kendisine kalan bağımsız bölümlerin maliyetinin hesaplanmasında dikkate alınacaktır. Müteahhide kalan her bir bağımsız bölümün yüz ölçümleri bu birim maliyetlerle çarpılarak daire ve dükkan maliyetleri hesaplanacaktır.

