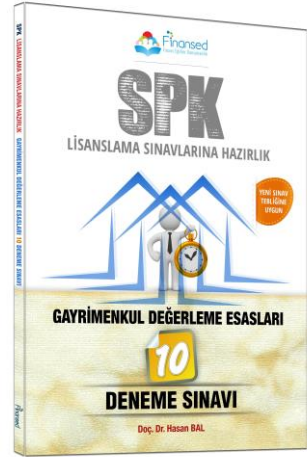


UYARI:

9 Aralık 2017 Cumartesi Günü yapılan sınavda çıkmış sorular yayınlanmamaktadır ve **yayınlanması yasaktır.**

Aşağıda yer alan sorular, tüm yayın hakları Finansed'e ait kitaplarda yer alan ve sınavda çıkmış sorulara benzer sorulardır.

Sınavdaki soruları birebir **yansıtmaz.**



Sınavdaki 25 sorudan **22**'si kitaplarımızda mevcuttur.

%88 İsabet

Hatırlanan Soru	Kitabımızda Yer Alan Benzer Soru
Soru 1. Birebir benzer soru	1. Aşağıdakilerden hangisi taşınmazın değerini etkileyen "içsel faktörler"den <u>değildir</u>?
5'li Deneme Kitabı 4. DENEME Soru 1	A) Fiziki koşullar B) Fayda C) Devredilebilirlik D) Kıtlik E) Ekonomik unsurlar

Soru 2. Taşınmaz değeri, arsa değeri, amortisman tutarı ve yıllık amortisman oranı verilmiş Yapı kalan ömrü sorulmuş?

Soru bankası kitabımızda Birebir benzer soru 28. Sayfa, Soru 70

70. A taşınmazına ait bazı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

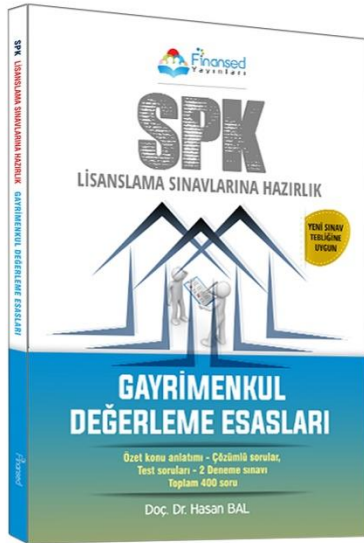
Veriler	A Taşınmazı
Taşınmaz Değeri	550.000 TL
Arsa Değeri	250.000 TL
Toplam Amortisman Tutarı	200.000 TL
Yıllık Amortisman Oranı	% 1,25

Bu bilgilere göre, A taşınmazının yapı **kalan ömrü** kaç yıldır?

A) 27 B) 32 C) 48 D) 53 E) 80

Soru 3. En etkin ve en verimli kullanım analizinde aşağıdakilerden hangisine bakılmaz?

Konu anlatımı kitabımızda 54. sayfa



Konu anlatımı kitabımızda 55. Sayfa, soru 13.

www.finansed.com

EVİK'i belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir:

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı veya kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört test sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımı mıdır?

13. Aşağıdakilerden hangisi en verimli ve en iyi kullanımı belirleme aşamasında kullanılan kıstaslardan değildir?

- Önerilen kullanımın yasal olup olmadığı
- Önerilen kullanımın makul olup olmadığı
- Önerilen kullanımın mevcut kullanımdan farklı olup olmadığı
- Önerilen kullanımın finansal yönden gerçekleştirilebilir olup olmadığı

Eğer bir mülkün potansiyel bir kullanım

www.finansed.com

13. Aşağıdakilerden hangisi en verimli ve en iyi kullanımı belirleme aşamasında kullanılan kıstaslardan değildir?

Soru 4. Potansiyel brüt gelir, işletme giderleri ve borç servisi verilmiş, kara geçmesi için doluluk oranı sorulmuş?

5'li Deneme Kitabı 3. DENEME, Soru 10



10. Potansiyel brüt geliri 220.000 TL olan bir taşınmazın yıllık işletme giderleri 25.000 TL'dir. Taşınmazın satın alınması sırasında kredi kullanılmış olup, kredi geri ödemelerinden kaynaklı yıllık borç servisi 45.000 TL'dir.

Bu bilgilere göre taşınmazın "başabaş oranı" % kaçtır?

- A) 9,09 B) 23,08 C) 31,82
D) 35,9 E) 55,56

Soru 5. Tanım verilmiş, hangisidir, diye sorulmuş.

Soru bankası kitabımızda 88. Sayfa, Soru 263



263. Doğal malzemelerin (ahşap, taş vb.) veya yapay malzemelerin (kerpiç, briket, tuğla, kumtaşı, gaz beton vb.), bir mineral bağlayıcı ile yapılmış harç kullanılarak örülmesi ya da harçsız olarak örülmesi sonucu elde edilen, kendi kendini taşıyan yapı çeşidine ne ad verilir?

- A) Kagir Yapı (Yığma yapı)
B) İskelet yapı (Karkas yapı)
C) Kaba yapı
D) Taş yapı
E) Ahşap yapı

**Soru 6. Kalan ekonomik ömür 10 yıl, arsa değeri verilmiş, net faaliyet geliri verilmiş, beklenen getiri oranı verilmiş
Taşınmaz değeri sorulmuş?**

5'li Deneme Kitabı 2. DENEME, Soru 11

11. Ekonomik ömrü 40 yıl kalmış bir binaya ilişkin arazi değeri, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 250.000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırımın toplam net faaliyet geliri 50.000 TL olup, arsa için pazardaki beklenen getiri oranı % 8'dur.

İlgili verilere göre, toplam mülkün değeri kaç TL'dir?

- A) 476.190 B) 535.714 C) 625.000
D) 750.000 E) 1.250.000

Soru 7. Yandaki soruya benzer Soru bankası kitabımızda 48. Sayfa, Soru 134	is in la r. 3- 3- 1- in it n 3- 1- www.finansed.com 134. Yıllık brüt kira geliri 60.000 TL olan bir gayrimenkul ipotek kredisi kullanılarak finanse edilmiştir. İlgili krediye ilişkin aylık borç servisi miktarı 3.200 TL olup, borç kapsama oranı 1,5 ve brüt kira çarpanı ise 16'dır. Bu bilgilere göre, gayrimenkule ilişkin kapitalizasyon oranı % kaçtır? A) 5,50 B) 5,75 C) 6,00 D) 6,25 E) 6,50
Soru 8. Taşınmaz değeri, kredi-değer oranı, faiz oranı ve kredi vadesi verilmiş. Aylık taksit tutarı sorulmuş? Soru bankası kitabımızda 81. Sayfa, Soru 237	237. Toplam 1 milyon TL değerindeki işyeri yatırımı % 50 nispetinde yabancı kaynak ile finanse edilmiştir. Bu yatırım için 5 yıl vadeli, yıllık (her yıl sonu) taksit ödemeli ve %12 faizli kredi kullanılmıştır. Kredinin taksit tutarı kaç TL'dir? A) 11.122 B) 22.244 C) 138.705 D) 206.040 E) 277.410
Soru 9. Tanım verilmiş, hangisidir diye sorulmuş. Konu anlatımı kitabımızda 67. sayfa	www.finansed.com yapı nizamıdır. Bitişik nizam binalarda ortak alandan arka bahçeye çıkış sağlanır. "B" harfi ile gösterilir. Ön bahçe mesafesi: Yapının parsel cephesinden en az ne kadar uzaklıkta yapılması gerektiğini gösteren mesafedir. Parselin köşe parsel olması durumunda iki yoldan da aynı uzaklıkta ön bahçe mesafesi uygulanır.
Soru 10. Benzer soru Soru bankası kitabımızda 84. Sayfa, Soru 243	243. Bir yatırımcı 200.000 TL'na satın aldığı bir taşınmazı dört yıl süreyle elde tutmayı ve dördüncü yılın sonunda ise 250.000 TL'na satmayı hedeflemektedir. Yatırımcı taşınmazdan birinci yıl 20.000 TL, ikinci yıl 25.000 TL, üçüncü yıl 31.000 TL ve dördüncü yıl 35.000 TL net gelir beklemektedir. İskonto faiz oranının yıllık %12 olacağı varsayımı altında yatırımcı alım işleminden ne kadar kar elde etmiş olur? A) 40.975 B) 41.323 C) 43.210 D) 44.500 E) 46.435 D Çözüm PV = A PV = 4 = 16.2 Üs ve makine şu şek PV = 4 PV = 4

Soru 11. İnşaatı genişletmek için komşu arsanın alınması muhtemel fiyat için ödenecek bedel?

Soru bankası kitabımızda 94. Sayfa, Soru 289

289. Bir büro sahibinin alt katında bulunan büroyu satın alabilmek için sahibine, piyasa değerine göre daha yüksek bir değer teklif etmesi hâlinde bu değer aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Özel değer B) Opsiyon değeri
C) Makul değer D) Teşvik değeri
E) Yatırım değeri

Çözüm:

Özel Değer, örneğin, bir mülkün bitişiğindeki mülk gibi başka bir mülk ile fiziksel,

**Soru 12. 35 yıl süreli üst hakkı tesis edilmiş, yıllık kira verilmiş, iskonto oranı verilmiş, bugünkü değer verilmiş
35. yıl sonu gayrimenkul değeri sorulmuş?**

Konu anlatımı kitabımızda 118. sayfa Soru 25

25. Enflasyon oranı %12 olan bir ülkede, iskonto oranı enflasyon oranı artı 10 puan olarak belirlenen bir bölgede, yıllık işletme gideri ilk yıl için 50 000 TL olup, her yıl bir önceki yılın %16'sı oranında artan, yıllık brüt geliri ise ilk yıl için 980 000 TL olup her yıl bir önceki yılın %8'i oranında artan bir işyerinin bugünkü değeri 4 780 406,73 TL'dir. Buna göre taşınmaz sahibi, 3 yıl sonra bu işyerini zarar etmeden elden çıkarabilmek için en az kaç TL'ye satmalıdır?

A) 3 000 000 B) 3 353 295 C) 4 787 540 D) 5 000 000 E) 8 000 000

Soru 13. Hangi değer kavramında taşınmazın arsa payı dahil edilmez?

Soru bankası kitabımızda 100. Sayfa, Soru 292

100

ÇÖZÜMLÜ

292. Aşağıdakilerden hangisi bir taşınmazın hasara uğraması veya kullanılmayacak duruma gelmesi halinde yerine koyma maliyeti için uygun bir değer tanımıdır?

- A) Kayıtlı değer
B) Potansiyel değer
C) Nakit değeri
D) Sigorta değeri
E) Vergi değeri

Çözüm:

Sigorta Değeri: Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.

Gayrimenkulün hasara uğraması veya kullanılmayacak duruma gelmesi halinde yerine koyma maliyeti olarak ele alınmaktadır. Sigorta değeri, taşınmazın sigorta poliçesinin satın alındığı gündeki net değeri olup, bu değere taşınmazın arsa payı veya arazisi dahil edilmemektedir. Genellikle yapının sigorta bedelinin analizinde, yeniden üretim maliyeti esas alınmakta ve yapı yaşına uygun olarak yıpranma oranı düşülerek bulunan net maliyet bedeli, sigorta bedeli olarak alınmaktadır.

Cevap D



294

A
D

Ç
T
ta
nı
Tı
kı
üz
de
Şi
m
ra
ve
si

www.finansed.com

Soru 14. 1. yıl, 2. Yıl ve 3.yıl kira geliri verilmiş, 3. Yıl sonundaki satış fiyatı verilmiş, iskonto oranı verilmiş Bugün kaç TL'den satın alınacağı sorulmuş.

Konu anlatımı kitabımızda 116. sayfa Soru 4

4. Bir yatırımcı iskonto oranının %10 olarak belirlediği bir bölgede, 3 yıl sonunda 2.000.000 TL ye elden çıkarmak amacıyla bir taşınmaz satın almıştır. Bu taşınmazda, sırasıyla 1. yıl 800.000 TL brüt gelir, 200.000 TL işletme gideri, 2. yıl 750.000 TL net gelir, 3. yıl 900.000 TL net gelir elde etmeyi hedeflemektedir. Buna göre ilgili yatırımcının bu yatırım sonucunda zarar etmemesi için taşınmazı en fazla kaç TL ye satın alması gerekir?
- A) 1.872.189,58 B) 3.344.102,18
C) 3.525.920,36 D) 3.616.829,45
E) 3.841.472,58

Soru 15. benzer soru

Soru bankası kitabımızda 50. sayfa Soru 139

139. Toplam 25.600 m² taşınmazın üzerinde yurt projesi yapmak üzere özel kişiler lehine 32 yıl süreli üst hakkı tesis edilmiş olup, inşaat ve işletme dönemi boyunca hak sahibinin yıllık 3,5 milyon TL kira ödemesi kararlaştırılmıştır. Kullanım süresinin sonunda malike bırakılacak taşınmazın değeri 60 milyon TL ve geçerli kapitalizasyon oranı % 9,50'dir.

Bu bilgilere göre konu taşınmazın değeri kaç TL'dir?

- A) 32.877.550 B) 34.823.308
C) 36.842.105 D) 38.111.063

Soru 16. Üst kademeden alt kademeye sıralayınız?

5'li Deneme Kitabı 2. DENEME Soru 24



24. Aşağıda yer alan planlardan hangisi, en büyük ölçeğe sahip plandır?

- A) Mekansal Strateji Planı
B) Çevre Düzeni Planı
C) Nazım İmar Planı
D) Uygulama İmar Planı
E) Parselasyon Planı

Soru 17. 3 emsal verilmiş, konu arsanın değeri verilmiş, %15 sınır kontrolü.

Konu arsanın "arsa alanı" sorulmuş.

Konu anlatımı kitabımızda 77. sayfa Soru 12

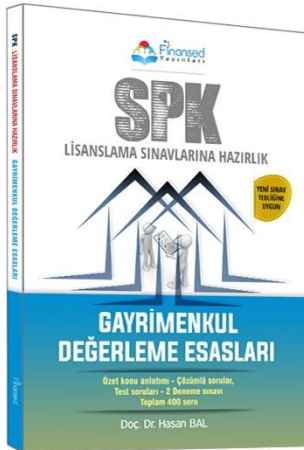
12. Bir konut bölgesinde bulunan, yapılanma koşulları ile değerlendirme gününe dönüştürülmüş rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda verilen dikdörtgen şeklindeki emsal arsalara göre, değeri bulunan dikdörtgen şeklindeki B arsasının derinliği kaç metredir?

	Emsal 1	Emsal 2	B
Değer (TL)	400.000	375.000	500.000
Cephe (m)	25	20	25
Derinlik (m)	30	35	?
TAKS	0,30	0,40	0,30
KAHS	1,80	1,60	1,50
Yükseklik (m)	18,50	12,50	15,50

A) 30 B) 35 C) 37,4 D) 39,6 E) 42,3

Soru 18. GYO'larla ilgili hangisi yanlıştır?

Konu anlatımı kitabımızda 150. sayfa



5) Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.

6) Kredi veremezler, Kurulun finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.

7) Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayiçinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.

8) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

Soru 19. Kiralar her yılın başında ödenmekte olup, 10 yıllık kiranın ilk yılın başında peşin ödenmesi durumunda değeri?

Soru bankası kitabımızda 84. sayfa Soru 242

84

ÇÖZÜML

242. Toplam 10 yıllık dönem için kiralanın taşınmazın kirası her yıl sonunda 15.000 TL olarak ödenecektir.

Her yıl sonunda kira ödenmesi yerine, bütün kiralardan toptan, ilk yılın başında peşin ödenmesi konusunda öneri yapılmış olsa idi, faiz oranı %7 olduğuna göre ne kadar ödeme yapılır?

A) 105.354 B) 112.728 C) 150.000
D) 376.935 E) 403.321

Soru 20. Tanım verilmiş, nedir diye sorulmuş?

Konu anlatımı kitabımızda 152. sayfa

7.7. Gayrimenkul Sertifikaları

Gayrimenkul sertifikası, ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit menkul kıymetlerdir.

Soru 21. Maliyet yaklaşımının öncelikle tercih edilmeyeceği hangisidir?

Gelir getiren taşınmaz

Konu anlatımı kitabımızda 121. sayfa

Maliyet yaklaşımının kullanım alanları incelendiğinde;

- piyasada sık sık alım-satımı yapılmayan mülklerin değerlemesinde,
 - özel kullanımı olan yapılarda,
 - karşılaştırılabilir satış bilgisi olmadığında,
 - alışlagelmişin dışında bir mülk olduğunda veya
 - çok yavaş bir Pazar sözkonusu olduğunda,
 - **gelir getiren bir mülk cinsi olmadığında,**
 - fizibilite çalışmalarında,
 - yarım kalmış veya teklif aşamasındaki projelerin değerlendirme çalışmalarında,
 - arsa ve yapıların ayrı ayrı değerlendirilmesi gerekli durumlarda,
 - eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda,
 - emsal satış bilgileri yetersiz olması
 - **Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına tam güvenilemiyorsa,**
 - Karşılaştırmalı satış analizi yönteminde bazı kalemlerin parasal düzeltmelerinde
- maliyet yöntemini kullanmak uygun olur.

Soru 22. Taban alanı, TAKS ve KAKS verilmiş, toplam inşaat alanı sorulmuş?

Konu anlatımı kitabımızda 69. sayfa

Örnek; 1.000 m² A arsasının imar durum belgesinde TAKS 0,40 ve KAKS (E) 2,00 olarak gösteriliyorsa, bu arsanın üzerine yapılacak yapının taban alanı 400 m² ve toplam inşaat alanı 2.000 m² (1000 m² x 2,00) olur.

$$T.İ.A. = \text{Arsa Alanı} \times \text{TAKS} \times \text{Kat Adedi}$$

$$T.İ.A. = \text{Arsa Alanı} \times \text{KAKS (E)}$$

T.İ.A.: Toplam İnşaat Alanı

$$T.İ.H. = \text{Arsa Alanı} \times \text{TAKS} \times \text{Yükseklik}$$

T.İ.H.: Toplam İnşaat Hacmi

Gayrimenkul mevzuatında gelen soru.

Soru bankası kitabımızda 50. sayfa Soru 139



22. Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün ____ ve kişi başına ülke genelinde ____ geçemez.

Boşluklarda aşağıdakilerden hangisi yer almalıdır?

- A) %10'u, 30 dekarı B) %10'u, 30 hektarı
C) %20'yi, 3 dekarı D) %20'yi, 30 dekarı
E) %20'yi, 30 hektarı

Çözüm:

Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayni hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün % 10'u ve kişi başına ülke genelinde 30 hektarı (veya 300.000 m²) geçemez.

Bakanlar Kurulu kişi başına ülke genelinde edinilebilecek miktarı iki katına kadar artırmaya yetkili kılınmıştır.

Gayrimenkul Değerleme Lisansı Kitap SETİ



**Gayrimenkul Değerleme
Grubu**

Konu Kitapları

Soru Bankaları

Deneme Sınavları

(12 Kitap)

Örgün ve Online (Uzaktan Eğitim)
SPK Lisanslama Eğitimlerimiz ile
Kitap Siparişleriniz için

www.finansed.com