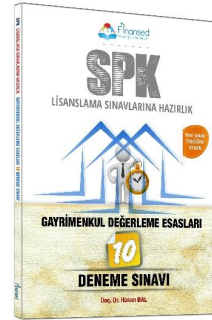


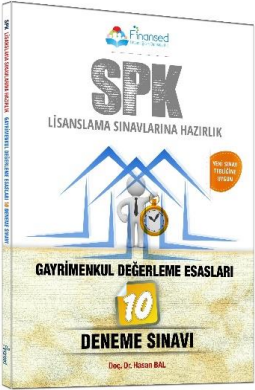
UYARI:

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.**



Hatırlanan Soru	Kitabımızda Yer Alan Benzer Soru
Soru 1. Birebir benzer soru Çözümlü 10 Deneme Kitabı 10. DENEME Soru 2 	2. Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat, bakım veya yeni inşaat yaparak kullanmaya devam ettirilmesinden ziyade, yapıların içerdikleri malzeme için elden çıkarılması aşamasındaki olası değerine ne ad verilir? A) Tasfiye değeri B) Çalışan işletme değeri C) Kullanım değeri D) Kurtarılabılır değeri E) Teminat değeri

Soru 2. yarıcılık, Arsa 250.000 M2 ve rayiç bedeli 6tl/M2 idi. Giderler yıllık 46.000 di toplamı, faiz %10

Soru bankası kitabımızda **Bire bir** benzer soru 25. Sayfa, Soru 99



99. Alanı 80.000 m² olan sulu arazi yarıcılık ile işlenmektedir. Arazide pamuk ve buğday münavebe sistemi uygulanmakta olup, pamuk verimi 500 kg/da, buğday verimi 450 kg/da ve saman 280 kg/da olarak tespit edilmiştir. Yaygın ürünlerin çiftlik avlusu fiyatları sırasıyla 4,50 TL/kg, 1,00 TL/kg ve 0,35 TL/kg'dır. Arazi maliki yıllık toplam 6.800 TL işçi ücreti, 7.200 TL tohumluk bedeli, 7.100 TL gübre ve ilaç bedeli ödemiştir. Anlaşmaya göre yıllık üretim değerinin % 50'si malike ait olacaktır. Arazi belediye sınırları içinde olup, vergi değeri 3,0 TL/m² ve vergi oranı binde 2'dir. Malik ortakçıya hiçbir sabit sermaye unsuru teslim etmemiştir.

İşletme sermayesi faizi % 15 ve yörede arazi piyasasında geçerli ortalama kapitalizasyon oranı % 6,5 olduğuna göre çıplak toprak bedeli nedir?

- A) 402.300 B) 425.800 C) 478.750
D) 498.200 E) 515.100

Soru 3. Bire bir tanım sorusu

Konu anlatımı kitabımızda 140. sayfa



8. Düşük aylık taksitlerin yanında 6 ayda bir, yılda bir gibi belirli aralıklarla yüksek geri ödemeler yapılan kredi türü aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Balon ödemeli ipotekli konut kredisi
B) Değişken faizli ipotekli kredi
C) Eşit anapara ödemeli ipotekli kredi
D) Artan ödemeli ipotekli kredi
E) İndirimli ipotekli kredi

Soru 4. Hangisi yüzeysel temeller arasında yer alır?
Tekil temel

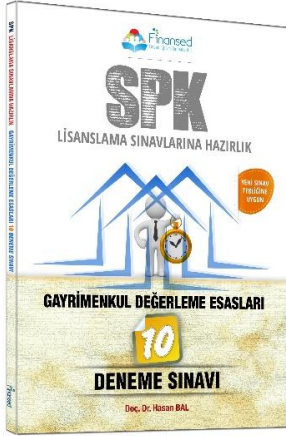
Soru bankası kitabımızda 59. Sayfa, Soru 270

270. Aşağıdakilerden hangisi yüzeysel temeller arasında yer almaz?

- A) Şerit temeller
B) Tekil temeller
C) Sürekli temeller
D) Plak temeller
E) Ayak temeller

Soru 5 Bu soruda Farklı rivayetler var (Tanım sorusu)

Bire bir soru

Çözümlü 10 Deneme Kitabı
2. DENEME Soru 6Çözümlü 10 Deneme Kitabı
8. DENEME Soru 5

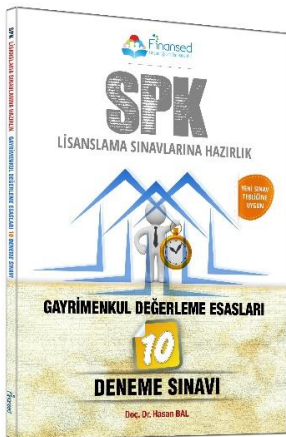
6. Çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğu aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Parsel uzunluğu
- B) Bina derinliği
- C) Bina ön cephe uzunluğu
- D) Parsel cephesi
- E) Parsel derinliği

5. Uygulama imar planları ve varsa plan notlarında, bir yapının parsel cephesinden en az ne kadar uzaklıkta yapılması gerektiğini aşağıdakilerden hangisi gösterir?

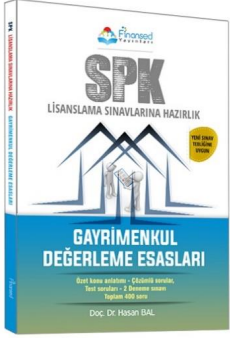
- A) Bina ön cephe uzunluğu
- B) Yan bahçe mesafesi
- C) Parsel derinliği
- D) Bina derinliği
- E) Ön bahçe mesafesi

Soru 6. Katkı ilkesi

Çözümlü 10 Deneme Kitabı
3. DENEME Soru 1

1. Katkı ilkesi ile ilgili aşağıda yer alan ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Taşınmaz üzerinde yapılmış olan herhangi tadilatın değeri; inşaat maliyeti ne olursa olsun, taşınmazın piyasa değerine getirdiği ilave değer kadardır.
- B) Konutta geniş çaplı mutfak tadilatı, genellikle toplam maliyeti nispetinde konutun değerine ilave yapar.
- C) İkinci banyo, konutun değerine kendi maliyet bedelinin üzerinde bir ilave getirebilir.
- D) Bir konutun dış cephe boya veya kaplaması kusurlu ve komşu konutlar bakımli ise, yeni bir cephe kaplamasının değeri, maliyetinin bir kaç katı olabilir.
- E) Uzman, bir tadilatın beyan edilen maliyetini değil, tadilatın konu taşınmazın piyasa değerine yaptığı katkıyı analiz etmelidir.

Soru 7. Bire bir soru. Erken ödeme riski*Konu anlatımı kitabımızda 140. sayfa*

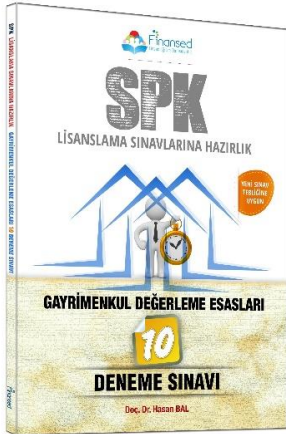
13. Faiz oranının düşmesi ile birlikte krediyi alan tarafın borcunu kapatması halinde, bankanın karşılaştığı riske ne ad verilir?

- A) Kredi Riski B) Faiz Oranı riski
C) Erken ödeme riski D) Likidite riski

Soru 8. Birebir soru

Gayrimenkul yatırım fonu

Çözümlü 10 Deneme Kitabı
2. DENEME Soru 20



20. Nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı haklar ile para/sermaye piyasası araçlarından oluşan portföyü işletmek amacıyla SPK'dan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığına ne ad verilir?

- A) Gayrimenkul sertifikası
B) Kira sertifikası
C) Gayrimenkul yatırım fonu
D) Konut sertifikası
E) Konut finansman fonu

Soru 9. Tanım

Soru bankası kitabımızda **Bire bir** soru
17. Sayfa, Soru 61

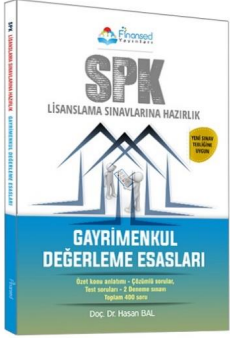


61. Herhangi bir yapının eklenti ve dikilenlerin yapımında kullanılan bütün malzemenin, işçilik ve yapımcı karı gibi unsurlar çıkarıldıktan sonra elde edilen bedele ne ad verilir?

- A) Yeniden yapım maliyeti
B) Yerine koyma maliyeti
C) Enkaz Bedeli
D) Levazım değeri
E) Net maliyet bedeli

Soru 10. . Sanayi bölgesi 3 emsal ve konu arsa verileri verilmiş. Tersten bir soru. Konu arsanın yüksekliği bilgilerde yer almıyor. Ve yükseklik soruluyor.

*Tersten soru örneği
Konu anlatımı kitabımızda 79. sayfa*



9. Sanayi bölgesinde yapılan bir değerlendirme işleminde "A" parselinin değeri, emsal 1 ve 2 parsellerine ait yapılanma koşulları ve değerlendirme gününe dönüştürülmüş rayiç bedeller dikkate alınarak aşağıdaki çizelge değerleri bulunmuştur.

	Emsal 1	Emsal 2	A
Değer	12.500.000	15.000.000	12.250.000
Alan	2 500	2 250	?
TAKS	0,45	0,50	0,40
KAKS	1,05	1,60	0,90
Yükseklik (m)	17,5	19,4	21,18

Buna göre "A" parselinde yapılacak bir tesisin alanı kaç m2 dir?

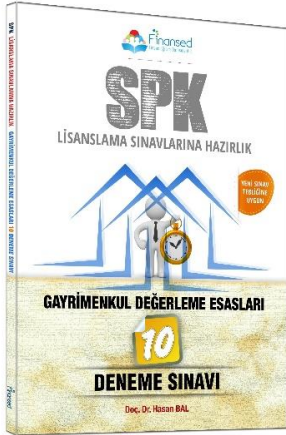
- A) 1.968,45 B) 2.187,16 C) 2.375,00
D) 3.106,82 E) 3.488,51

Soru 11. Bire bir benzer soru

PBG: 200.000, İG: 50.000, Borç ödemesi = 80.000

Cevap: Başabaş oranı = 0,65

*Çözümlü 10 Deneme Kitabı
2. DENEME Soru 20*



8. Potansiyel brüt geliri 120.000 TL, işletme giderleri 25.000 TL ve cari faiz oranları üzerinden yıllık 50.000 TL borç ödemesi gerektiren taşınmazın "başabaş doluluk oranı" % kaçtır?

- A) 16
B) 20,8
C) 37,5
D) 41,6
E) 62,5

Soru 12. Taşınmaz değeri 3.000.000 yeniden yapım maliyeti 2.000.000 Efektif yaşı 10 yıl, Ekonomik ömrü 40 yıl

arsanın değeri?

Cevap : 1.500.000

Konu anlatımı kitabımızda 126. sayfa Soru 10

Soru 10: Arsa değeri 200.000 TL ve yeniden yapım maliyeti 400.000 TL olan bir konutun bulunduğu piyasadaki benzer konutların ekonomik ömrü 50 yıldır. Buna göre, değerlemeye konu mülkün efektif ve gerçek yaşı 20 ise, söz konusu mülkün değeri kaç TL'dir?

- A) 240.000 B) 440.000 C) 560.000
D) 600.000 E) 1.000.000

Soru 13. arsa değeri 2.500.000 TL, Taşınmaz net faaliyet geliri 155.000, Arsa Kapitalizasyon oranı %7,5, yapı kapitalizasyon oranı %9,5
Taşınmaz değeri?

Soru bankası kitabımızda **Benzer soru**
20. Sayfa, Soru 76



ORULAR

www.finansed.com

76. A taşınmazına ait bazı bilgiler aşağıda yer almaktadır.

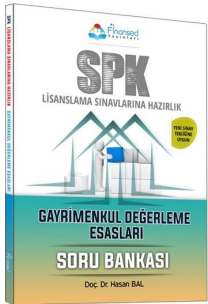
Taşınmazın net geliri (TL)	16.000
Arsa Değeri (TL)	280.000
Arsa kapitalizasyon oranı (%)	0,07
Yapı kapitalizasyon oranı (%)	0,08

Verilen bilgiler çerçevesinde A taşınmazının değeri kaç TL'dir?

- A) 235.000 B) 250.000 C) 275.000
D) 325.000 E) 350.000

Soru 14. Brüt gelir 5.000 TL/ay, borç servisi 1.500 TL/Ay, borç kapsama oranı 1,7; brüt kira çarpanı 10 kapitalizasyon oranı? %5,1

Soru bankası kitabımızda **Benzer soru**
32. Sayfa, Soru 134



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 15. Aylık %1 faiz 10 yıl vadeli kredi çekilerek, aylık 5.500 TL taksitli ödeme ile satın alınan taşınmazın kredi değer oranı 0,80 ise değeri nedir? Cevap: 479.191

Tersten soru örneği
Konu anlatımı kitabımızda 113. sayfa



24. Rayici 220.000 TL olan bir işyerini satın almak üzere 15 yıl vadeli aylık %1,10 faizli ipotekli kredi kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi 1.500 TL/ay olduğuna göre kredi-değer oranı kaçtır?

- A) 0,53 B) 0,59 C) 0,67 D) 0,73 E) 0,83

Soru 16. AVM ofis sayısı: 85
Aylık kira 4.250 TL/mağaza
Boşluk toplama kaybı %3
Sabit giderler 250.000 TL/yıl
Değişken giderler: yıllık efektif kira gelir * 0,10
Yenileme gideri: 2 yılda bir 25.000 TL
Kapitalizasyon oranı: 0,13
AVM' değeri?
Cevap: 27.091.962

Soru bankası kitabımızda **benzer soru**
32. sayfa Soru 133



133. Bir gayrimenkul projesinde 45 adet ofis ünitesi bulunmakta ve ana taşınmazın her bir ofis ünitesinden aylık ortalama 2.000 TL kira geliri elde edilmektedir. Araştırma sonuçlarına göre ofis ünitesinin yıllık boşluk ve kira tahsil edilememe oranının ortalama % 5 düzeyinde ve taşınmazın yıllık sabit giderlerinin ise 15.000 TL civarında olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkule ilişkin yönetim giderleri; personel ücretleri; yakıt, bakım gibi giderler ile genel temizlik, güvenlik, ilaçlama gibi giderlerden oluşan değişken giderler yıllık 90.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkulün ortak kullanım alanındaki demirbaşların yenilenmesi için her yıl 20.000 TL ayrılması gerektiği tahmin edilmiştir.

Gayrimenkule ilişkin kapitalizasyon oranı % 8 olduğuna göre, gayrimenkulün net faaliyet geliri ve değeri kaç TL'dir?

	Net Faaliyet Geliri	Değeri
A)	901.000	7.208.000
B)	901.000	11.262.500
C)	901.000	11.512.500
D)	921.000	7.368.000
E)	921.000	11.512.500

Soru 17. Pazar değeri ile ilgili hangisi yanlıştır?
alıcının alma satıcının satma zorunluluğu olması,

Konu anlatımı kitabımızda **bire bir soru**
49. sayfa Soru 8



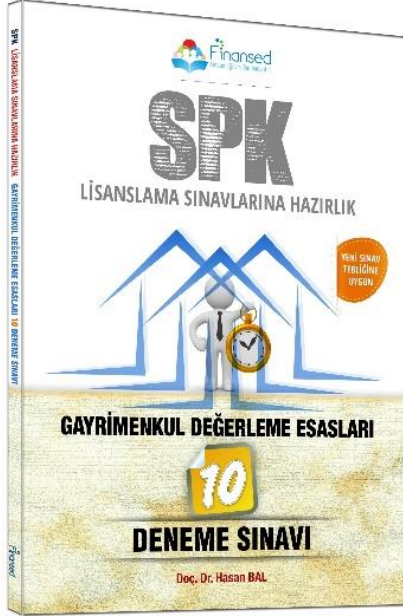
www.finance

8. Aşağıdakilerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartlarına göre Pazar Değeri kavramının unsurlarından biri değildir?

- A) Tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği piyasa şartları
- B) Mülkü almaya istekli bir alıcı ile mülkünü satmak zorunda olan satıcı
- C) Değerleme tarihinde piyasada makul ölçülerde elde edilebilir en olası fiyat
- D) Mülkün piyasaya en uygun şekilde sunulmasını sağlayan pazarlama faaliyeti

Soru 18. Benzer soru

Çözümlü 10 Deneme Kitabı
1. DENEME Soru 2



2. Belirli bir yerleşim alanında son üç ayda satışı yapılan benzer taşınmazların (boş arsa) özellikleri ve piyasa verileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri $\pm \% 15$ sınırları içinde yapılacaktır.

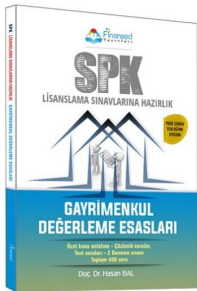
Veriler	Gerçekleşen Satış Değeri (TL)	Arsa Alanı (m ²)	KAKS (E)
Emsal I	130.000	1.000	1,5
Emsal II	160.000	1.300	1,25
Emsal III	200.000	1.500	1,2
Konu Taşınmaz	?	1.425	1,5

Buna göre, konu taşınmazın karşılaştırmalı satış analizi yöntemi ile hesaplanması gereken piyasa değeri ne olur?

- A) 223.981
B) 211.071
C) 197.856
D) 187.174
E) 140.714

Soru 19. Kira süresi 49 yıl, bugünkü değer 95.000.000, yıllık faiz oranı %5, taşınmazın 49. Yıl sonu değeri 50.000.000 ise, yıllık kira tutarı=? 4.976.784

Konu anlatım kitabımızda 115. sayfa Soru 35



35. Bir özel hukuk tüzel kişinin mülkiyetindeki 180.500 m²'lik taşınmaz yapı işlet devret modeliyle 49 yıllık bir dönem için kiralanaacaktır. Kiralayan taşınmaz için yıllık 8.100.000 TL kira ödeyecek ve kiralama dönemi sonunda gayrimenkulün değeri ise 800.000.000 TL olacaktır. **Ekonomide ortalama reel faiz oranı %5 olduğuna göre, kiralanan gayrimenkulün değeri kaç milyon TL olur?**

- A) 173 B) 147 C) 173 D) 220 E) 286

Soru 20. Arsa alanı = 1000 m², TAKS = 0,35, KAKS = 0,75 (Blok nizam lejantı verilmiş)

Aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

Taban alanı = 350 m²

Konu anlatımı kitabımızda 69. sayfa

Taban Alan Kat Sayısı (TAKS) - Taban alanının imar parseli alanına oranıdır.

Örnek- Arsa alanı 1000 m² olan A arsasının TAKS'ı 0,40 ise;

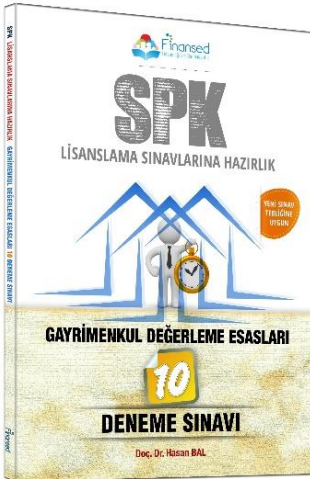
Bu arsa üzerine yapılabilecek yapının taban alanı 1000*0,40 = 400 m² olur.

Soru 21. Değerleme raporunda hangisi olmaz?
cevap değerleme ücreti

Konu anlatımı kitabımızda 177. sayfa



Çözümlü 10 Deneme Kitabı
5. DENEME Soru 15



dirilirken, aşağıdaki hususlar dikkate alınmalıdır:

- ❑ Değerlemenin amacı,
- ❑ Değerleme sonucu açısından bu bilginin gerçekten gerekli olup olmadığı,
- ❑ Bilgi kaynağının konuyla ilgili uzmanlık düzeyi,
- ❑ Değerlemeyi gerçekleştiren kişi ya da kuruluşun konuyla ilgili uzmanlık düzeyi,
- ❑ Bilgi kaynağının değerlendirme konusundan veya değerlendirme talep edenden bağımsız olup olmadığı,
- ❑ Bilgilerin ne ölçüde kamuya açık olduğu,
- ❑ İşin kapsamına dâhil edilen inceleme görevinin sınırları.

EME 5

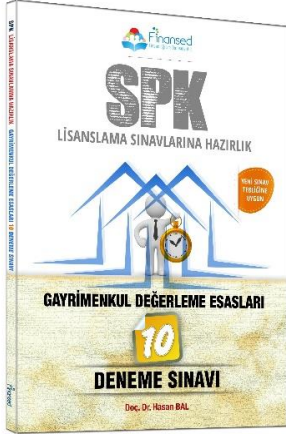
www.finansed.com

15. Değerleme raporu ile ilgili aşağıda yer alan ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme raporları sadece yazılı olabilir.
- B) Değerleme raporu, değerlemeye ilişkin talimatların, değerlemenin esasının ve amacının ve nihai değere ulaşmada kullanılan analiz sonuçlarının kayıt edildiği bir belgedir.
- C) Değerleme raporu, değerlendirme çalışmasını gerçekleştirirken başvuru analizi süreçlerini ve bu analizde kullanılan mevcut anlamlı bilgileri de açıklayabilir.
- D) Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun verileceği kullanıcıya, yasal şartlara, mülkiyet türüne ve değerlemenin niteliği ve karmaşıklığına bağlı olarak farklılık gösterebilir.
- E) Yazılı rapor, elektronik iletişim yolları da dâhil olmak üzere müşteriye yazılı olarak iletilen değerlendirme sonuçlarıdır.

Soru 22. Tanım: Karma Bölge

Çözümlü 10 Deneme Kitabı
8. DENEME Soru 6



6. Konutun yapılabildiği karma kullanım alanlarında, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları toplam alanın belli bir oranı ile sınırlandırılmıştır.

Karma kullanım alanlarında konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin % kaçını aşamaz?

Çözüm 6: (Cevap B)

Ticaret + konut, turizm + ticaret, turizm + ticaret + konut gibi karma kullanım alanları: Tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, ticaret, turizm+ticaret, ticaret+konut, turizm+ticaret+konut kullanımlarından sadece birinin veya ikisinin veyahut tamamının birlikte yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda plandaki kullanım kararına bağlı olarak konut veya turizm tesisi yapılması halinde yoldan cephe alan zemin veya bodrum katların ticaret veya hizmetler sektörünün kullanımında olması ve konut veya turizm tesisi için ayrı bina girişi ve merdiveni bulunması şartı aranır. Bu alanlarda ayrıca plan kararı gerekmeden gerçek ve tüzel kişilere veya kamuya ait; yurt, kurs, dersane, ticari katlı otopark, sosyal ve kültürel tesisler yapılabilir. Ancak bu alanlarda katlı otopark, özel eğitim veya özel sağlık tesisi yapılabilmesi için uygulama imar planında bu amaçla değişiklik yapılarak karma kullanımdan çıkarılması gerekir. Ticaret+konut, turizm+ ticaret+ konut gibi konut da yapılabilen karma kullanım alanlarında konut veya yüksek nitelikli konut yapılabilmesi için konutun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ve donatı alanlarının konut kullanımının getireceği nüfus yoğunluğu üzerinden belirlenerek bu alana hizmet verecek şekilde ayrılması gerekir. Konutun yapılabildiği karma kullanım alanlarında, uygulama imar planında alanın veya alandaki yapılaşma hakkının ne kadarının konut kullanımına ayrılacağı belirlenmediği durumlarda konut kullanımları, alandaki parsellerin toplam emsalinin % 20'sini aşamayacaktır.

Soru 23. I. Piyasa değeri 15 milyon, ipotek tutarı 8 milyon
II. piyasa değeri 9 milyon, ipotek tutarı 4 milyon,
III. piyasa değeri 3 milyon, ipotek tutarı 1,5 milyon
Aktif büyüklüğü Milyon TL olan GYO, mülkiyeti kendisine ait olmayan yukarıdaki arsalardan hangisi/hangisine proje geliştirebilir?

Finansed
ONLINE Eğitim

Gayrimenkul
Değerleme Esasları

Doç.Dr.Hasan BAL

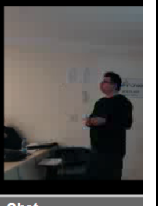
5.pdf

kuruluşları tarafından tespit edilmiş olması gerekir

Mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ve ipotek tesis edilmiş arsalar üzerinde proje geliştirilebilmesi için, tesis edilen ipoteğin bedelinin söz konusu arsa için en son hazırlanan değerleme raporunda ulaşılan arsa değerinin % 50'sini geçmemesi ve her halükarda üzerinde proje geliştirilecek ipotekli arsaların ipotek bedellerinin, ortaklığın kamuya açıkladığı bağımsız denetimden geçmiş son finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'unu aşmaması gereklidir.

Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanuma gereksinme duyan otel, hastane veya buna benzer gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrisini temin edebilirler. Mülkiyeti başka kişilere ait olan gayrimenkuller üzerinde kendi lehine üst hakkı, intifa hakkı ve devre mülk irtifakı kurabilir ve bu hakları üçüncü kişilere devredebilirler. Mülkiyetine sahip oldukları gayrimenkuller üzerinde başka kişiler lehine:

Video



Chat

Kenan ÜLKER:esnaf :
yüzde kaç
Kenan ÜLKER:tamam
Hasan:ticari kredilerde

Gayrimenkul Değerleme Lisansı Kitap SETİ



Gayrimenkul Değerleme
Grubu

Konu Kitapları

Soru Bankaları

Deneme Sınavları

(12 Kitap)

Finansed
Ankara Eğitimleri

Gayrimenkul
Değerleme Esasları

Doç.Dr.Hasan BAL

Finansed
ONLINE Eğitim

Gayrimenkul
Değerleme Esasları

Doç.Dr.Hasan BAL

Finansed
Ankara Eğitimleri

Düzey 3

Doç.Dr.Hasan BAL

Finansed
Online Eğitim

Düzey 3

Doç.Dr.Hasan BAL

Örgün ve Online (Uzaktan Eğitim)

SPK Lisanslama Eğitimlerimiz ile

Kitap Siparişleriniz için

www.finansed.com