

UYARI:

11 Temmuz 2020 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.**

ONLINE Eğitim

Gayrimenkul
Değerleme
Esasları

Doç.Dr.Hasan BAL



Finansed
ONLINE Eğitim

Gayrimenkul Değerleme
Lisansı
Tüm Dersler

Hatırlanan Soru	Kitaplarımızda Yer Alan Benzer Soru
<p>1.</p> <p>Çözümlü 10 Deneme, Deneme 10, Soru 17 BİRE BİR Benzer Soru (rakamlar farklıdır)</p>	<p>17. $LnD = 270,70 + 0,123 X1 - 0,9345 X2 + 0,12 X3 + 0,345 X4 + 0,91 X5$</p> <p>Tahmin edilen model olası bütün ekonomik, ekonometrik ve istatistiksel yöntemlerle test edilmiş ve geçerli olduğu saptanmıştır.</p> <p>Modelde;</p> <p>D: konut satış değeri (1000 TL), X1: konut alanı (m²), X2: üniversite yerleşkesine mesafe (km), X3: bulunulan kat, X4: yön ve manzara, X5: ulaşım hizmetlerinden yararlanma (bütün hizmetlerden yararlanan konutlar 3 ve diğerleri 2 ve 1 ile kodlanmıştır)</p> <p>Aynı bölgede bulunan, brüt alanı 135 m², üniversite yerleşkesine uzaklığı 1 km, beşinci katta, güney – batı cepheli ve göl manzaralı (manzara iyi maksimum olan 4 puan) ve bütün ulaşım hizmetlerinden yararlanan konutun değeri ne olabilir?</p> <p>A) 291.080 B) 292.950 C) 293.500 D) 294.200 E) 295.250</p> <p>www.finansed.com</p>

2. Emsal karşılaştırma ticaret bölgesi bir soru?

Soru Bankası kitabımızda 13. sayfa
BİRE BİR Benzer Soru (rakamlar farklıdır)



39. Bir ticaret bölgesinde bulunan, dikdörtgen şeklindeki emsal arsaların yapılaşma koşulları ve değerlendirme gününe dönüştürülmüş rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	Değer (TL)	Cephe (m)	Derinlik (m)	TAKS	E	Yükseklik (m)
Emsal 1	1.540.000	42	50	0,4	3	22
Emsal 2	1.200.000	30	50	0,35	2	21
Emsal 3	1.200.120	34	48	0,3	3	27
C	?	42	52	0,3	3	25

Bu tabloya göre, aynı ticaret bölgesinde bulunan değerlendirme konusu C arsasının değeri kaç TL dir? (Sınır kontrolleri %20 alınacaktır)

- A) 1.426.038 B) 1.487.077 C) 1.544.978
D) 1.603.821 E) 1.942.814

3. Tanım? Yapı Ruhsatı

Konu kitabımızda; Sayfa 57,

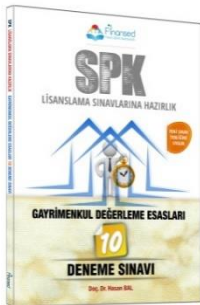


3.6. Yapı Ruhsatı

Yapı ruhsatı, bir parselde, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile öngörülen belgeler ile projelerin onaylanması sonrasında ilgili idaresince tanzim edilen, onaylı resmi izin belgesidir.

4.

Çözümlü 10 Deneme, Deneme 7, Soru 4
BİRE BİR Benzer Soru (rakamlar farklıdır)



4. Kiralanabilir alanlarının toplamı 5.000 m² olan bir iş merkezinin değerlendirme sürecinde elde edilen bilgiler tabloda yer almaktadır.

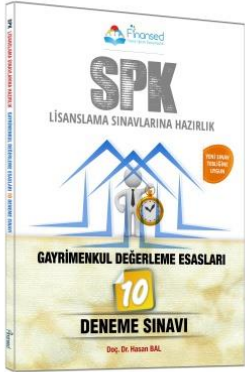
Olasılık	%60	%40
Kira Bedeli (TL/m ²)	70	50
Boşluk oranı	%4	%10
Tahsilat Kaybı	%6	%10
Sabit ve Değişken Giderler	35.000 TL	22.000 TL

Bu bilgilere göre gayrimenkulün net işletme geliri kaç TL'dir?

- A) 180.500
B) 202.500
C) 238.730
D) 277.550
E) 312550

5.

Çözümlü 10 Deneme, Deneme 7, Soru 5
BİRE BİR Benzer Soru (rakamlar farklıdır)



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

Veriler	A Taşınmazı
Taşınmaz Değeri	560.000 TL
Arsa Değeri	240.000 TL
Toplam Amortisman Tutarı	220.000 TL
Yıllık Amortisman Oranı	% 1,40

Bu bilgilere göre, A taşınmazının yapı efektif yaşı kaç yıldır?

- A) 71
- B) 44
- C) 42
- D) 29
- E) 27

6. vadesine 40 ay kalmış kredi erken ödeme durumunda ceza oranı: %2

Konu kitabımızda; Sayfa 162



Sabit faizli ipotekli konut kredilerinin en önemli özelliği, krediyi kullanan tarafın vadenin dolmasını beklemeden kalan kredi bakiyesinin tamamını ödeyerek krediyi kapatabilmesidir. Bu işlem "erken ödeme" (prepayment) olarak nitelendirilir. Bununla birlikte, erken ödeme durumunda, konut finansmanı kuruluşu tarafından tüketiciden erken ödeme tazminatı talep edilebilir. Erken ödeme tazminatı, tüketici tarafından konut finansmanı kuruluşuna erken ödenen anapara tutarının kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde %1'ini, kalan vadesi 36 ayı aşan kredilerde ise %2'sini geçemez.

Konu kitabımızda; Sayfa 144



14. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ile birlikte ipotekli konut kredisi çeken tüketicilerin, bu kredilerini erken ödemeler durumunda mevcut düzenlemelere göre; erken ödeme tazminatının, kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde en fazla % kaç olabilir?

- A) 1 B) 2 C) 3 D) 4 E) 5

7. ?

Konu kitabımızda; Sayfa 50



23. Yapıda düşey dolaşım elemanı olarak görev yapan unsur aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Merdiven B) Kolon (Sütun)
C) Kiriş D) Duvar
E) Döşeme

- İnce Yapı: Sıva, boya, badana, yalıtım, doğramalar, tesisat vb. kaba yapıyı örten ince imalatı ifade etmektedir.

8. ?

Çözümlü Soru Bankası kitabımızda; Sayfa 154,



174. Ölçek olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plana ne ad verilir?

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

Çözüm: Cevap D

Uygulama İmar Planı (UIP); 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan.

9. Hisse senedi değerlendirme?

Soru Bankası kitabımızda 56. sayfa

BİRE BİR Benzer Soru (rakamlar farklı)



252. Son yıl 2,00 TL temettü dağıtılan bir hisse senedinin değeri, beklenen getiri oranının % 16 ve büyüme oranının %6 olduğu varsayımı altında ne olur?

- A) 12,5
B) 20
C) 21,2
D) 33,33
E) 40

10.

Soru Bankası kitabımızda 98. sayfa

BİRE BİR Benzer Soru (rakamlar farklı)



10. 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

11. Ayrıık nizan ile ilgili bir soru detay hatırlanmıyor

Konu kitabımızda; Sayfa 93,
Konu ile ilgili Bir Soru



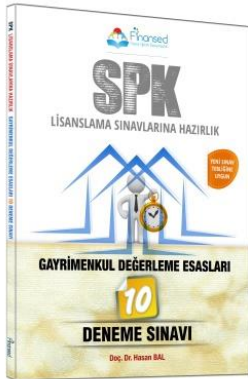
Soru: Aşağıdaki verilere göre değerleme işlemi yapılacak taşınmazının piyasa değeri ne olur?

(ortalama kat yüksekliği 4 m;
Arka bahçe mesafesi= Bina yüksekliği/2
şeklinde hesaplanacaktır)

Veri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Cephe (m)	20	25	22	24
Derinlik (m)	22	30	26	28
İmar Koşulları	$\frac{5}{A-4}$ $\frac{3}{3}$	$\frac{5}{A-5}$ $\frac{3}{3}$	$\frac{5}{A-4}$ $\frac{3}{3}$	$\frac{5}{A-5}$ $\frac{3}{3}$
Satış Fiyatı (TL)	150.000	410.000	250.000	?

12. Çekilen kredinin aylık taksit tutarı?

Deneme Kitabı, Deneme 10
BİRE BİR Benzer Soru (Rakamlar farklıdır)



16. Satış fiyatı 500.000 TL olan bir evi satın almak isteyen bir kişi, %75 kredi/değer oranı ile yıllık %12 faiz oranlı, taksitleri her ay sonunda ödemek üzere 5 yıllık kredi kullanılmıştır.

Buna göre bu kişinin ödeyeceği aylık taksit tutarı yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 7.855
- B) 8.225
- C) 8.342
- D) 8.425
- E) 8.480

13. Birinci piyasa araçlar?

Konu kitabımızda; Sayfa 161,



2. Gayrimenkul Finansmanında Kullanılan Araçlar

2.1. Birincil Piyasa Araçları

- Banka Kredileri
- Finansal Kiralama Alacakları
- Tüketici Finansmanı Alacakları

14. arsa ve yapı kap. or. verilerek, bütünlük kapitalizasyon oranı?

Çözümlü Soru Bankası Kitabı, Sayfa 75.
Bire BİR Soru (Rakamlar farklı)



103. Bir gayrimenkulün toplam değerinin içinde arsanın payı %40, yapının payı ise %60'tır.

Arsanın ve yapının kapitalizasyon oranları sırasıyla %8 ve %12 ise gayrimenkulün bütünlük kapitalizasyon oranı nedir?

- A) 8,00
- B) 9,60
- C) 10,00
- D) 10,40
- E) 10,80

15.?

Konu kitabımızda; Sayfa 144,

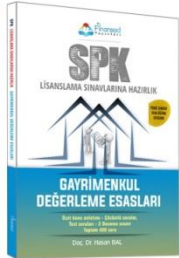


11. Krediyi çeken tarafın taksitlerini zamanında ödememesi riskine ne ad verilir?

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

16.?

Konu kitabımızda; Sayfa 163,



2.1.4. Birincil Piyasa Araçlarında Karşılaşılan Riskler

Kredi Riski (Geri Ödememe Riski/Temerrüt Riski): Krediyi çeken tarafın taksitlerini zamanında ödememesidir.

Faiz Oranı Riski: Kısa vadeli kaynaklarla fon temin edilip, bu fonların uzun vadeli ve sabit faizli olarak kullanılması durumunda faiz oranlarında artış olması halinde kredi veren kurumun zarar etmesi durumudur.

Erken Ödeme Riski: Faiz oranının düşmesi ile birlikte krediyi alan tarafın borcunu kapatması halinde, bankanın karşılaştığı risktir.

Likidite Riski: Gayrimenkulün değerinden hemen nakte dönüştürülememesi riskidir.

17. Aşağıdakilerden hangisi sermaye piyasası kurumu değildir?

Konu kitabımızda; Sayfa 148,



7.2.2. Sermaye Piyasası Kurumları

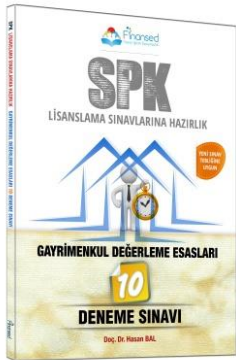
Gayrimenkul piyasalarında faaliyet gösteren sermaye piyasası kurumları

- Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO) ve
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF),
- Gayrimenkul Değerleme Şirketleri
- Portföy yönetim şirketleri (gayrimenkul portföy yönetimi şirketleri - GPYŞ),
- İpotek Finansman Kurumları,
- Konut finansmanı ve varlık finansmanı fonları
- Varlık kiralama şirketleri (VKŞ)

18. indirgenmiş nakit akışı sorusu?

Deneme Kitabı, Deneme 9

Konu ile ilgili bir Soru



11. Bir taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek otel projesi için muhatap firma lehine 49 yıl süreli üst hakkı tesis edilmiştir. Proje ve işletme süresince yıllık 500.000 TL kira ödenmesinin kararlaştırıldığı sözleşmede üst hakkı kullanım süresinin bitiminde mülk sahibine bırakılacak taşınmazın değeri 12 milyon TL, geçerli kapitalizasyon oranı da %8 olarak tespit edilmiştir.

Bu bilgilere göre taşınmazın değeri kaç TL'dir?

- A) 6.250.000
B) 6.382.400
C) 6.500.000
D) 6.667.800
E) 6.900.500

19. değerlendirme uzmanı bağımsızlığını yitirir (%40)?

Gayrimenkul mevzuatı Kitabı, Sayfa 183.



13. Aşağıdakilerden hangisi Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin listeye alınmalarına ilişkin düzenlemeleri uyarınca bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlardan birisi olarak sayılmamıştır?

- A) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması
B) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması
C) Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin geçerli bir nedene dayanmaksızın müşteri tarafından ödenmemesi
D) Değerleme uzmanları tarafından müşterinin bağlı ortaklıkları ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması
E) Değerleme ücretinin, piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi

20. ?

Çözümlü Soru Bankası Kitabı, Sayfa 85.

Konu ile ilgili bir Soru



128. 65.000 m² yüzölçümlü bir tarladan dönüm başına yıllık 550 kg mahsul alınmaktadır. Elde edilen bu mahsulün yerel pazarda satış fiyatı 170 krş/kg'dır. Kapitalizasyon oranı %8 ise, tarlanın değeri kaç TL'dir?

- A) 442.000
B) 455.395
C) 520.300
D) 690.625
E) 759.688

21. değerlemede hangisi rapor eki değildir(?)

22. 5 gayrimenkul yatırımına ilişkin veriler verilerek hangi yatırımın daha iyi olduğu?

Çözümlü Soru Bankası Kitabı, Sayfa 114.

Konu ile ilgili bir Soru



56. Bir girişimcinin önünde üç farklı yatırım projesi alternatifi bulunmakta olup, her üç projenin net nakit akış tablosu ve %12 iskonto oranı ile hesaplanmış Net bugünkü değerleri aşağıda verilmiştir.

Yıl	K Projesi	L Projesi	M Projesi	N Projesi	O Projesi
0	-10.000	-15.000	-8.000	-12.000	-9.000
1	2.000	3.500	3.500	4.000	1.500
2	3.000	4.200	2.800	4.000	2.000
3	4.000	5.000	2.500	4.000	2.500
4	4.500	6.000	2.500	4.000	3.000
5	5.000	7.000	2.000	4.000	3.000
NBD	2.721	2.817	1.860	2.419	-678

Net bugünkü değer yöntemine göre firma hangi projeyi tercih etmelidir?

A) K B) L C) M D) N E) O

23. Hangisi şerh konulamaz?

Kira sözleşmesi
İrtifak hakkı
Geçit hakkı
Vefa hakkı

Gayrimenkul mevzuatı Kitabı, Sayfa 65.



a) Tapu sicilinde şerhler hanesine yapılan yazımlar

Tapu kütüğünün şerhler sütununa nelerin yazılacağı Türk Medeni Kanunu'nda ve Tapu Sicil Tüzüğü'nde açıklanmıştır. Buna göre, tapu kütüğünün şerhler sütununa;

- ✓ Kişisel haklar,
- ✓ Tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler,
- ✓ Tasarruf hakkını yasaklayan şerhler,
- ✓ Geçici tescil şerhleri,
- ✓ Yasaların öngördüğü konular, yazılır.

b) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından kişisel haklar şunlardır;

- ✓ Önalm (şufa)Hakkı,
- ✓ Sözleşmeden Doğan Önalm Hakkı
- ✓ Yasal Önalm Hakkı
- ✓ Alım (İştira)Hakkı
- ✓ Geri Alım Hakkı (Vefa)Hakkı
- ✓ Bağışlayana Dönüş Hakkı (Rücu)
- ✓ İpotek için Serbest Dereceden Yararlanma Hakkı
- ✓ Satış Vaadi
- ✓ Bağışlama Vaadi
- ✓ Kat Karşılığı İnşaat hakkı
- ✓ Kira Sözleşmesi
- ✓ İpotek için Paraya Çevrilmesi Şerhi
- ✓ Adi Kira ve Hasılat Kirası

c) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından, tasarruf hakkını kısıtlayan şerhler arasında;

- ✓ Hacz,
 - ✓ İhtiyati Hacz,
 - ✓ Aile Yurdu
- ile sıkça karşılaşılmaktadır.

Tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler için;

- ✓ Hacz ve ihtiyati haciz için yetkili mercilin resmi yazısı,
- ✓ Devretmekle yükümlü ön mirasçı atama hâlinde vasiyetnamenin onaylı bir örneği ve şerhi içeren mahkeme yazısı,
- ✓ Çekişmeli hakların korunmasını ilişkin hâllerde mahkeme kararı,
- ✓ Kanunların kısıtlayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer hâllerde kanunda belirtilen belgeler,
- ✓ ararır.

d) Şerhler hanesine yazımlar ve tasarruf yetkisi kısıtlamalarından, tasarruf hakkını yasaklayan şerhler arasında;

- ✓ İhtiyati Tedbir Şerhi
- ✓ İflas Şerhi
- ✓ Konkordato Şerhi
- ✓ Aile Yurdu Tesisi

Yasaların Yasaklayıcı Şerh Verilmesini Öngördüğü Diğer Durumlar arasında sayabileceğimiz;

- ✓ Kamu Hacz
- ✓ Belediye Gelirleri Yasası'na Göre Harcamalara Katılma Payları
- ✓ Kamulaştırma Yasası Şerhi
- ✓ Aile Konutunda Kalma Hakkının Şerhi,
- ✓ Eşin Tasarruf Yetkisini Kısıtlama Şerhi,
- ✓ Vakıf Şerhi,
- ✓ Köy Yerleşim Alanı Şerhi

Gibi tasarruf hakkını yasaklayan şerhler sayılabılır.

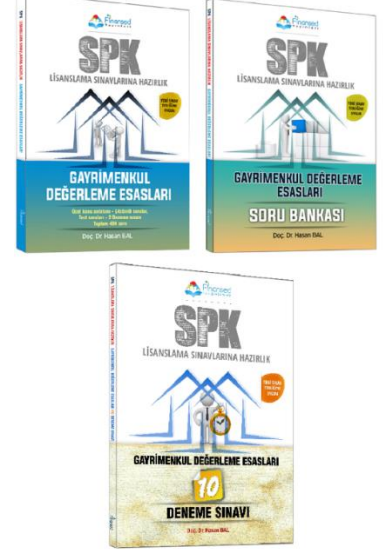
24. ??

İrad senedi - tapu müdürlüğü ;
Taşınmaz yükü tapu müdürlüğü
irat senedi-değerleme kurulusu

Gayrimenkul Grubu (Konu +Soru + Deneme) SETİ (12 Kitap)



Gayrimenkul Değerleme Esasları (Konu+Soru+Deneme) SETİ (3 Kitap)



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

www.finansed.com