

UYARI:

7 Aralık 2019 Cumartesi Günü yapılan sınavda çıkmış sorular yayınlanmamaktadır ve **yayınlanması yasaktır.**

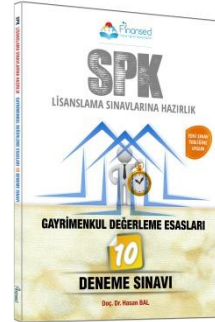
Aşağıda yer alan sorular, tüm yayın hakları Financed'e ait kitaplarda yer alan ve sınavda çıkmış sorulara benzer sorulardır.

Sınavdaki soruları birebir **yansıtmaz.**

ONLINE Eğitim

Gayrimenkul Değerleme Esasları

Doç.Dr.Hasan BAL



Financed ONLINE Eğitim

Gayrimenkul Değerleme Lisansı Tüm Dersler

Hatırlanan Soru**Kitaplarımızda Yer Alan Benzer Soru****1.** Ayrık nizan ile ilgili bir soru

Ekim 2019 baskı Konu kitabımızda; Sayfa 93,

BİRE BİR Benzer Soru (rakamlar farklıdır)



Soru: Aşağıdaki verilere göre değerlendirme 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	$\frac{5}{A-4}$	$\frac{5}{A-5}$	$\frac{5}{A-4}$	$\frac{5}{A-5}$
Satış Fiyatı (TL)	150.000	410.000	250.000	?

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. Zorunlu satış ile ilgili aşağıda yer alan ifadelerden hangisi yanlıştır?

Ekim 2019 baskı Konu kitabımızda; Sayfa 65,

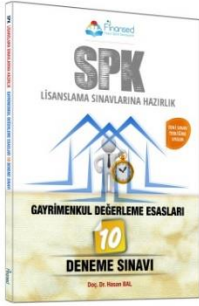


Zorunlu satış genel olarak aşağıdaki şartların tamamını sağlayan belirli bir gayrimenkulün en muhtemel fiyatını yansıtır (IVSC, 2017: UDS 104 Değer Esasları 170.3):

- (a) Satışın kısa bir sürede tamamlanması,
(b) Gayrimenkulün değerlendirme tarihi veya işlemin tamamlanacağı varsayılan zaman dilimi itibarıyla geçerli olan pazar koşullarına tabi olması,
(c) Alıcının ve satıcının basiretli ve bilgili hareket ediyor olması,
(d) Satıcının satış yapma zorunluluğu içinde olması,
(e) Alıcının genel olarak motive olmuş olması,
(f) Her iki tarafın da kendileri için en yüksek menfaati dikkate alıyor olması,
(g) Kısa sunum zamanına bağlı olarak normal bir pazarlama çalışmasının mümkün olmaması,
(h) Ödemenin nakit yapılacak olması.

4. Yapay sinir ağları?

Eylül 2019 Baskı Deneme Kitabı, Deneme 3

BİRE BİR Benzer Soru

7. İnsan beyninin çalışma tekniğinden esinlenerek oluşturulmuş toplu değerlendirme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Yapay sinir ağları
- B) Bulanık mantık
- C) Hedonik
- D) Çok ölçütlü karar analizi
- E) Destek vektör makineleri

5. Kur riski

Soru Bankası kitabımızda 56. sayfa

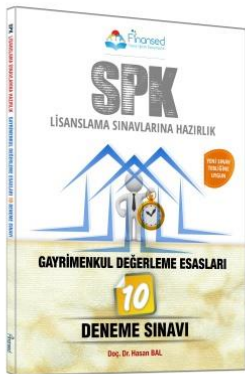
Bire Bir Benzer Soru

253. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul yatırımlarında karşılaşılabilecek riskler arasında yer almaz?

- A) Likidite riski
- B) Alım gücü kaybı
- C) Anapara kaybı
- D) Sıcak para riski
- E) Getiri kaybı

6. Bire bir soru (Denge ilkesi)

Eylül 2019 Baskı Deneme Kitabı, Deneme 8

BİRE BİR Soru

4. Konut piyasasında üretilmekte olan bir gayrimenkulün bünyesindeki bir konutta ikamet edecek geleneksel aile tipi dikkate alınarak 3 adet yatak odası olacağı varsayalım.

İlgili gayrimenkul 4+1 şeklinde tamamlanarak katlanılan marjinal maliyetin marjinal satış gelirinden yüksek olması hâlinde aşağıda yer alan değerlendirme ilkelerinden hangisi ihlal edilmiş olur?

- A) Arz ve talep ilkesi
- B) Rekabet ilkesi
- C) Beklenti ilkesi
- D) Denge ilkesi
- E) İkame ilkesi

- I.
- II.
- III.
- IV.
- V.

7. Hangisi veya hangileri konut finansmanı sağlar?

Ekim 2019 baskı Konu kitabımızda; Sayfa 161



2. Gayrimenkul Finansmanında Kullanılan Araçlar

2.1. Birincil Piyasa Araçları

- Banka Kredileri
- Finansal Kiralama Alacakları
- Tüketici Finansmanı Alacakları

2.1.1. Banka Kredileri

2011 tarihinden itibaren, bankalar tarafından konut edinmeleri amacıyla tüketicilere kullanılacak krediler ile konut teminatı

8. Tanım?

Çevre Düzeni Planı

Ekim 2019 baskı Konu kitabımızda; Sayfa 54,



3.4.1.1.2. Çevre Düzeni Planları

Çevre düzeni planı, (varsa) mekânsal strateji planlarının hedef ve strateji kararlarına uygun olarak orman, akarsu, göl ve tarım arazileri gibi temel coğrafi verilerin gösterildiği, kentsel ve kırsal yerleşim, gelişme alanları, sanayi, tarım, turizm, ulaşım, enerji gibi sektörlerle ilişkin genel arazi kullanım kararlarını belirleyen, yerleşme ve sektörler arasında ilişkiler ile koruma-kullanma dengesini sağlayan **1/50.000 veya 1/100.000** ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak **bölge, havza veya il düzeyinde** hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plandır.

Soru Bankası kitabımızda 67. sayfa

Benzer Soru



314. Ölçek olarak **1/50.000 veya 1/100.000** ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plana ne ad verilir?

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

9. Yapı ruhsatı ile ilgili bir soru?
1 yıl

Ekim 2019 baskı Konu kitabımızda; Sayfa 57-58,



3.6. Yapı Ruhsatı

İmar Kanunu kapsamına giren bütün yapılar için belediye veya valiliklerden yapı ruhsatı alınması zorunludur.

Özellikle, yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen veya yapı inşaat alanını veya emsale konu alanını veya taban alanını veya bağımsız bölüm sayısını veya ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını veya kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren **esaslı tadilat işlemleri** gibi ruhsat alınmış yapılarda değişiklik yapılması da **yeni-den ruhsat alınmasına bağlıdır**.

- Esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi basit tadilatlar ve tamiratlar,
 - Balkonlarda yapılan açılır kapanır katlanır cam panel uygulamaları,
 - Korkuluk, pergola, çardak/kameriye ve benzerlerinin yapımı,
 - Bölme duvar, bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı vb. elemanların tamiri,
 - Pencere değişimi
- ruhsata tabi değildir.**

- Uygulama imar planı olmayan veya mülkiyeti sorunlu olan alanlarda yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Yapı ruhsatı alınmaksızın hiçbir yapının inşasına başlanamaz.

- Ruhsat tarihinden itibaren 2 yıl içinde inşasına başlanmayan veya 5 yıllık ruhsat süresi içinde tamamlanmayan ve süresi içinde ruhsat yenilemesi yapılmayan yapılar, ruhsatsız yapı olarak değerlendirilir.

10. 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

11. Basit faiz sorusu?

Soru Bankası kitabımızda 173. sayfa
Benzer Soru (rakamlar farklı)



174. Yıllık %10,00 faiz oranı üzerinden 90 gün vadeli 2.000 TL tutarındaki bir hesabın vade sonundaki toplam tutarı yaklaşık kaç TL olur? (1 yıl = 365 gün)

- A) 2.020
- B) 2.039,45
- C) 2.043,28
- D) 2.049
- E) 2.100

12. Tanım? Pazar değeri

Ekim 2019 baskı Konu kitabımızda; Sayfa 62,



www.finanse

Pazar Değeri: Pazar değeri, gayrimenkulün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahminî tutarı ifade eder

Soru Bankası kitabımızda 61. sayfa
Konu ile ilgili bir Soru

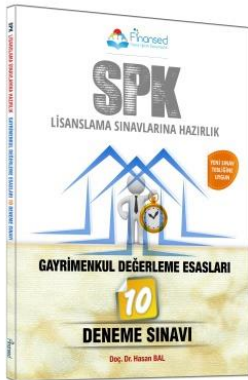


Soru Bankası kitabımızda 183. sayfa
Konu ile ilgili bir Soru



13.Çekilen kredinin aylık taksit tutarı?

Eylül 2019 Baskı Deneme Kitabı, Deneme 10
BİRE BİR Benzer Soru (Rakamlar farklıdır)



283. Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından, birbirinden bağımsız istekli bir alıcı ile bir satıcı arasında, herhangi bir zorlama olmadan, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ederek, değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken muhtemel tutarına ne ad verilir?

- A) Piyasa Değeri
- B) Faal İşletme Değeri
- C) Kullanım Değeri
- D) Yatırım Değeri
- E) Özel Değer

224. 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
- E) Tarafların bilgili ve basiretli olması

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

14. Hangisi tapu kütüğü beyanlar bölümünde yer almaz? Cevap: Satış vaadi şerhi

Soru Bankası kitabımızda 11. sayfa
Konu ile ilgili bir Soru



33. Tapu kütüğüne kaydedilebilecek olan beyanlardan hangisi taşınmaz değerini etkilememesine rağmen, taşınmazın tasarruf hakkını kısıtlar?

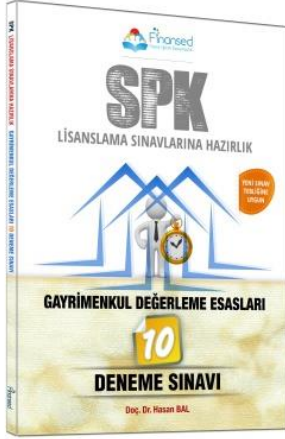
- A) Askeri yasak bölge
- B) Geçici inşaat
- C) Kadastro tespitine göre davalıdır
- D) Muhdesat
- E) Yönetim planı

Çözüm 33: Cevap B

Beyan adı	Taşınmaz değerini etkiler mi?	Tasarruf hakkını kısıtlar mı?
Askeri yasak bölge	Evet	Evet
Geçici inşaat	Hayır	Evet
Kadastro tespitine göre davalıdır	Evet	Hayır
Kesinleşmiş mahkeme kararı	Hayır	Evet
Muhdesat	Evet	Hayır
Vesayet altına alınma	Hayır	Evet
Yönetim planı	Hayır	Hayır
Teferruat	Evet	Hayır
Kamulaştırma	Hayır	Hayır
Önalım hakkı	Hayır	Evet
3194 Sayılı Kanun 18. Md.	Evet	Hayır

15. İndirgenmiş nakit akımları ile ilgili bir soru

Eylül 2019 Baskı Deneme Kitabı, Deneme 9
Bire Bir Benzer Soru (Rakamlar farklıdır)



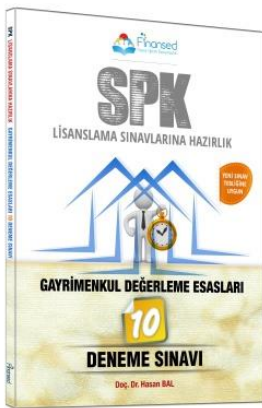
11. Bir taşınmaz üzerinde gerçekleştirilecek otel projesi için muhatap firma lehine 49 yıl süreli üst hakkı tesis edilmiştir. Proje ve işletme süresince yıllık 500.000 TL kira ödenmesinin kararlaştırıldığı sözleşmede üst hakkı kullanım süresinin bitiminde mülk sahibine bırakılacak taşınmazın değeri 12 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

16. Maliyet yaklaşımı ile ilgili soru

Eylül 2019 Baskı Deneme Kitabı, Deneme 9
Bire Bir Benzer Soru (Rakamlar farklıdır)



9. Bir arsanın üzerinde 20 yıl önce yapılmış bir bina vardır. Arsanın değeri 300.000 TL'dir. Binanın yeniden yapım maliyeti 500.000 TL'dir.

Gayrimenkulün tamamının değeri 600.000 TL ise yıllık amortisman oranı % kaçtır?

- A) 2,00
- B) 3,33
- C) 3,60
- D) 4,00
- E) 4,50

17. erken ödeme ceza oranı (36 ay vade)?

Soru Bankası kitabımızda 70. sayfa
Konu ile ilgili Bir Soru



332. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ile birlikte ipotekli konut kredisi çeken tüketicilerin, bu kredilerini erken ödemeler durumunda mevcut düzenlemelere göre; erken ödeme tazminatının, **kalın vadesi 36 ayı aşmayan** kredilerde en fazla % kaç olabilir?

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

18. Tanım? Yığma yapı.

Soru Bankası kitabımızda 180. sayfa
Bire Bir Benzer Soru



207. 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) Yığma yapı
B) İskelet yapı (Karkas yapı)
C) Kaba yapı
D) Taş yapı
E) Ahşap yapı

19. Kapitalizasyon Oranı sorusu? (Taşınmazın değeri soruluyor)

Soru Bankası kitabımızda 32. sayfa
Bire Bir Benzer Soru



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?

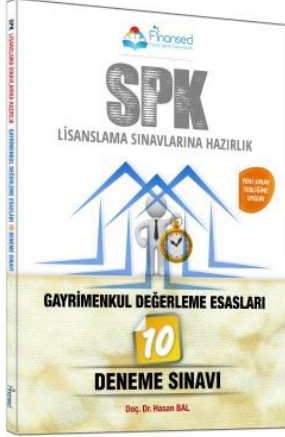
	Net Faaliyet Geliri	Değeri
A)	901.000	7.208.000
B)	901.000	11.262.500
C)	901.000	11.512.500
D)	921.000	7.368.000
E)	921.000	11.512.500

20. Yeniden yapım maliyeti? Sayısal soru (detaylar hatırlanmıyor)

21. Aşağıdakilerden hangisi hediye alma yasağına girer?

22. Amortisman oranı, arsa geliri verilmiş.... taşınmaz değeri? (detaylar hatırlanmıyor)

Eylül 2019 Baskı Deneme Kitabı, Deneme 1



13. Toplam inşaat maliyeti 850.000 TL, girişimci kârı 100.000 TL, amortisman tutarı 150.000 TL ve arsa değeri 550.000 TL olarak tespit edilen bir gayrimenkulün maliyet yaklaşımı kapsamında pazar değeri nedir?

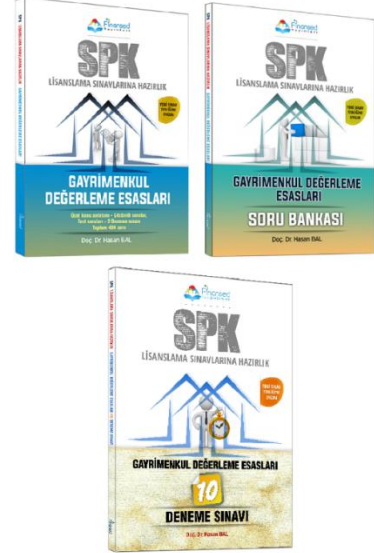
- A) 1.300.000
- B) 1.350.000
- C) 1.400.000
- D) 1.450.000
- E) 1.500.000

Diğer sorular hatırlanamadı

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