

Haziran 2016 Gayrimenkul Değerleme Esasları Hatırlanan Sorular

1. Değerleme uzmanı olabilmek için en az kaç yıllık deneyim gerekir?

- a) 3 yıl
- b) 1 yıl
- c) 5 yıl
- d) 10 yıl
- e) 2 yıl

2. Aşağıdakilerden hangisi bir değerleme uzmanının değerleme yaparken bağımsız olması gerektiğinin bir sonucudur?

- a) Değerleme ücretinin, değerleme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmamış olması
- b) Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaadinin ortaya çıkması,
- c) Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,
- d) Müşteri ile müşterinin sahibi olduğu şirketlerin iştiraklerinde kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi ya da önemli karar yetki ve sorumluluğu taşıyan başka sıfatlarla görev alınması,
- e) Müşteriler veya iştirakleri ile olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması

3. Bir gayrimenkul değerleme sözleşmesinde aşağıdakilerden hangisi yer almaz?

- a) Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler
- b) Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- c) Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- d) Değerleme Raporunun Kapsam Derecesine göre Ücret belirleme hükümleri
- e) Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

4. Aşağıdakilerden hangisi ekonomik olarak değeri olan bir varlığın verimliliğini esas alan bir kavram olup, taşınmazın gelecekte ömrü boyunca getireceği nakit akışları ve varsa ömrün sonundaki artık değerin bugünkü değerini ifade eder.?

- a) Kullanım değeri
- b) Kurtarılabılır değeri
- c) Kayıtlı değeri
- d) özel değeri
- e) Pazar değeri

5. Aşağıdakilerden hangisi kagir yapılar arasında yer almaz?

- a) Hımmış yapılar
- b) Kerpiç yapılar
- c) Tuğla yapılar
- d) Taş yapılar
- e) Briket yapılar

6. Bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekte beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayan ilke aşağıdakilerden hangisidir?

- a) Beklenti ilkesi
- b) Denge ilkesi
- c) Değişim ilkesi
- d) Rekabet ilkesi

e) Dışsalılık ilkesi

7. Ofis Piyasası Ofisler fiyatlarına ve konumlara göre A, B ve C olarak sınıflandırılmaktadır. Buna göre; Son 10 yıl içerisinde yapılmış, tasarım açısından iyi niteliklere sahip binalar olup Teknolojik açıdan donanımlı ve profesyonel bina yönetimi olan ofis tipi aşağıdakilerden hangisidir?

- a) A+ sınıfı ofis yapıları
- b) B sınıfı ofis yapıları
- c) A sınıfı ofis yapıları
- d) C sınıfı ofis yapıları
- e) B+ sınıfı ofis yapıları

8. AVM'lerde kiralanabilir alanın minimum büyüklüğünde sosyal ve kültürel alan oluşturulması zorunlu hale getirilmiştir. Aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- a) % 0,5
- b) %5
- c) %10
- d) %20
- e) % 0,6

9. Aşağıdakilerden hangisi GYO'ların yapamayacakları işlerdendir?

- a) Alım Satım karı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir,
- b) Kendi mülkiyetlerindeki arsa ve arazilerin yanısıra, hasılat paylaşımı veya kat karşılığı arsa satışı sözleşmeleri akdettiği başka kişilere ait arsalar üzerinde, gayrimenkul projesi geliştirebilirler veya projelere üst hakkı tesis ettirmek suretiyle yatırım yapabilirler.
- c) Faaliyete geçirilebilmesi için belirli asgari donanım gereksinime duyan otel, hastane veya buna benzer gayrimenkullerin kiraya verilmeden önce tefrişini 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.
- d) Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler
- e) Gayrimenkullerin, altyapı yatırım ve hizmetlerinin inşaat işlerini kendileri üstlenip, bu amaçla personel ve ekipman edinirler

10. Gayrimenkul sertifikası ihraç tutarı, için aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- a) Gayrimenkul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin değerlendirme raporuna göre belirlenmiş satış değerlerinin yüzde ellisini aşamaz.
- b) Gayrimenkul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin değerlendirme raporuna göre belirlenmiş satış değerlerinin yüzde yirmisini aşamaz.
- c) Gayrimenkul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin değerlendirme raporuna göre belirlenmiş satış değerlerinin yüzde onunu aşamaz.
- d) Gayrimenkul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin değerlendirme raporuna göre belirlenmiş satış değerlerinin yüzde beşini aşamaz.
- e) Gayrimenkul projesindeki tüm bağımsız bölümlerin değerlendirme raporuna göre belirlenmiş satış değerlerinin yüzde yirmibeşini aşamaz.

11. Aşağıdakilerden hangisi finansman piyasalarında kullanılan bir ipotekli konut kredisi değildir?

- a) Sabit Faizli ipotekli konut kredisi
- b) ayarlanabilir faizli ipotekli konut kredisi
- c) değişken faizli ipotekli konut kredisi
- d) balon ödemeli ipotekli konut kredisi
- e) Çift ödemeli ipotekli konut kredisi

12. Aşağıdakilerden hangisi yüzeysel temel türü değildir?

- a) Yığma temeller
- b) Tekil temeller
- c) Sürekli temeller
- d) Plak temeller
- e) derin temeller

13. Aşağıdakilerden Yapının işlev, fayda ve değerini azaltan, yapıda, malzemede ya da tasarımdaki kusur olarak ifade edilir?

- a) İşlevsel eskime (fonksiyonel eskime)
- b) Dışsal eskime
- c) fiziksel eskime
- d) Sosyo ekonomik eskime
- e) Ekonomik demodelik

14. Sanayi bölgesinde bulunan soruda 2 emsal vardı ve 3. varlığın değeri soruluyordu. Burada 2 emsalde hesaplamaya dahil edilerek ortalama alınacaktı.

15. Kiralanan 3 veya 4 mülkün yıllık brüt gelirleri tabloda verilmişti Ayrıca soruda yüzdelik olarak toplama veya boşluk kaybı oranı verilmişti. Yapmanız gereken tüm mülklerin brüt gelirlerini birlikte toplayıp bulduğunuz bu toplamdan boşluk veya toplama kaybı yüzdesini tutar olarak hesaplamaktı. Ve bulduğunuz rakamı da 12 aya bölerek ortalama kira tutarını hesaplamaktı.

16. Net faaliyet geliri TL olan ve kapitilizasyon oranı %..... olan bir mülkün değeri nedir?

Değer = Net Faaliyet Geliri / Kapitilizasyon Oranı

17. Bir arazide yetiştirilen ürünlere ilişkin soru vardı. Burada sabit arazi kira gideri olan 60TL dikkate alınmayacaktı. Sadece değişken giderler dikkate alınarak toplam elde edilen gelirlerden bu giderler düşülecekti. Ardından 2 yıl olması nedeniyle oranlama yapmak suretiyle bulunan değer ile kapitilizasyon oranı arasına ilişki kurularak arazinin değerine ulaşılacaktı.

18. Bir mülkün %60'ı yabancı kaynak, vs. yatırım bandı tekniğine göre bütünleşik kapitilizasyon oranı aşağıdakilerden hangisidir diye bir soru vardı. Bu soruda derste yapıldığı gibi özkaynak ve borçlanma ağırlıkları ile söz konusu ağırlıkların maliyetleri arasında ilişki kurarak ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti hesaplanacaktı.