

11 Haziran Gayrimenkul Değerleme Esasları, İnşaat Muhasebesi, Gayrimenkul mevzuatı için sorular şu şekilde sizlerde hatırladıklarınızı eklerseniz. soruları daha iyi bir hale getirebiliriz.

1. Değerleme uzmanı olabilmek için en az kaç yıllık deneyim gerekir?
3 yıl
2. Aşağıdakilerden hangisi bir değerleme uzmanının değerleme yaparken bağımsız olması gerektiğinin bir sonucudur?
Değerleme ücretinin, değerleme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmamış olması
3. Bir gayrimenkul değerleme sözleşmesinde aşağıdakilerden hangisi yer almaz?
Ücret belirleme ile ilgili bir şık vardı (Değerleme raporunun kapsamı bağlamında)
4. Aşağıdakilerden hangisinde taşınmaz mülkiyetinin tescilden önce kazanılması söz konusu değildir?
Sahiplenme
5. Aşağıdakilerden hangisi kamulaştırma kapsamına girmemektedir.
Özel mülkiyete tabi ormanlar
6. Mevcut imar planı sınırları dışında yer alan yerleşme plan türü aşağıdakilerden hangisidir?
Mevzii imar planı
7. Belediye hudutları ve mücavir alanlar içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerde yapılacak İmar tadilatları ve mevzi imar planları ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?
İmar planlarını belediyeler / Çevre Şehircilik Bakanlığı hazırlar
8. Belediyelerin sınırları kaç yıl boyunca değiştirilemez?
5 yıl
9. Aşağıdakilerden hangisi kat irtifakının kurulması için verilecek belgelerden biridir?
Yönetim planı
10. Kat malikleri kurulu önemli bir sebebin çıkması halinde kat maliklerinden en az kaçının istemi üzerine toplanabilir?
1/3
11. Aşağıdakilerden hangisi kamulaştırmanın aşamaları arasında yer almaz?
Kamulaştırılacak bölgelerde belediyelerden kamulaştırma görüşü alınması
12. Riskli yapıların tespitinde aşağıdakilerden hangisi görevli değildir?
Kadastro bilirkişileri
13. Aşağıdakilerden hangisi yapı denetim kuruluşlarının görevleri arasında yer almaz?
Gelir ve giderler (veya muhasebe kayıtlarının doğruluğu) inin denetimi/tespiti ile ilgili bir şık vardı
14. Kiracı en fazla ne kadarlık kira bedelini güvence verir?
3 aylık
15. 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?
Kullanım değeri
16. Aşağıdakilerden hangisi kagir yapılar arasında yer almaz?
Hımmış yapılar
17. Bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayan ilke aşağıdakilerden hangisidir?
Beklenti ilkesi
18. Sanayi bölgesinde bulunan soruda 2 emsal vardı ve 3. varlığın değeri soruluyordu. Burada 2 emsalde hesaplamaya dahil edilerek ortalama alınacaktı.

19. Aşağıdakilerden hangisi yapının işlev yarar ve değerini azaltan, yapıda, malzemede ya da tasarımdaki kusur olarak ifade edilir?

İşlevsel eskime

20. 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.

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

Değer = Net Faaliyet Geliri / Kapitilizasyon Oranı

22. 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 ulaşılabilecekti.

23. 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 kurularak ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti hesaplanacaktı.

24. Yapının işlev yarar ve değerini azaltan, yapıda, malzemede ya da tasarımdaki kusur olarak ifade edilen yapı türü aşağıdakilerden hangisidir?

B+

25. AVM'lerde kiralanabilir alanın minimum % kaç büyüklüğünde sosyal ve kültürel alan oluşturulması zorunludur?

%0,5 (Binde beş)

26. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul yatırımlarının dezavantajları arasında yer almaz?

Akım kaybı

27. Aşağıdakilerden hangisi GYO'ların yapamayacakları işlerdendir?

Kendi arazileri üzerinde yapılacak gayrimenkul inşaat işlerini üstlenmek gibi bir cevap vardı.

28. Gayrimenkul sertifikası ihraç tutarı % kaçtır?

%50

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

Çift ödemeli ipotek gibi bir şık vardı

30. Aşağıdakilerden hangisi Kurumlar Vergisi'ne tabi değildir?

Dernekler

31. Taahhüt işletmeleri tarafından satın alınan ve inşaatı gönderilen çimento vb hangi hesapta izlenir?

Taahhüt olması sebebiyle kullanılacak hesaplar çok açık

Hammadde alımı : 150 İMM cevap

32. Kesin teminat sorusu vardı % 6 olarak alınacaktı.

33. Kısa vadeli uzun vadeli ayırımında temel alınan ölçüt aşağıdakilerden hangisidir?

1 yıl

34. Taahhüt işlerinde alınan hakediş bedellerinin vergilendirilmesi ile ilgili bir soru vardı.

Alınan hakedişler üzerinden %3 gelir vergisi kesintisine (stopajına) tabidir.

35. Bir emlakçı tarafından satılmak amacıyla satın alınan bina aşağıdaki hesaplardan hangisinde izlenmelidir?

153 Ticari Mallar

36. Aşağıdakilerden hangisi 1. Sınıf tüccarlar tarafından tutulması gereken defterlerden biridir?

Büyük defter (Defteri kebir)

37. Aşağıdakilerden hangisi doğrudan üretim / stok maliyetine eklenmez?

Pazarlama maliyetleri gibi bir cevap vardı.

38. İnşaat maliyetlerinin üzerine belli bir girişimci karı yüzdesi eklenmesi ile ilgili bir soru vardı?
Maliyet + Kar

39. Miktarı kesin olarak bilinmeyen ve sahipleri açısından eşit şekilde kurulan rehin türü nedir?
Üst sınır ipoteği

40. Aşağıdakilerden hangisi yüzeysel temel türü değildir?
Yığma, Tekil, Sürekli ve Plak temeller dışındaki şıktı.

41) Milli güvenlik sebebiyle iskan edilecek yerleşim ünitelerinde yaşayan aileler, en az kaç yıl
öncesinden beri ikamet maksadıyla yerleşik olduklarını belgelendirenler hak sahibi olur lar

a) 3 yıl

b) 5 yıl

c) 10 yıl

d) 1 yıl

e) 2 yıl

cevap 1 yıl

42) Yıllık enflasyon oranı %16 ise aylık enflasyon oranı kaçtır.
%1.33

43) Betonarme karkas inşaat için asgari işçilik oranı % kaç olmalıdır.

a) 7

b) 7,3

c) 9

d) 12

e) 10

Cevap 9

44) Aşağıdaki haklardan hangisi , aksi kararlaştırılmış olmadıkça, başkasına devredilebilir ve
mirasçıya geçer.

a) kaynak hakkı

b) intifa hakkı

c) sükna hakkı

d) geçit hakkı

e) üst hakkı

cevap kaynak hakkı