

İPTALİ İSTENEBİLECEK SORULAR (A KİTAPÇIĞI)

Gayrimenkul Değerleme A Kitapçığı

2. Aşağıdakilerden hangisi yapı yaklaşık maliyet yöntemlerinden biri değildir?

- A) Kestirimsel maliyet yöntemi
- Birim alan maliyet yöntemi
- C) İkame maliyet yöntemi
- D) Birim hacim maliyet yöntemi
- E) Kapasite birimi yöntemi

Bu sorunun cevabı C şıkkı olarak verilmiş. Soruda dikkat ederseniz yapı yaklaşık maliyet yöntemlerinden değildir deniyor. Ancak İkame (Yerine Koyma) yönteminde maliyet bedelleri hesaplanırken Yapı Yaklaşık Birim Maliyet bedelleri alındığından bu sorunun iptali istenilebilir.

5. Değerlemeye konu mülk, karşılaştırılabilir mülkler ve piyasa işlemlerine ilişkin bilgilerden oluşan verilere ne ad verilir?

- A) Genel veriler
- B) Rassal veriler
- C) Teknik veriler
- D) İşlem verileri
- E) Özel veriler

Bu sorunun doğru yanıtının E olduğu söylenmektedir. Ancak soruya dikkat ederseniz, Bu veriler özel veriler olmakla beraber, işleme yönelik ve teknik anlamda kullanılabilen verilerde olabilmektedir. Bu yüzden sorunun cevabına itiraz bu bağlamda edilebilir.

İnşaat Muhasebesi A Kitapçığı

23) *Doğru cevap 179 Taşeronlara Verilen Avanslar Olmalıydı.*

Finans Matematiği A Kitapçığı

9. Soru *Soru yanlış sorulmuş. Soruda verilen bilgilerle çözüm yapılamaz.*

15. Soru *şıklar hatalı verilmiş doğru cevap 15.040 olması gerekiyor. Şıklarda yok*

Vergi Mevzuatı A Kitapçığında

Soru 20 Soruda cevap olarak e şıkkı doğru olarak verilmiş ancak bu şık yanlış düzenlenmiş, kar paylarının dağıtımında GVK'nın 22/2 maddesi gereğince gelirin yarısı vergiden istisnadır ancak GVK'nın geçici 59 ve 62. maddelerindeki indirim oranı uygulaması yürürlükte değildir. Bu nedenle şıkkı yanlış olarak düzenlenmiş diğer şıklarda ise doğru cevap yer almamaktadır. sorunun iptal edilmesi gerekir.

Soru 24 Soruda dar mükelleflere özgü beyanname sorulmuş ancak hangi tür mükellef olduğu belirtilmemiştir. Dar Mükellef kurumların verdiği özel beyanname, dar mükellef gerçek kişilerin verdiği münferit beyanname dir. İki beyanname türünde şıklarda yer aldığından doğru cevap bulunamaz. Sorunun iptali gerekli

**2013 ARALIK AYI SPK GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI
SAYISAL SORULARIN CEVAPLARI (A KİTAPÇIĞI)**

6.SORU

Arsa Değeri: 200.000 TL

YYM: 400.000 TL

Yıpranma Oranı: $20/50 = 0,40 = \%40$ 'ı yıpranmış geriye $0,60$ 'ı kalmış.

DEĞER = ARSA DEĞERİ + BİNA DEĞERİ

DEĞER = 200.000 TL + 400.000*0,60 = 440.000 TL **DOĞRU CEVAP = B**

7.SORU

Konut Bölgesi olduğu için bizim için önemli olan inşaat alanının hesaplanmasıdır.

Emsal 1 İnşaat Alanı = $400 * 0,60 = 240 \text{ m}^2$

Emsal 1 m² İnşaat Alanının Değeri = $348.000 / 240 = 1450 \text{ TL/m}^2$

Emsal 2 İnşaat Alanı = $500 * 0,70 = 350 \text{ m}^2$

Emsal 1 m² İnşaat Alanının Değeri = $472.500 / 350 = 1350 \text{ TL/m}^2$

Ortalama m² İnşaat Alanı Değeri = $1450 + 1350 / 2 = 1400 \text{ TL/m}^2$

Emsal Arsa Değeri = $550 * 0,80 * 1400 = 616.000 \text{ TL}$ **DOĞRU CEVAP = D**

8.SORU

Maliyet yaklaşımında asansörün maliyete etkisi toplam maliyetin %6'sı, kaloriferin ise %8'idir.

Konutun YYM'si = $150 * 525 = 78.750 \text{ TL}$

2 Adet asansörün maliyeti toplam maliyetin $2 * 0,06 = 0,12 = \%12$ 'sidir.

$78.750 * 0,12 = 9.450 \text{ TL}$ 2 Adet asansörün maliyetidir.

TOPLAM YENİDEN YAPIM MALİYETİ = $78.750 + 9.450 = 88.200 \text{ TL}$ 'dir.

Yıpranma Oranı : 0,25 verilmiş

Amortismanı Düşürülmüş Yapı Değeri = $88.200 * 0,75 = 66.150 \text{ TL}$ olur.

DEĞER = ARSA DEĞERİ + YAPI DEĞERİ

$200.000 = \text{ARSA DEĞERİ} + 66.150 \text{ TL}$

ARSA DEĞERİ = 133.850 TL olur.

Arsa Payı 90 m² olduğundan

1 m²'lik arsanın değeri = $133.850 / 90 = 1487,22 \text{ TL/m}^2$ olur.

Yaklaşık dediğinden **DOĞRU CEVAP = A**

9.SORU

Net Gelir/İşletme Gideri = 5 olarak verilmiş.

Brüt Gelir-İşletme Giderleri = Net Gelir formülünden yerine koyarsak

$48.000 \text{ TL} - \text{İşletme Giderleri} = \text{Net Gelir}$ olur. İşletme Giderlerine X dersek,

$48.000 - X / X = 5$ $X = 8000 \text{ TL}$ yani İşletme Giderleri = 8.000 TL olur.

Net Gelir ise Brüt Gelir-İşletme Giderlerinden = $48.000 - 8.000 = 40.000 \text{ TL}$ olur.

Bina Net Geliri = $40.000 \text{ TL} * 0,85 = 34.000 \text{ TL}$

Yapı Değeri = $34.000 / 0,05 = 680.000 \text{ TL}$ (Amortismanlı Yapı Değeri)

Birim m²'ye X dersek

$680.000 = 785 * X * 0,90 - 20.000 \text{ TL}$ $700.000 = 706,5X$ $X = 990,80 \text{ TL}$ olur. **DOĞRU CEVAP = B**

10.SORU

Borç Karşılama (Kapsama) Oranı = Yıllık net gelir / Yıllık borç ödemesi

$1,4 = \text{Yıllık net gelir} / 2000 * 12$ Yıllık Net Gelir = 33.600 TL

$K.O = \text{YILLIK NET GELİR} / \text{DEĞER}$ $K.O = 33.600 / 400.000 = 0.084$ **DOĞRU CEVAP =C**

13.SORU

Bu soruda tuzak ipotek ödemelerinin hesaplanmasını istemiş olması. Halbuki biz kesinlikle gayrimenkulün Net işletme gelirine giderken ipotek ödemelerini dikkate almıyorduk.

Net İşletme Geliri = $(54.000 \text{ TL} + 6.000 \text{ TL}) * 0,95 - 12.300 \text{ TL} = 44.700 \text{ TL}$

$K.O = \text{YILLIK NET GELİR} / \text{DEĞER} = 44.700 / 500.000 = 0.0894 = \%9$ **DOĞRU CEVAP =C**

14.SORU

Gayrimenkulün Değerine X dersek.

$K.O = \text{NET GELİR} / \text{DEĞER}$ $\text{NET GELİR} = 0.04X$ olur.

Brüt geliri ise net gelir cinsinden ifade edersek $\text{BRÜT GELİR} = 0.04X + 120 * 12 = 0.04X + 1440$ olur.

Yıllık Net Gelir Brüt Gelirin %80'i olduğuna göre

$\text{NET GELİR} = \text{BRÜT GELİR} * 0,80$

$0.04X = (0.04X + 1440) * 0,80$ $0.04X = 0,032X + 1152$ $X = 144.000 \text{ TL}$ bulunur.

Bu gayrimenkulün değeridir. Çekilen krediyi soruyor ve değer %75'i olduğunu söylüyor.

$\text{ÇEKİLEN KREDİ} = 144.000 * 0,75 = 108.000 \text{ TL}$ **DOĞRU CEVAP =B**

15.SORU

Soruya bakınca aklımıza hemen brüt gelir/kira çarpanının gelmesi gerekmektedir.

$X2 \text{ BRÜT KİRA ÇARPANI} = 540.000 / 36.000 = 15$

$X3 \text{ BRÜT KİRA ÇARPANI} = 604.800 / 50.400 = 12$

$X4 \text{ BRÜT KİRA ÇARPANI} = 810.000 / 54.000 = 15$

$\text{ORTALAMA BRÜT KİRA ÇARPANI} = 15 + 12 + 15 / 3 = 14$

$X1 \text{ DEĞER} = 14 * 45.000 \text{ TL} = 630.000 \text{ TL}$ **DOĞRU CEVAP =C**

17.SORU

$\text{NET GELİR} = K.O * \text{DEĞER} = 640.000 * 0.12 = 76.800 \text{ TL}$

$\text{FAALİYET GİDERLERİ} = 76.800 * 0,30 = 23.040 \text{ TL}$

$\text{EFEKTİF BRÜT GELİR} = \text{NET GELİR} + \text{İŞLETME GİDERLERİ} = 76.800 \text{ TL} + 23.040 \text{ TL} = 99.840 \text{ TL}$

DOĞRU CEVAP =D