

Sorular bize geldiği hali ile adeta samanlıkta iğne arar gibi derlenmek zorunda kalmıştır. Tabi ki sınavdan sonra herkes kaç doğru yaptığını merak edip aşağı yukarı sınavdan kaç puan alacağını merak etmektedir. Söz verdiğimiz gibi derlediğimiz sorular adresinize gönderilmiştir. Lütfen ekteki soruları internet ortamında yayınlamayınız.

Sınavın geneline baktığımızda

Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı soruları oldukça kısa net sorulardı. Soruların benzerleri deneme sınavlarımızda ve kitaplarımızda mevcut

İnşaat muhasebesi soruları: sayısal problemler bize bildirilen rakamlara göre çözüldü seçenekler ilave edildi. İnşaat muhasebesindeki sayısal sorulardan asgari işçilik prim farkı sorusu rakamlara ulaşılmadığı için kitabımızdaki örnek çözümü ile konuldu.

Gayrimenkul Mevzuatı işlem soruları rakamlar bize gelen verilere göre çözüldü. Ama seçenekler tam hatırlanmadığı için benzetildi.

Gayrimenkul Değerleme Esasları 14 Sözel , 11 sayısal soru çıktı. Sayısal Sorular geçmiş sınav sorularında sorulan soruların rakamları farklı olanı idi. Sayısal sorular bize gelen rakamlara göre çözüldü. Net olmayan sayısal örnekler boş bırakıldı.

Sınavda Herkesin Hak ettiği notu alması dileği ile başarılar dileriz.

Taban alanı = 1200 m²

TAKS = 0,6

KAKS = 1,2

1) Yukarıdaki bilgileri verilen arsanın üzerine yapılacak inşaatın toplam inşaat alanı kaç m² dir.

- A) 1.440
- B) 1.600
- C) 1.200
- D) 2.160
- E) 2.400

CEVAP E

2) Aşağıdaki seçeneklerden hangisinde maliyet esasına göre değerlendirme yapılamaz?

- A) Yenden yapılan inşaatlar
- B) Gelir getiren taşınmazlar
- C) Yarım kalmış inşaatlar
- D) Ekleme yapılan inşaat
- E) İnşası devam eden projeler

CEVAP B

3) Aşağıdaki seçeneklerin hangisinde arsa ve arazi bedeli dikkate alınmaz.

- A) Tasfiye değeri
- B) Emsal değeri

- C) Rayiç bedeli
- D) Sigorta bedeli
- E) Vergi değeri

CEVAP D

4) İş yeri sahibi 10 yıllığına Her yıl başında 150.000 TL kira almak koşulu ile kiraya vermek istemektedir. Yıllık faiz %8 olduğu bir ortamda 10 yıllık kirayı ilk yılın başında peşin ödemek isteyen bir kişi işyeri sahibine asgari kaç TL teklif edebilir?

- A) 1.500.000
- B) 1.480.255
- C) 1.358.900
- D) 1.087.033
- E) 1.006.512

CEVAP D

5) Otel projesi için 35 yıllık üst hak tesis etmiştir. Proje işletme gereğince firma tarafından 10.000.000 TL kira bedeli ödemesine katlanmıştır. Kapitülasyon %9.5 Taşınmazın bugünkü değeri 103.374.077 TL Kullanım süresi sonunda malike bırakılacak taşınmaz değeri ne kadardır?

- A) 45.500.000
- B) 60.100.000
- C) 52.000.000
- D) 75.700.000
- E) 78.200.000

CEVAP B

6) Bir arazi üzerinde yol ve kanal çalışması için bedelsiz olarak ne kadar ve hangi ad altında kesinti yapılabilir?

- A) Yol ve kanal kesintisi, arsa yüzölçümünün %20 si
- B) Alt yapı kesintisi arsa yüz ölçümünün %20 si
- C) Yol ve kanal kesintisi, arsa yüzölçümünün %10'u
- D) Kamulaştırılan arsanın %20' si
- E) Kamulaştırılan arsanın %10' u

CEVAP A

7) Bir imar planında parsel cephesi ile binanın cephesi arasındaki en az mesafeyi aşağıdakilerden hangisi açıklar?

- A) Bina cephesi uzunluğu
- B) Parsel cephesi genişliği
- C) Ön bahçe mesafesi
- D) Yan bahçe mesafesi
- E) Arka bahçe mesafesi

CEVAP C

8) Mevcut kira sözleşmesi gereği

İlk yıl 200.000 TL

İkinci yıl 250.000 TL

Üçüncü yıl 300.0000 TL

Kira geliri bekleniyor.

Bu yatırım için 3 yılın sonunda 2.500.0000 TL 'ye alıcı bulacağını düşünüyor. İskonto faiz oranı yıllık %12 iken, bu yatırımcı söz konusu işyerini satın almak için en fazla kaç TL ödemeyi göze alır.

- A) 2,370,855
- B) 2.310.580
- C) 2.350.500
- D) 2.450.310
- E) 2.480.540

CEVAP A

9) Kalan ekonomik ömrü 10 yıl olan taşınmaz emsal karşılaştırma yöntemi ile arsa değeri 200.000 TL takdir edilmiştir. Taşınmazın net faaliyet geliri 120.000 TL beklenen yıllık gelir %12'dir. Taşınmazın arsa dahil değeri nedir?

- A) 467.842
- B) 545.678
- C) 602.345
- D) 636.364
- E) 787.643

CEVAP D

Veriler	Gerçekleşen satış değeri	Arsa M2	Kask	+- %15
Emsal 1	100.100	1000	1,2	
Emsal 2	149.980	1200	1,3	
Emsal 3	200.000	1200	1,5	
?	250.000	?	1,75	

10) Yukarıdaki bilgilere göre Emsal 4 Arsa alanı kaç m2 dir.

- A) 1.000
- B) 1.200
- C) 1.400
- D) 1.600
- E) 1.800

CEVAP D

11) Taşınmaz değeri 600.000 olan bir arsa değeri 250.000 TL tespit edilmiştir. Amortisman 300.000 TL yıllık amortisman oranı %2 olduğuna göre kalan ekonomik ömrü ne kadardır?

- A) 27
- B) 29
- C) 31
- D) 33
- E) 35

CEVAP A

- 12) Potansiyel brüt geliri 500.000 TL
İşletme gideri 250.000 TL
Cari faiz yıllık 50.000 TL

Borç ödemesi olan taşınmaz yatırım karlılığında artış olabilmesi için doluluk oranı asgari % kaç olmalıdır?

- A) 20 B) 40 C) 60 D) 80 E) 90

CEVAP C

- 13) Satış fiyatı 500.000 TL olan evi satın almak isteyen kişi %75 kredi değeri üzerinden yıllık ortalama %12 faiz oranlı taksitler her ay sonunda ödemek üzere 5 yıllık kredinin aylık taksit tutarı nedir?

RAKAMLAR NET DEĞİLDİR BU NEDENLE ÇÖZÜLMEMİŞTİR.

- 14) Taşınma talep düşüklüğü sebebi ile yapı 2.500.000 TL' ye satılmıştır. Yapım maliyet bedeli 1.500.000 TL amortisman oranı %40 olduğuna göre arsa değeri nedir?

- A) 600.000 B) 1.300.000 C) 900.000 D) 1.800.000 E) 1.600.000

CEVAP E

- 15) Borç tutarı 93.600
Kapitülasyon Oranı %13
Brüt kira çarpanı 18 ve borç kapsama oranı 2.5 olduğu dikkate alındığında toplam yıllık **Brüt kira ne kadardır?**
a) 180.000
b) 100.000
c) 110.000
d) 120.000
e) 140.000

CEVAP A

- 16) Satış fiyatı 500.000 TL değerinde olan bir evi satın almak isteyen kişi %25 kredi oranı yıllık faiz oranı taksitlerini her ayın sonunda ödemek üzere 5 yıllık kredi kullanmıştır. Aylık taksit tutarı ne kadardır?

- A) 139.405
B) 250.410
C) 182.540
D) 168.458
E) 210.421

CEVAP A

17) Taşınmazın arsa vasfını kazanması ve imar uygulaması için planlama süreci hangi sıralamaya göre yapılabilir?

- I-Mekânsal stratejik plan
- II- Nazım imar planı
- III- Uygulama imar planı
- IV- Çevre düzeni imar planı

- A) I, IV, III, II
- B) II, I, III, IV
- C) III, II, I, IV
- D) IV, I, II, III
- E) II, IV, I, III

CEVAP A

18) Arsa sahibinin arsasını büyütmek için komşu arsayı almak için ödemeyi göze aldığı değer aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Tasfiye değeri,
- B) Zorunlu satış değeri,
- C) Özel değer,
- D) Vergi değeri
- E) Birleşme değeri

CEVAP C

19) “İhraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit menkul kıymet aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Gayrimenkul sertifikası
- B) Gayrimenkul ortaklığı
- C) Konut finansman fonu
- D) Kira sertifikası
- E) Varlık finansman fonu

CEVAP A

20) Aşağıdakilerden hangisi taşınmazın değerini etkileyen içsel faktörler den değildir?

- A) Fiziki koşullar
- B) Fayda
- C) Ekonomik koşullar
- D) Kıtlık
- E) Devredebilirdik

CEVAP C

21) Yapay ve doğal taşların harç kullanılarak bağlanması sonucu oluşturulan taşıyıcı yapı elemanına ne denir?

- A) Kâgir yapı
- B) Ahşap yapı
- C) Hımıs yapı
- D) Betonarma yapı
- E) Tuğla yapı

CEVAP A

22) Aşağıdakilerden hangisi heterojen malların fiyatlarındaki değişimleri ve söz konusu fiyat değişimlerine etki eden faktörleri açıklamaya imkan veren değerlendirme modelidir?

- A) Hedonik değerlendirme modeli
- B) Vektörel değerlendirme modeli
- C) Regresyon Modeli
- D) İstatistiki değerlendirme modeli
- E) Kantitatif değerlendirme modeli

CEVAP A

23. Aşağıdakilerden hangisi En verimli ve etkin kullanım ilkesinin temel unsurlarından değildir?

- A) Makul olması
- B) Çok amaçlı olması
- C) Fiziksel olarak uygulanabilir olması
- D) Yasal olması
- E) Finansman sağlanabilir olması

CEVAP B