

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

2014 MAYIS AYI A KİTAPÇIĞI SAYISAL VE SÖZEL SORULARIN CEVAPLARI

1-) Doğru Cevap C şıkkıdır. Ancak bu soru değerlendirme uzmanlığı bilgisi ile uzaktan ve yakından ilgili olmamakla beraber. İMO (İnşaat Mühendisleri Odası) 'nun sitesinde ahşap dersi içinde geçen bir konudur. Altta sorunun doğru cevabının c olduğuna dair kitaptan alıntı yapılan kısım yer almıştır. (Kaynak: http://www.imo.org.tr/resimler/dosya_ekler/b8293351cc4990c_ek.pdf)

2- YAPI AHŞABININ SINIFLANDIRILMASI VE EMNİYET GERİLMELERİ

2.1. YAPI AHŞABININ SINIFLANDIRILMASI:

Yapılarda kullanılan ahşap;

A- İçindeki rutubet miktarına,

137

B- Mukavemetine, kalitesine göre olmak üzere iki sınıfa ayrılır.

A- Ahşabın İçindeki Rutubet Miktarına Göre Sınıflandırılması:

Ahşap içindeki rutubet miktarına göre üç gruba ayrılır.

1- Taze yapı ahşabı. (Rutubet miktarı sınıflandırılmamıştır.)

2- Yarı kuru yapı ahşabı. (Rutubet miktarı < %35)

3- Kuru yapı ahşabı. (Rutubet miktarı < %20)

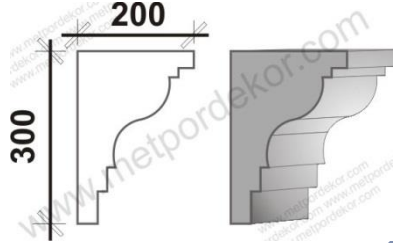
Yapılarda mümkün mertebe kuru yapı ahşabı kullanılmalıdır. rutubet miktarının aniden düşürülmesi mukavemeti büyük ölçüde azaltıcı çatlakların meydana gelmesine yol açar. Bu çatlakların meydana gelmemesi için rutubetin yavaş yavaş azaltılması gerekir.

2-) Doğru cevap D şıkkı yani elbirliği ile mülkiyettir. Hatırlarsanız derste elbirliği ile mülkiyet hakkında aynı zamanda iştirak halinde mülkiyet dendiğini ve mülkiyet sahibinin vefatı durumunda veraseten iştirak davalarının açılıp verasetçilerin paylarının belirlendiğini ve hisseli yani paylı mülkiyete geçildiğinden bahsetmiştik. Bu konu mevzuat konusu olmasına rağmen burada sorulması uygun görülmüş..!!!!

3-) Likidasyon =tasfiye demektir. Bir şeyin tasfiye değeri onun ayıklanmış arındırılmış değeridir. Hatırlarsanız maliyet yaklaşımı yönteminde arsa ve binaları ayrı ayrı değerlendirip değere böyle ulaşıyordu. Sorunun cevabı C şıkkıdır.

4-) Sorunun cevabı A şıkkıdır. Arkadaşlar şuna kesin emin oldum soruları inşaat mühendisleri veya mimarlar hazırlıyor. Ancak sorunun şıklarına bakarsanız diğer şıklara göre payanda olduğunu görürsünüz. Günümüz mimarisinde pek kullanılmayan payanda genellikle ahşap tekniğine dayalı eski Türk mimarisinde zemin katın üstündeki çıkma bölme (cumba) desteklemeye yarayan dayanaklara denir. Yani bu sınavda ahşaba takmışlar..

Örnekler;



5-) Sorunun cevabı A şıkkıdır. Bu soruda çeldirici şık E şıkkıdır. Dürüstlük , gizlilik, tarafsızlık ve çıkar çatışmaları ahlaki değer olmasına rağmen yetkinlik değildir.

6-) Amortisman Oranı = $22/50 = 0,44 = \%44$ 'tür. $\%44$ 'ü yıpranmışsa geriye $\%56$ 'sı kalmıştır.

Amortisman düşülmüş yapı değeri= $900.000 \text{ TL} \times 0,56 = 504.000 \text{ TL}$

Değer= Arsa + Bina= $504.000 + 300.000 = 804.000 \text{ TL}$ eder. Doğru cevap D şıkkıdır.

7-) Arkadaşlar bu sorunun aynısını derste çözmüştük..Hatırlarsanız...**ANCAK SORU HATALI..**

KESİNLİKLE İTİRAZ EDİN..

X Taşınmazı için toplam birim sayısı = $5/X = 0,10$ X= 50

TOPLAM BİRİM SAYISI 50 ise X TAŞINMAZI TOPLAM DOLU BİRİM SAYISI = $50-5 = 45$ 'dir

Y Taşınmazı için toplam birim sayısı = $3/Y = 0,12$ Y= 25

TOPLAM BİRİM SAYISI 25 ise Y TAŞINMAZI TOPLAM DOLU BİRİM SAYISI = $25-3 = 22$ 'dir

3 taşınmazda Toplam Dolu Birim Sayısı 100 ise

Z taşınmazının toplam dolu birimi= $100-45-22 = 33$ olur.

Z Taşınmazı için boşluk kaybı oranı = $4/(33+4) = 0,1081 = \%10.81$

DOĞRU YANIT $\%11$ OLACAK ANCAK ŞIKLARDA YOK **...İTİRAZ EDİLMELİDİR...**

8-) Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe göre deprem bölgelerinde kabul edilen ivme değerleri;

1.derece için 0.4g,

2.derece için 0.3g,

3.derece için 0.2g,

4.derece için 0.1g olarak alınmaktadır.

5.derece için deprem hesabı yapmak zorunlu değildir. 0,5 g 1. Derece deprem bölgesinde kalır.

Doğru cevap A şıkkıdır.

9-) Uluslararası Değerleme Standartlarına göre mülkiyet sınıfları içinde kamu mülkiyeti tanımı yoktur. Doğru yanıt B şıkkıdır..

10-) Boşluk kayıpları gelir yaklaşımında kullanılır. Doğru yanıt A şıkkıdır. (Bu soruyu umarım hatırlamışsınızdır.)

11-) Arkadaşlar bu sorudan mutlaka bu yıl sorulacak dedim. Hatırlayın elmalar bir tarafa armutlar bir tarafa konulacak. Ne demiştik $Toplam R0 = m.RM + (1-m).RE$ FORMÜLÜNÜ

$KREDİ/DEĞER = 0,60$ ise demek ki gayrimenkul değerinin %60'ı oranında kredi yani borç çekilmiştir. Formülde yerine koyarsak

$$R0 = 0,60 \times 0,14 + 0,40 \times 0,18 = 0,084 + 0,072 = 0,156 = \%15,6$$

Doğru cevap D şıkkıdır.

12-) Arkadaşlar aklınıza işletme maliyetleri geldimi???

30 dönümlük arazide dönüm başına 1600 kg verim alıyorsa tamamında

$30 \times 1600 \text{ kg} = 48.000 \text{ kg}$ yıllık verim alır.

Bölgede kg'ı 3,2 TL'ye satılıyorsa toplam her yıl $48.000 \times 3,2 \text{ TL} = 153.600 \text{ TL}$ brüt geliri vardır.

Şimdi işletme giderlerini hesaplayalım ki net gelire ulaşalım..

Sürüm ve gübreleme maliyeti = $300 \times 30 = 9000 \text{ TL}$

Ekim dikim maliyeti = $142 \times 30 = 4260 \text{ TL}$

Sulama maliyeti = $123 \times 30 = 3690 \text{ TL}$

Hasat ve nakliye maliyeti = $145 \times 30 = 4350 \text{ TL}$

TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ = $9000 + 4260 + 3690 + 4350 = 21300 \text{ TL/Yıl}$

NET GELİR = $153.600 - 21300 = 132300 \text{ TL/Yıl}$

DEĞER = $NET \text{ GELİR} / KO = 132300 / 0,08 = 1.653.750 \text{ TL}$ olur. Doğru yanıt E şıkkıdır.

YALNIZZZZZ BU SORUDA GİDERLERİN YILLIK OLDUĞU VERİLMEMİŞSSSS...

İTİRAZ EDİLEBİLİR.....YANLIŞ YAPAN YA DA YAPAMAYAN ARKADAŞLAR DİKKAATTT

13-) İşyerinin potansiyel brüt geliri = $50 \times 2000 = 100.000 \text{ TL} \times 12 = 1.200.000 \text{ YILLIK KİRA BEDELİ OLUR. Burada dikkatttt KİRANIN AYLIK OLDUĞU VERİLMEMİŞ.....}$

Boş ve tahsil edilememe oranı sonra verilmiş olsa bile önce işleme alınır ..

Efektif Brüt Gelir = $1.200.000 \times 0,90 = 1.080.000 \text{ TL}$ olur.

Efektif brüt gelirden işletme giderlerini çıkarsak

Net Gelir = $1.080.000 \text{ TL} - 150.000 \text{ TL} - 40.000 \text{ TL} = 890.000 \text{ TL}$ Olur. Doğru cevap B şıkkıdır.

ANCAKKKK BU SORUYA YUKARDA BELİRTTİĞİM SEBEPTEN İTİRAZ EDİLEBİLİR..

14-) Arkadaşlar size verdiğim notlarda altını çizdirdiğim notlara bakarmısınız..

Halka arz yoluyla satılan gayrimenkul sertifikalarına ilişkin yatırımcı raporu imzalandığı günden itibaren sertifikalar itfa edilene kadar **3'er aylık hesap dönemleri** itibariyle ihraççının internet sitesinde ve KAP'ta duyurulur. Doğru cevap B şıkkıdır.

15-) Gayrimenkul sertifikası ihraç tutarı, ihraç işlemine konut ve ticaret alanları aynı anda dahil edilirse, değerlendirme raporundaki değerinin **yüzde 50'sini** geçemez. Doğru cevap D seçeneğidir.

16-) Gayrimenkul sertifikasına konu projenin zamanında gerçekleştirilemeyeceği anlaşıldığında zorlayıcı sebepler dışında kurulca verilebilecek ek süre en fazla **180 gündür**. Doğru yanıt E şıkkıdır.

17-) Arkadaşlar bu soruda bilgilere baktığınız zaman tamamıyla mantıkla yapılabilecek sorulardan biri. Fayda , kıtlık, devredilebilirlik ve fiziki koşullar gayrimenkulün değerini içsel etkileyen fonksiyonlar olmasına rağmen faiz oranı bir dış etkidir. Doğru yanıt C şıkkıdır.

18-) Lütfen notlarınıza bakın ...Matrix finansman sistemi diye bir gayrimenkul finansman sistemi yoktur. Doğru yanıt B şıkkıdır.

19-) Arkadaşlar bu soruyla ilgili hatırlarsanız derste tartışma konusu olmuştu. Gayrimenkul piyasalarının analizinde kira piyasası en fazla dikkate alınan unsurlardan biridir. Bir bölgede kira piyasasının varlığı o bölgede gayrimenkul piyasasının oluştuğunun en önemli kanıtıdır. Bir bölgedeki boş arazilerin olduğunun tespiti o bölgenin gayrimenkul piyasasının belirlenen imar uygulamaları doğrultusunda gelişebileceğinin veya tam tersi o bölgede rağbet olmamasının işaretidir. D şıkkını zaten hiç tartışmıyorum. Yeni inşaatların başlaması piyasanın zaten oluşacağını habercisidir. Yeni arsa kazanımı ise imar uygulamaları ile arsa vasfına çevrilen arazilerin o bölgedeki gayrimenkul piyasasını canlandıracağını bir işaretidir. Bu açıklamalara göre en alakasız ve en az dikkate alınan ise mevduat faiz oranlarıdır. Doğru yanıt C şıkkıdır.

20-) Finansman bonoları ipotek teminatlı menkul kıymetler için oluşturulan teminat havuzunda kurulca uygun görülmediği sürece ikame varlıklar arasında yer almaz. Doğru yanıt D şıkkıdır.

21-) Bir finansal matematik sorusunda değerlemenin içinde olsun çokmu..?? Kur riski ipotek kredilerine yatırım yapmış olanların karşılaştıkları risklerden biri değildir? Doğru yanıt C şıkkıdır.

22-) Değerli arkadaşlar **BU SORUYU YANLIŞ YAPTIYSANIZ MUTLAKA İTİRAZ EDİN. ÇÜNKÜ** konut sertifikaları, gayrimenkul sertifikaları, varlık teminatlı menkul kıymetler gayrimenkul yatırımlarında kullanılan YATIRIM ARAÇLARI olmasına rağmen GYO'lar bir ARAC değildir. Banka teminatlı gayrimenkuller gayrimenkul yatırımlarında kullanılan araçlardan biri olmamasına rağmen **BU SORUNUN İKİ TANE DOĞRU ŞIKKI VARDIR.**

23-) Arkadaşlar cevap her zaman sorunun içinde saklıdır bunu ben her zaman söyledim basit düşünün diye her şeyi her zaman bilmeyebilirsiniz, unutabilirsiniz ancak mantığınızı kullanabilirsiniz. Soruyu aynen yazıyorum "Değerleme uzmanının işini yaparken "Uluslararası Değerleme Standartları" davranış kurallarının ahlaki ve mesleki gereklerine **UYGUN** hareket ettiği gerçeğini tasdik eden taahhüt niteliğindeki beyana ne ad verilir? Cevabı siz söyleyin...

24-) Değerli arkadaşlar dersin en başından beri gayrimenkul değerlendirme uzmanının asli görevinin gelecekte kazanılmasını öngördüğümüz gelirlerin ya da değerlerin belli bir iskonto oranı ile bugüne dönüştürülmesi idi. Yani yatırım değerinin bugünden tespit edilmesi idi...Cevap o halde B şıkkı değil midir.

25-) Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydanın şimdiden değere ve işleme etki eden değere şerefiye değeri denir. Zaten şıklara baktığınız zaman doğru yanıtın A şıkkı olduğu çok belli..

Umarım düşündüğünüz ve umut ettiğiniz notları alırsınız..