

Gayrimenkul Yatırımı Nedir?

Çalışma Kağıdı

Gayrimenkul yatırımı, kira geliri veya değer artışından kar etmek için konut veya ticari mülk satın almaktır. Hisse yatırımında olmayan nakit akışı, vergi avantajları ve finansman imkanı sunar.

Sorular

1. Gayrimenkul yatırımı esas olarak...

- A) Kısa vadeli fiyat oynaklığı üzerine spekülasyon yapmak
- B) Nakit akışı ve/veya değer artışı yaratmak
- C) Vergileri tamamen önlemek
- D) Her mülkü bir yıl içinde döndürmek

2. Mülk 200 bin ₺ tutarında, %20 indirim ödüyor, yıllık 10 bin ₺ nakit akışı elde ediyorsanız, kelay getirisi nedir?

- A) %10
- B) %20
- C) %25
- D) %5

3. Kapitalizasyon oranı (Kap oranı) şu şekilde hesaplanır...

- A) Yıllık kira $\times$ mülk değeri
- B) Net işletme geliri (NOİ) $\div$ mülk değeri
- C) Mülk değeri $\div$ metrekare
- D) Toplam getiri $\times$ 100

4. Hangisi konut gayrimenkul yatırımıdır?

- A) Alışveriş merkezi
- B) Ofis binası
- C) Çok aileliymiş apartman
- D) Endüstri deposu

5. Ahmet, 300 bin ₺'ye iki daireli ev satın alıyor, %20 indirim ödüyor (60 bin ₺). Aylık kira 2.500 ₺ (her daire 1.250 ₺). Giderler aylık ortalama 800 ₺. Yıllık nakit akışı nedir?

6. Fatma, 10 yıl önce kiralık mülke 100 bin ₺ yatırım yaptı. Bugün 250 bin ₺'ye değerli ve 120 bin ₺ net kira geliri topladı. Toplam getirisi nedir?

7. Ticari mülk yıllık 50 bin ₺ net işletme geliri kazanıyor ve 500 bin ₺'ye satılıyor (Kapitalizasyon yöntemi). Kap oranı nedir?

8. Tanımla: Gayrimenkul yatırımı nedir?

9. Tanımla: Gayrimenkul yatırımının iki ana getiri kaynağı?

10. Tanımla: Kapitalizasyon oranı (Kap oranı) nedir?

Cevap Anahtarı

1. B) Nakit akışı ve/veya değer artışı yaratmak — Gayrimenkul yatırımı uzun vadeli nakit akışı ve değer artışına odaklanır; gün ticareti veya vergi kaçakçılığı değildir.
2. C) %25 — İndirim = 40 bin ₺; kalay getirisi = 10 bin / 40 bin = %25.
3. B) Net işletme geliri (NOİ) ÷ mülk değeri — Kap oranı = NOİ / Mülk Değeri; pazarlar arasında mülk karlılığını karşılaştırma metriği.
4. C) Çok aileliymiş apartman — Konut, müstakil evler, çok aileliymiş apartmanlar, daireler dahil — kiracı konutu için tasarlanmış mülkleri içerir.
5. Yıllık kira: $2.500 \times 12 = 30.000$ ₺ Yıllık giderler (ipotek, vergi, sigorta, bakım): $800 \times 12 = 9.600$ ₺ Yıllık nakit akışı: $30.000 - 9.600 = 20.400$ ₺ Kalay getirisi: $20.400 / 60.000 = \%34$ ilk yıl
6. Değer artışı: $250 \text{ bin} - 100 \text{ bin} = 150 \text{ bin}$ ₺ Toplanan kira: 120 bin ₺ Toplam kazanç: $150 \text{ bin} + 120 \text{ bin} = 270 \text{ bin}$ ₺ Toplam getiri: $270 \text{ bin} / 100 \text{ bin} = \%270$
7. Kap oranı = NOİ / Mülk Değeri Kap oranı = $50 \text{ bin} / 500 \text{ bin} = \%10$ Yüksek kap oranı = daha yüksek risk veya iyi değerlendirilmiş anlaşma; pazar ortalamasıyla karşılaştır (%6–8 tipik)
8. Kira geliri, değer artışı veya her ikisinden kar için mülk satın alma, sahip olma ve yönetmedir.
9. Nakit akışı (kira eksi giderler) ve değer artışı (mülk değerinde zaman içinde artış).
10. Yıllık net işletme geliri (NOİ) bölü mülk değeri; mülk getirilerini ve pazar değerlemesini karşılaştırmak için kullanılır.

Bounlu

Tüm kartlar, adım adım çözümler ve AI hoca desteği Notek uygulamasında.
Sınav tarihlerini Promy otomatik hatırlatıcıya çevirir.