

Özellikler	Değerler ve oranlar
Yapının özelliği	Alışveriş merkezi (AVM)
Arsa yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	4.000 m <sup>2</sup>
Arsa değeri	8.000 TL/m <sup>2</sup>
İmar özellikleri	Emsal (E) = 2,2
Yapı maliyet bedeli	2.700 TL/m <sup>2</sup>
Yapının kiralanabilir alanı	Yapı alanının % 70
AVM aylık brüt kira geliri (Kiraya verilebilir alanın)	70 TL/m <sup>2</sup>
AVM aylık işletme giderleri	10 TL/m <sup>2</sup>
Yapının fiili yaşı	20 Yıl
Kapitalizasyon oranı	% 10

1, 2 ve 3. sorular yukardaki tabloda belirtilen özellikler, değerler ve oranlara göre cevaplandırılacaktır.

1) Yukarıda tabloda belirtilen imar özelliği, yapılanma koşulları, gelir ve gideri ile diğer bileşenlerine göre, alışveriş merkezinin net işletme geliri kaç TL dir?

- A) 739.000 B) 4.431.200  
C) 5.170.000 D) 12.312.000  
E) 12.800.000

2) Yukarıda tabloda belirtilen imar özelliği, yapılanma koşulları, gelir ve gideri ile diğer bileşenlerine göre, alışveriş merkezinin yıpranma miktarı kaç TL dir?

- A) 32.000.000 B) 14.431.200  
C) 13.448.000 D) 12.312.000  
E) 11.448.000

3) Yukarıda tabloda belirtilen imar özelliği, yapılanma koşulları, gelir ve gideri ile diğer bileşenlerine göre, alışveriş merkezinin kalan ekonomik ömrü kaç yıldır?

- A) 22 B) 44 C) 56  
D) 68 E) 70

4) Piyasa verilerine göre ipotek sabiti % 12,00 özkaynak kapitalizasyon oranı % 15'dir. Mülkün % 80'i kredi yoluyla temin edilmiştir. Mülke ait Net faaliyet Geliri 120 000 TL'dir? Yatırım bandı tekniğini kullanmak suretiyle mülkün değeri yaklaşık olarak kaç TL'dir?

- A) 952 381 TL B) 1 000 000 TL  
C) 800 000 TL D) 444 444 TL  
E) 757 745 TL

5, 6 ve 7. sorular aşağıda özellikleri gösterilen arsanın imar durumu ve konumuna göre cevaplandırılacaktır.

Aktif Akademi Bulvarı

↓ 20metre

"C"	"D"
5/A-3/3 Alan = 4.800 m <sup>2</sup> E= 1,20	5/A-3/3 Alan =6.000 m <sup>2</sup> E= 1,20

↓ 10metre

Aygün Sokağı

5) Yukarıda gösterilen "C ve D" arsalarının imar planı özellikleri esas alındığında aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Arsalar üzerine ayrık nizam ile yapı yapılabilir.  
B) Arsaların ön bahçe mesafesi en az beş metredir.  
C) C arsası üzerine 5.760 m<sup>2</sup> kullanım alanlı yapı yapılabilir.  
D) D arsası üzerine 7.200 m<sup>2</sup> kullanım alanlı yapı yapılabilir.  
E) Arsalara yapılacak yapıların, kat alanları toplamı (KAKS) 10.800 m<sup>2</sup> den fazla olamaz.

6) Yukarıdaki D arsasına yalnız konut yapılması durumunda alanı 150 m<sup>2</sup> olan en fazla kaç tane konut yapılabilir?

- A) 48 B) 50 C) 60  
D) 70 E) 80

7) Yukarıdaki C arsasına 3 katlı konut yapılması durumunda konutların toplam İnşaat Alanı kaç m<sup>2</sup> dir?

- A) 4.800 B) 5.000 C) 5.200  
D) 5.460 E) 5.760

8) Bir gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Mevcut kullanımı  
B) Planlanan kullanım  
C) Kiraya verenin belirlediği kullanım  
D) Yasaların izin verdiği kullanım  
E) Mal sahibinin belirlediği kullanım

Özellikler	Değerler ve oranlar
Yapının özelliği	İş yeri
Yapı alanı	400 m <sup>2</sup>
Yapı maliyet bedeli	1.200 TL
Fiziksel yıpranma oranı	% 20
İşlevsel yıpranma oranı	% 8
Çevresel yıpranma miktarı	3.280 TL
Arsa yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	400 m <sup>2</sup>
Arsanın değeri	125.000 TL
İpotek Kredisi faiz oranı (Ay)	% 1,1
İpotek Kredisinin vadesi	180 ay
İpotek Kredisinin geri ödeme tutarı	3.300 TL/ay

**9 ve 10. sorular yukardaki tabloda belirtilen verilere göre cevaplandırılacaktır.**

**9. Yukarıda tabloda belirtilen verilere göre, mülkün değeri kaç TL dir?**

- A) 353.280                      B) 384.000  
C) 475.000                      D) 500.000  
E) 575.000

**10. Yukarıda tabloda belirtilen verilere göre, kredisi/değer oranı % kaç dır?**

- A) 24,35                      B) 54,35                      C) 56,3  
D) 68,35                      E) 70,35

**11.**

- I. Gelir indirgeme yaklaşımı  
II. Tasfiye değeri  
III. Pazar değeri  
IV. Amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma değeri  
V. Hurda değeri

**Yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden hangileri kişisel mülkiyet değerlemesinde kullanılır?**

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

**12. Taşınmaz maliklerinin genellikle bitişik mülkler için yüksek bir fiyat ödeyerek bunları satın almak istemeleri durumunda ödenmek istenen nispeten yüksek fiyatı belirlemeye esas olan değere ne ad verilir?**

- A) Özel Değer  
B) Yatırım değeri  
C) Makul değer  
D) Özel veya sübjektif değer  
E) Mutabakatlı değer

**13.**

- I. Bina Türü  
II. Bina yaşı  
III. Bina sınıfı  
IV. İnşaat Nevi  
V. Kullanılan malzeme türü

**Emlak vergisine matrah olacak vergi değeri takdirinde maliyet bedeli hesaplanırken kullanılan aşınma payı oranları yukarıdaki verilerden hangilerine göre belirlenir?**

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

**14) Parsel genişliklerinin belirlenmesinde aşağıdakilerden hangisi dikkate alınmaz?**

- A) Kat adedi  
B) Kent bölgelerinin alan kullanım koşulları  
C) Yapı nizamı  
D) Bahçe mesafeleri  
E) İnşaat alanı kat sayısı

**15) Aşağıdakilerden hangisi sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından değerlendirme yaptırılması zorunlu tutulan işlemlerden biri değildir?**

- A) Aynı sermaye artırımında bulunulması  
B) Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin satılması  
C) Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi  
D) Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi  
E) Son üç ay içerisinde herhangi bir şekilde değerlendirme yapılan varlıkların yılsonu rayiç değer tespiti yapılması

**16) Eski bir yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesiyle orijinal biçimiyle yeniden üretilmesi halinde hesaplanan bedel aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) İkame bedeli  
B) Tasfiye bedeli  
C) Yeniden yapım(üretim)bedeli  
D) Piyasa değeri  
E) Yerine koyma maliyeti

17) Aşağıdakilerden hangisi değerlemede piyasa değeri yöntemini uygulamak amacıyla kullanılan araçlardan biri değildir?

- A) Yatırım bandı tekniği
- B) Satış değerlerinin grafiksel analizi
- C) Eşleştirilmiş satışlar analizi
- D) Çıkartma (dönüşüm değeri) yöntemi
- E) Karşılaştırmalı satış analizi

18) Belirli il veya ilçede geçerli kapitalizasyon oranının düşük veya çarpan katsayısının yüksek çıkması aşağıdakilerden hangisinin ortaya çıkmasını sağlar?

- A) Taşınmaz ve tamamlayıcı parçalarının değerlerinin nispi olarak sabitlenmesine neden olur
- B) Taşınmazın yıllık ortalama net gelir ve net kira gelirinin azalmasına yol açar
- C) Gelir yöntemine göre hesaplanan birim taşınmaz değerlerinin yükselmesini sağlar
- D) Gelir yöntemine göre hesaplanan birim taşınmaz değerlerinin sabit kalmasına neden olur.
- E) Taşınmaz ve tamamlayıcı parçalarının değerlerinin düşmesine yol açar.

19) Borç veren kişi ve kuruluşlar tarafından kredi isteklisi gerçek ve tüzel kişilerden talep edilen; yıllık borç ödeme tutarının toplam borca oranına ne ad verilir?

- A) Cari oran
- B) İpotek sabitesi
- C) Alması veya alternatif maliyet
- D) Ortalama sermaye maliyeti
- E) Fırsat maliyeti

20)

- I. Mevduat toplayabilirler.
- II. Gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenebilirler.
- III. Ters repo işlemi yapabilirler.
- IV. Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilirler.
- V. Kredi verebilirler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarıyla ilgili yukarıdaki ifadelerden hangileri doğrudur?

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

21) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.
- B) Yatırım fonlarının paylarına yatırım yapamazlar.
- C) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar.
- D) Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar.
- E) Mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine veya mala yatırım yapamazlar.

22) Arazi dışındaki bir varlığı, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmektense içerdiği malzeme için elden çıkarıldığı değerine ne ad verilir?

- A) Kullanım değeri
- B) Kurtarılabilir değer
- C) Özel değer
- D) Faal işletme değeri
- E) Tasfiye veya zorunlu satış değeri

23) Yapının taşıyıcı sisteminde oluşan ve düzeltilmesi teknik olarak çok zor ve ekonomik olmayan, yapıda oluşan yıpranmalara ne ad verilir?

- A) Çevresel etkilerle oluşan yıpranma
- B) Düzeltilebilir fiziksel yıpranma
- C) Düzeltilemeyen fiziksel yıpranma
- D) Düzeltilebilir işlevsel yıpranma
- E) Düzeltilemeyen işlevsel yıpranma

24) Aşağıdakilerden hangisi taşınmaz değerlemesinin konusu değildir?

- A) Konut
- B) İrtifak hakları
- C) Sanayi ve endüstriyel amaçlı yapılar
- D) Arsa ve arazi
- E) Gemi

25) Piyasa değerinin üstünde bir kira parasıyla kiraya verilen mülkün kira geliri üzerinden değerlemesinde en doğru işlem aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Piyasa kirası için fazlalık kiradan daha düşük bir kapitalizasyon oranı kullanılmalıdır.
- B) Piyasa kirası için fazlalık kiradan daha yüksek bir kapitalizasyon oranı kullanılmalıdır.
- C) Piyasa kirası ve fazlalık kira farklı kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmelidir.
- D) Piyasa kirası ve fazlalık kira aynı kapitalizasyon oranıyla kapitalize edilmelidir.
- E) Taşınmaz normal kirası üzerinden kapitalize edilmeli ve normal kira üzerinden değerlendirilmelidir.

Gayrimenkul Değerleme Esasları

2018/2. Dönem Deneme Sınavı -1-

Cevap Anahtarı

1	B
2	E
3	A
4	A
5	E
6	A
7	E
8	D
9	C
10	B
11	D
12	A
13	B
14	E
15	E
16	C
17	A
18	C
19	B
20	C
21	B
22	B
23	C
24	E
25	E

ÇÖZÜMLER

1.Sorunun Çözümü

Yapı alanı (KAKS),  $4.000 \times 2,2 = 8.800 \text{ m}^2 \Rightarrow$   
Kiralabilir alan,  $8.800 \times 0,70 = 6.160 \text{ m}^2$   
Mülkün yıllık brüt geliri,  $70 \times 6.160 \times 12 = 5.170.400 \text{ TL}$   
Mülkün yıllık işletme gideri,  $10 \times 6.160 \times 12 = 739.200 \text{ TL}$   
Mülkün net işletme geliri,  $5.170.400 - 739.200 = 4.431.200 \text{ TL}$  olur.

CEVAP =B Şıkkı

2.Sorunun Çözümü

Yapı alanı (KAKS),  $4.000 \times 2,2 = 8.800 \text{ m}^2 \Rightarrow$   
Kiralabilir alan,  $8.800 \times 0,70 = 6.160 \text{ m}^2$   
Arsa değeri,  $4.000 \times 8.000 = 32.000.000 \text{ TL}$   
Mülkün yıllık brüt geliri,  $70 \times 6.160 \times 12 = 5.170.400 \text{ TL}$   
Mülkün yıllık işletme gideri,  $10 \times 6.160 \times 12 = 739.200 \text{ TL}$   
Mülkün net işletme geliri,  $5.170.400 - 739.200 = 4.431.200 \text{ TL}$   
Mülk değeri,  $4.431.200/0,10 = 44.312.000 \text{ TL} \Rightarrow$   
Yapı Değeri (Mülk değeri – Arsa değeri),  
 $44.312.000 - 32.000.000 = 12.312.000 \text{ TL}$   
Yeniden yapım maliyeti,  $8.800 \times 2.700 = 23.760.000 \text{ TL} \Rightarrow$   
Yıpranma miktarı, (Yapı maliyet değeri – Yapının değeri)  $\Rightarrow 23.760.000 - 12.312.000 = 11.448.000 \text{ TL}$  olur.

CEVAP =E Şıkkı

3.Sorunun Çözümü

Yapı alanı (KAKS),  $4.000 \times 2,2 = 8.800 \text{ m}^2 \Rightarrow$   
Kiralabilir alan,  $8.800 \times 0,70 = 6.160 \text{ m}^2$   
Arsa değeri,  $4.000 \times 8.000 = 32.000.000 \text{ TL}$   
Mülkün yıllık brüt geliri,  $70 \times 6.160 \times 12 = 5.170.400 \text{ TL}$   
Mülkün yıllık işletme gideri,  $10 \times 6.160 \times 12 = 739.200 \text{ TL}$   
Mülkün net işletme geliri,  $5.170.400 - 739.200 = 4.431.200 \text{ TL}$   
Mülk değeri,  $4.431.200/0,10 = 44.312.000 \text{ TL} \Rightarrow$   
Yapı Değeri (Mülk değeri – Arsa değeri ),  
 $44.312.000 - 32.000.000 = 12.312.000 \text{ TL}$   
Yeniden yapım maliyeti,  $8.800 \times 2.700 = 23.760.000 \text{ TL} \Rightarrow$   
Yıpranma miktarı, (Yapı maliyet değeri – Yapının değeri )  
 $23.760.000 - 12.312.000 = 11.448.000 \text{ TL} \Rightarrow$   
Yapının toplam yıpranma oranı,  $11.448.000 / 23.760.000 = 0,4818 \Rightarrow$  Yapının yıllık yıpranma oranı,  $0,4818 / 20 = 0,024 \Rightarrow$   
Yapının ekonomik ömrü yaklaşık,  $1/0,024 = 42$  yıl  $\Rightarrow$   
Yapının kalan ekonomik ömrü (Ekonomik ömür - Fiili yaşı )  $\Rightarrow 42 - 20 = 22$  yıl olur.

CEVAP =A Şıkkı

**4.Sorunun Çözümü;**

%80----Borç Oranı

%20----Özkaynak Oranı

% 12 ----İpotek sabiti

% 15 ----Özkaynak Kapitalizasyon Oranı

 $R_o=0,80*0,12+0,20*0,15=0,126=\% 12,6$ Değer=Net Gelir/KO=120.000/0,0126=**952.381 TL****CEVAP =A Şıkkı**

**5. Sorunun çözümü:** Sorudaki verilere A ve B doğrudur. C arsası zerine KAKS = 4.800 x 1,20 = 5.760 m<sup>2</sup>ve D arsasına KAKS= 6.000 x 1,20= 7.200 m<sup>2</sup> ve C ve D toplamı KAKS= 5.760 + 7.200 = 12.960 m<sup>2</sup> ve 10.800 m<sup>2</sup> en fazla olduğundan **E** yanlıştır.

**CEVAP =E Şıkkı**

**6. Sorunun çözümü:** D arsası zerine KAKS = 6.000 x 1,20 = 7.200 m<sup>2</sup>=>7200/150 = **48 adet**

**CEVAP =A Şıkkı**

**7. Sorunun çözümü:** C arsası üzerine KAKS = 4.800 x 1,20 = 5.760 m<sup>2</sup>

**CEVAP =E Şıkkı**

**9. Sorunun çözümü:** Arsa değeri, 125.000 TL Yapının değeri, 400 x 1.200 = 480.000 => Fiziksel yıpranmalı değer, 480.000 x ( 1- 0,20)= 384.000 => İşlevsel yıpranmalı değer(Fiziksel yıpranma çıkarıldıktan sonra hesaplama yapılması gerekir.), 384.000 x ( 1- 0,08) = 353.280 TL => Çevresel yıpranmalı değer, 353.280 - 3.280 = 350.000 TL Mülk değeri, (Arsa + Yapı) 125.000 + 350.000=**475.000 TL** olur.

**CEVAP =C Şıkkı**

**10. Sorunun çözümü:** Arsa değeri, 125.000 TL Yapının değeri, 400 x 1.200 = 480.000 => Fiziksel yıpranmalı değer, 480.000 x ( 1- 0,20)= 384.000 =>

İşlevsel yıpranmalı değer(Fiziksel yıpranma çıkarıldıktan sonra hesaplama yapılması gerekir.), 384.000 x ( 1- 0,08) = 353.280 TL =>

Çevresel yıpranmalı değer, 353.280 - 3.280 = 350.000 TL

Mülk değeri, (Arsa + Yapı) 125.000 + 350.000= 475.000 TL

Kullanılan kredi,

$$PV = A \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i) \cdot i} \cdot ile$$

$$PV = 5.300 \cdot \frac{(1+0,011)^{180} - 1}{(1+0,011)^{180} \cdot 0,011} =$$

PV= 3.300 x 6,1648649/ 0,0788 = 258.173 TL =>

Kredi/Değer oranı = Kredi tutarı /Mülk değeri =>

258.173/475.000 = 0,5435 = **% 54,35** olur.

**CEVAP =B Şıkkı**