

1) İzmir' de bulunan bir konut için tahmini değer olarak 785.000 TL tahmin edilmektedir. Yöredeki brüt gelir çarpanı 20, net gelir – brüt gelir oranı 0,80 olduğuna göre Konutun aylık net gelirini hesaplayınız?

- A) 1.451 TL
B) 4.428 TL
C) 3.215 TL
D) 2.315 TL
E) 2.617 TL

2) Teknik ömrü 100 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma 0.25' dir. Yıpranmanın doğrusal olduğunu varsayarak yapıya yaşamı hesaplayınız?

- A) 85
B) 65
C) 45
D) 75
E) 15

3) Çevresinde yoğun olarak gürütü etkisi bulunan bir konutun, bu tür bir etki altında bulunmayan başka bir konuta göre kira geliri ayda 500 TL daha azdır. Yapı değeri/Arsa değeri oranı 0,80 ve brüt gelir çarpanının 5 olması durumunda, konuttaki çevresel yıpranma miktarı ne kadardır?

- A) 20.000
B) 24.000
C) 28.000
D) 36.000
E) 42.000

4) Dönem başında X TL ye satın alınan konut dönem sonunda 150.000 TL'ye satılmıştır. İlgili dönemde %10 reel getiri sağlanmış olup, dönem başında enflasyon fiyat endeksi 1.200, dönem sonunda enflasyon fiyat endeksi 1.300 olarak gerçekleştiğine göre konut kaç TL'ye satın alınmıştır?

- A) 125.874 TL
B) 151.262 TL
C) 225.165 TL
D) 110.184 TL
E) 130.560 TL

5) Piyasa verilerine göre ipotek sabiti % 12,00 öz kaynak 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) 1.100.115 TL
B) 955.000 TL
C) 865.154 TL
D) 1.254.000 TL
E) 952.380,95 TL

6) Ticari mülkün ürettiği yıllık kira geliri 400.000 TL ve kira dışı gelirleri de kira gelirlerinin % 5'i kadardır. Piyasa verilerine göre mülkün bulunduğu yerdeki boşluk oranı % 8'dir. Yıllık sabit giderler 20.000 TL ve Değişken giderler de efektif brüt gelirin % 45'i kadardır. Bu veriler altında Mülkün ürettiği gelir kaç TL'dir?

- A) 225.569 TL
B) 189.625 TL
C) 192.520 TL
D) 135.655 TL
E) 175.000 TL

7) Brüt alanı 150 m² ve arsa payı 0.20 olan bir dairenin yeniden inşa maliyeti 450 TL/m² dir. Arsası 400 m², arsa rayici ise 125 TL/m² dir. Bina Mayıs 1980 de tamamlanmış ve binanın ekonomik ömrü 100 yıl olarak belirlenmiştir. Yıpranmanın doğrusal olduğu varsayılarak taşınmazın Mayıs 2005 teki değerini hesaplayınız.

- A) 60.450 TL
B) 60.250 TL
C) 62.850 TL
D) 63.550 TL
E) 61.350 TL

8) Bir ofis binası bir ay önce 500.000 TL' ye satılmıştır. Yıllık brüt geliri ise 200.000 TL' dir. Mülkün brüt gelir çarpanı kaçtır?

- A) 2,5
B) 3,4
C) 4,5
D) 2,8
E) 2

9) Aşağıdaki tablo, sanayi bölgesinde bulunan arsaların alan ve yapılanma koşullarını göstermektedir. Bölgedeki arsa fiyat artışı yılbaşlarında olmak kaydıyla, 2002 yılında %8, 2003 yılında %7, 2004 yılında %11 olmuştur. D arsasının 2004 yılı başındaki değeri kaç TL'dir?

Veri	A	B	C	D
Alan (m ²)	500	600	500	600
Yükseklik (m)	9,5	9,50	12,50	12,5
TAKS	0,25	0,20	0,25	0,2
KAKS	0,75	0,60	1,25	1
Satış Yılı	2002	2002	2003	2004
Değer (TL)	25.000	23.000	30.000	?

- A) 38.000 TL
B) 37.844 TL
C) 38.744 TL
D) 39.644 TL
E) 38.966 TL

10) Aşağıdakilerden hangisi taşınmaz değerlerini artırıcı yönde etkileyen faktörlerden biri değildir?

- A) Kentlere göç ve kentlerde nüfus yığılması
B) Yapı malzemesi fiyatlarındaki sürekli artış
C) Kent ekonomik hayatında önemi olan büyük bir ya da birkaç alışveriş merkezinin faaliyetine son vermesi
D) Belediyelerin imar ve mücavir alan sınırlarından sonra başlayan ve yapılara verilen parselasyon izni
E) Yatırımların büyük ölçüde vergi indirimi, kredi kolaylıkları, sübvansiyonlar vb. durumlar ile desteklenmesi

11) Satış fiyatı ile efektif brüt gelir arasındaki ilişki aşağıdakilerden hangisi ile ifade edilir?

- A) Net Gelir Çarpanı
B) Potansiyel Brüt Gelir Çarpanı
C) Net Efektif Gelir Çarpanı
D) Efektif Brüt Geliri Çarpanı
E) Brüt Efektif Gelir Çarpanı

12) Aşağıdakilerden hangisi riskten korunmak amacıyla kullanılan finansal araçlardan biri değildir?

- A) Forward Sözleşmeleri
B) Future Sözleşmeleri
C) Swap
D) Finansman Bonosu
E) Opsiyon

13) Medeni Kanununun 684. maddesi 2. Fıkrasında yer alan “yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe zarara uğramadıkça veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçası” olarak tanımlanan kavram aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Eklenti
B) İndirme
C) Teferruat
D) Mütemmim cüz
E) Fiziki koşullar

14) Duvarları ahşap çatkıların arasına kerpiç, tuğla taş gibi geleneksel malzemeler doldurularak inşa edilen yapılara ne ad verilir?

- A) Hımsı Yapı
B) Bordür Yapı
C) Briket Yapı
D) Ahşap Yapı
E) Çelik Yapı

15) Tarafların, yani alacaklı ve borçlunun, birlikte tapu memuru huzurunda ipotek sözleşmesine veya borçlunun ölümüne bağlı tasarrufuna dayanarak resmi şekilde yaptıkları ve tapu kütüğüne tescille kurdukları ipotek türüne ne ad verilir?

- A) Kanuni İpotek
- B) İradî İpotek
- C) Tescile Tabi Olmayan İpotek.
- D) Yapı İpoteği
- E) Üst Sınır İpoteği

16) Aynı binanın yeniden inşa edilmesi için gerekli olan veya satın alınması için ödenmesi gereken bedele ne ad verilir?

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

17) GYO'ları Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az % kaç oranında yatırım yapmak zorundadırlar?

- A) %50
- B) %51
- C)%75
- D) %40
- E) %100

18) Yakın bir tarihte satılan taşınmazların satış fiyatlarının özelliklerinin toplanması ve farklılıklarının matematiksel olarak dikkate alınmasıyla değere etki eden ayarlamaların yapıldığı değerlendirme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) En iyi kullanım analizi
- B) Maliyet yaklaşımı
- C) En verimli kullanma analizi
- D) Gelir kapitalizasyonu
- E) Emsal karşılaştırma

19) Gayrimenkul Yatırım Ortaklığıyla yaptığı bir sözleşme çerçevesinde ortaklığa proje geliştirme ve kontrol hizmetleri de dahil olmak üzere ortaklık portföyünün geliştirilmesi ve alternatif yatırım imkânlarının araştırılmasına yönelik hizmet sunabilen şirketlere ne ad verilir?

- A) Bağımsız denetim şirketi
- B) Müteahhit
- C) Danışman Şirket
- D) İşletmecî şirket
- E) Yönetici şirket

20)

I. Portföyde yer alan gayrimenkullerin kiraya verilmesi

II. Gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde yer alan ve yıl içerisinde herhangi bir nedenle rayiç değeri tespit edilmemiş olan varlıkların yılsonu değerlerinin tespiti

III. Gayrimenkul yatırım ortaklığına nakdi sermaye konulması

IV. Portföyde yer alan gayrimenkullerin, hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı

V. Gayrimenkul ipoteği kabul edilmesi

Yukarıdakilerden hangileri gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından değerlendirme yaptırılması zorunlu işlemlerden biri değildir?

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

21)

- I- Mekansal Strateji Planı
- II- Çevre Düzeni Planı
- III- Nazım İmar Planı
- IV-İmar Planları
- V- Uygulama İmar Planı

Planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sıralaması Aşağıdakilerden hangisidir?

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

22) Bitkisel üretimde; toprağın fiziksel, kimyasal ve biyolojik özelliklerinin kombinasyonu yöre ortalamasında ürün alınabilmesi için sınırlayıcı olmayan, topografik sınırlamaları yok veya çok az olan; ülkesel, bölgesel veya yerel önemi bulunan, halihazır tarımsal üretimde kullanılan veya bu amaçla kullanıma elverişli olan arazilere ne ad verilir?

- A) Asgari tarım arazisi
- B) Dikili tarım arazisi
- C) Mutlak tarım arazisi
- D) Özel ürün arazisi
- E) Marjinal tarım arazisi

23) İpotek kredisi borç bakiyesi enflasyon oranında değiştirilirken, kredi faiz oranları gelir artış oranına göre değiştirilen ipotek kredisi türü aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Değişken ipotek kredileri
- B) İki aşamalı ipotek kredileri
- C) Kaydırılabilir ipotekli krediler
- D) Çift oranlı ipotek kredileri
- E) Karma ipotek kredileri

24) Konut finansmanına yönelik bir menkul kıymetleştirme aracı olarak kullanılan ve "Covered Bond" olarak adlandırılan menkul kıymetlerin en önemli özelliği aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Son yıllarda sadece konut finansmanının gelişmiş olduğu ülkelerde değil, kurumsal bir konut finansman sistemi kurmakta olan gelişmekte olan ülkelerde de kullanılması
- B)Fon yapısından farklı olarak, menkul kıymetleştirilen varlıkların ihraççının bilançosu içinde kalması ve kredi riskine karşılık ihraççının garanti vermesi
- C) Özellikle Kıta Avrupa'sında kullanılması
- D) İpotek teminatlı olması
- E) Varlık teminatlı olması

AKTİF AKADEMİ

25) Yapım elemanlarına göre Aşağıdakilerden hangisi taşıyıcı elemanlar arasında sayılamaz?

- A) Döşemeler,
- B) Merdivenler,
- C) Çatılar,
- D) Kirişler,
- E) Doğramalar

Test Bitti.

Cevaplarınızı Kontrol Ediniz.

**Gayrimenkul Değerleme Esasları
2018/1. Dönem Deneme Sınavı**

Cevap Anahtarı

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

Sayısal Soruların Çözümleri

1. Soru:

Brüt gelir Çarpanı = Değer / Brüt Gelir

20= 785.000/ Brüt Gelir

Brüt Gelir = 39.250

Net gelir Brüt Gelirin 0.80' i olduğuna göre

39.250*0,80 = 31.400 TL

Yıllık Net Gelir= 31.400 TL

Aylık Net Gelir= 31.400/12= **2.617 TL**

2. Soru:

Yapının Fiili Yaşı= Yıpranma oranı * Teknik Ömür

Yapının Fili Yaşı=0,25*100= 25 yıl

Yapının Kalan Ömrü= Teknik Ömür-Yapının Fiili yaşı

Kayının Kalan Ömrü= 100-25= **75 yıl**

3. Soru:

500*12*5= 30.000 TL

30.000*0,80= **24.000 TL**

4. Soru:

Enflasyon Oranı = (1300 – 1200) / 1200 = 0,0833

1+Nominal Getiri Oranı =

(1+Reel Getiri Oranı) * (1+EnflasyonOranı)

1+Nominal Getiri Oranı = 1,10 * 1,0833

1+Nominal Getiri Oranı = 1,1917

Dönem Başı Değer = 150 000 / 1,1917 =

125.874 TL

5. Soru:

Kapitalizasyon Oranı = 0,12*0,80 + 0,15*0,20 =

0,126 Değer = 120 000 / 0,126 = **952 380,95 TL**

6. Soru:

Efektif Brüt Gelir = 400 000 * (0,92) * (1,05) =

386.400TL

Giderler = 20.000 + 386.400 * 0,45 = 193.380

Net Gelir = 386.400 – 193.380 = **192.520 TL**

7. Soru:

Bina maliyet değeri = (150 m² * 450 m²) - yıpranma(25/100=0,25)=67.500 - 16.875= 50.625

Arsa değeri= 400 m² * 125 TL= 50.000 TL

Arsa payı değeri= 50.000 * 0,20= 10.000 TL

Değer=Arsa payı değeri + bina maliyet değeri =

50.625 +10.000 = **60.250 TL olur.**

8. Soru:

Brüt gelir çarpanı= Değer/Yıllık Brüt Gelir

500.000/200.000 = **2,5**

9. Soru:

A arsasının şimdiki değeri

=25.000*1,08*1,07*1,11= 32.067,90 TL

B arsasının şimdiki değeri =23.000*1,08 *1,07

*1,11= 29.502,47 TL

C arsasının şimdiki değeri =30.000*1,07*1,11 =

35.631 TL

A arsasının toplam inşaat hacmi = 500 * 9,50 * 0,25

= 1187,5 m³

B arsasının toplam inşaat hacmi = 600 * 9,50 * 0,20

= 1140 m³

C arsasının toplam inşaat hacmi = 500 * 12,50 *

0,25 = 1562,5 m³

1 m³ inşaat hacmi değeri

A için= 32.067,90 / 1187,5 = 27,00455 TL/m³

B için = 29.502,47 / 1140 = 25,87936 TL/m³

C için = 35.631 / 1562,5 = 22,80384 TL/m³

Ortalama = (27,00455 + 25,87936 + 22,80384) / 3 =

25,22925 TL/m³

D'nin Değeri = 25,22925 * 600 * 12,5 * 0,2 =

37.843,87 TL