

1)

- I. Bina türü
- II. Bina yaşı
- III. Bina sınıfı
- IV. İnşaat nevi
- V. Yıpranma oranı

Türkiye’de bina metrekare normal inşaat maliyet bedelleri yukarıdakilerden hangilerine göre belirlenir?

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

2) Duvarları taşıyıcı olan, malzeme olarak duvarlarda tuğla ve briket kullanılan, döşemeleri betonarme olan yapı türü aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Betonarme karkas
- B) Yığma kagir
- C) Gecekondu
- D) Çelik karkas
- E) Prefabrik

3) Bir itfaiye binasının değerlendirilmesi yapılırken, değerlendirme uzmanının nihai değer takdirine ulaşmak için kullanacağı teknik aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Maliyet yaklaşımı
- B) Brüt kira çarpanı
- C) Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı
- D) Kapitalizasyon oranı
- E) Satışların karşılaştırılması yaklaşımı

4) Aşağıdakilerden hangisi fonksiyonel yıpranmaya örnek olarak gösterilebilir?

- A) Kat kaloriferi bozuk apartman dairesi
- B) 6 katlı asansörsüz apartman
- C) Duvar kâğıtları yırtılmış olan bir oda
- D) Çatısı akan müstakil villa
- E) Temiz su tesisatı bozulmuş bir banyo

5) Değerlenecek bir yapının güncel yeniden inşa maliyeti 600 000 USD, efektif (fiili) yaşı 15 yıl ve toplam ekonomik ömrü 60 yıl olarak tahmin edilmektedir. Bölgede aynı büyüklükteki arsaların değeri emsal karşılaştırma yöntemine göre ortalama 750.000 USD olarak belirlenmiştir;

Yukarıda verilen bilgilere göre gayrimenkulün Yapılandırma değeri- Satış Değeri aşağıdaki şıklardan hangisinde doğru olarak verilmiştir?

- A) 350 000-1.200.000
- B) 450 000-1.250.000
- C) 450 000-1.100.000
- D) 450 000-1.200.000
- E) 475 000-1.100.000

6) Bitişik imar düzeninde konut alanında bulunan A parselinin taban alanı katsayısı 0,40, kat adedi 6 ve 2016 tarihindeki m² değeri 500 TL’dir. B parselinin alanı 600 m² ve taban alanı katsayısı 0,30 ve kat adedi 5 olduğuna göre 2016 tarihindeki değeri kaç TL’dir?

- A) 187.500
- B) 284.500
- C) 305.000
- D) 389.000
- E) 420.000

7) Yıllık işletme net geliri 100.000 TL ve bunun %14’ü arsa gelir payı olan yapı bir taşınmazın yapı kapitalizasyon oranı %2 dir. Taşınmazın yapı değeri kaç TL’dir?

- A) 430.000
- B) 860.000
- C) 2.150.000
- D) 4.300.000
- E) 5.000.000

8) Net geliri 18 000 Amerikan Doları olan bir mülk 140 000 Amerikan dolarına satılmıştır. Yıllık borç servisi 14 000 Amerikan Doları olduğuna göre mülk için toplam kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?

- A) 2,9
- B) 10
- C) 10,2
- D) 12,9
- E) 22,9

9) Ortalama değer kestiriminde kullanılan ve kira geliri getiren taşınmazların satış fiyatlarının yıllık brüt kira gelirlerine bölünmesiyle elde edilen değere ne ad verilir?

- A) Brüt kira çarpanı
- B) Borç kapsama oranı
- C) İskonto oranı
- D) Kapitalizasyon oranı
- E) Yeniden değerlendirme oranı

10. Bir AVM de alanları farklı 40 tane dükkân bulunmaktadır. Her bir dükkân türünün sayısı ve dükkânların aylık kiralari aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Dükkân Türü	Dükkân Sayısı	Dükkan Kirası (TL)
1	15	1.200
2	10	1.100
3	8	1.600
3	3	1.800
4	4	2.200

Yukarıdaki tabloya göre, aylık ortalama kira kaç TL'dir?

- A) 1.100
- B) 1.200
- C) 1.400
- D) 1.500
- E) 1.600

11. %15 yıllık faizle 10 yıl içinde, yıl sonlarında yapılacak eşit ödemelerle geri ödenecek 800 000 TL tutarındaki konut kredisi için ödenecek yıllık borç taksiti yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 160.280,25
- B) 175.252,32
- C) 157.645,30
- D) 158.000,23
- E) 159.401,65

12) Bir yatırımdan yıllık %75 oranında getiri elde edilmiştir. Yıllık enflasyon oranı %60 ise yatırımın reel getirisi yüzde kaçtır?

- A) 8,75
- B) 9,38
- C) 12,50
- D) 15,00
- E) 18,50

13)

	Vade (YIL)	Faiz (YIL)
Kredi A	6	%5
Kredi B	8	% 4.5
Kredi C	10	%4
Kredi D	12	%4
Kredi E	15	%4

Yukarıdaki tabloya göre, bir aile kullanmak istediği 100 000 Amerikan Doları kredi için kredi seçenekleri içinden aylık en düşük ödemeli olanı seçmeyi kararlaştırmıştır. Buna göre hangi krediyi seçmelidir?

- A) Kredi A
- B) Kredi B
- C) Kredi C
- D) Kredi D
- E) Kredi E

14) En etkin ve verimli kullanım analizinde yer almayan kriter hangisidir?

- A) Fiziksel olarak mümkün
- B) Yasal olarak mümkün
- C) Finansal olarak yapılabilir
- D) Azami düzeyde verimli
- E) Demografik özelliklere uygun

15) Yatırım projelerinin fiilen sağlayacağı net nakit girişlerinin beklenen değerden farklılık göstermesinin nedeni aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Piyasadaki enflasyon oranı
- B) Projenin riski
- C) Piyasadaki faiz oranı
- D) Projenin maliyeti
- E) Projenin kârlılığı

16) Eski bir yapının aynı inşaat malzemeleri, tasarım ve işçilik kalitesiyle orijinal biçimiyle 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) 120 ay vadeli, aylık %1 faiz oranı ve 0,80 kredi-değer oranı ile satın alınan 120 m² yüzölçümlü, 40 m² arsa paylı konutta değerlendirme gününde 16.000 TL lik yıpranma oluşmuştur. Konutun arsa değeri 600 TL/m² olduğuna ve kredi için 1.400 TL/ay ödeme yapıldığına göre yeniden yapım maliyet bedeli yaklaşık kaç TL/m² dir?

- A) 750
- B) 800
- C) 850
- D) 900
- E) 950

19) Bir işletme %40 yabancı, %60 özkaynak ile çalışmaktadır. Borçların maliyeti %15, özkaynak maliyeti %20 ise ortalama sermaye maliyeti yüzde kaçtır?

- A) 10
- B) 12
- C) 15
- D) 18
- E) 20

20) "Maliyet Bedeli", "Borsa Rayici", "Tasarruf Değeri", "Kayıtlı Değer", "İtibari Değer", "Vergi Değeri", "Emsal Bedeli" ifadelerinin tümü aşağıdaki kanunların hangisinde tanımlanmaktadır?

- A) Kamulaştırma Kanunu
- B) Gelir Vergisi Kanunu
- C) Emlak Vergisi Yasası
- D) Harçlar Kanunu
- E) Vergi Usul Kanunu

21) Belirli bir yörede fiilen alım-satımı yapılmış olan taşınmazların gerçek alım-satım değerleri ile kira değerleri arasındaki ilişki aşağıdakilerden hangisini verir?

- A) Kapitalizasyon Oranını
- B) Taşınmaz Geliştirme Çarpanını
- C) Brüt Kira Çarpanını
- D) Gölge Fiyatını
- E) Gelir Vergisi Çarpanını.

22) Aşağıdaki durumlardan hangisinde reel faizden söz edilemez?

- A) Enflasyon oranı sıfır iken nominal faiz varsa
- B) Nominal faiz oranı enflasyon oranının yarısıysa
- C) Nominal faiz oranı enflasyon oranının 2 katıysa
- D) Nominal faiz (+) iken enflasyon oranı (-) ise
- E) Nominal faiz oranı, enflasyon oranına eşitse

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) UDES'na göre aşağıdaki ifadelerden hangisi "tarafsızlık" ilkesi kapsamında değerlendirilemez?

- A) Değerleme Uzmanı ilgili tarafların yazılı izni olmaksızın aynı konuda birden fazla tarafın işini yapmamalıdır.
- B) Görevle ilgili ücretler bir değerlemenin önceden belirlenmiş sonuçlarına yahut değerlendirme raporunda yer alan diğer bağımsız, objektif tavsiyelere bağlı olmamalıdır.
- C) Değerleme Uzmanı makul bir süre içerisinde gerçekleşme ihtimali bulunmayan varsayımsal durumlar hakkında rapor isteyen görevleri kabul etmemelidir.
- D) Değerleme Uzmanı, başka bir Değerleme Uzmanının raporunu incelerken, tarafsız bir düşünce sergilemeli ve raporun sonuçlarına neden katılıp neden katılmadığını, gerekçeleri ile birlikte belirtmelidir.
- E) Değerleme Uzmanı önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemelidir.

25) Binaların maliyetlerinin hesaplanmasında aşağıdakilerden hangisi dikkate alınmaz?

- A) Arsa tedarik gideri.
- B) Proje ve inşaat kontrol gideri.
- C) İnşaat ve inşaat ruhsatı alımı giderleri.
- D) İskân ve işletme ruhsatı giderleri.
- E) İşletim işçiliği giderleri.

Gayrimenkul Değerleme Esasları

2017 – 2 Dönem

Deneme Sınavı I

Cevap Anahtarı

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

SAYISAL SORULARIN ÇÖZÜMLERİ

5. Sorunun Çözümü:

Amortisman Oranı: $15/60 = 0,25$

Yıpranma Düşülmüş Bina Değeri

$= 600.000 * 0,75 = 450.000$ TL

DEĞER = $750.000 + 450.000 = 1.200.000$ TL

CEVAP =D Şıkkı

6. Sorunun Çözümü:

A arsasının İnşaat Alanı = $0,40 * 6 = 2,4$

B arsasının İnşaat Alanı = $0,30 * 5 = 1,5$

2,4 inşaat alanı ----- m² si 500 TL ise

1,5 inşaat alanı-----m² si 312,5 TL olur.

B arsasının değeri = $312,5 * 600 = 187.500$ TL olur.

CEVAP =A Şıkkı

7. Sorunun Çözümü:

Yapıya Düşen Gelir = $100.000 * 0,86 = 86.000$ TL

Yapı Değeri = $86.000 / 0,02 = 4.300.000$ TL

CEVAP =D Şıkkı

8. Sorunun Çözümü:

KO = $18.000 / 140.000 = \%12,9$

CEVAP =D Şıkkı

10. Sorunun Çözümü:

TOPLAM GELİR =

$15 * 1.200 + 10 * 1.100 + 8 * 1.600 + 3 * 1.800 + 4 * 2.200$

$= 18.000 + 11.000 + 12.800 + 5.400 + 8.800 = 56.000$ TL

AYLIK ORTALAMA KİRA = $56.000 / 40 = 1.400$ TL

CEVAP =C Şıkkı

11. Sorunun Çözümü:

$PV = PMT \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i}$ formülünden;

$PV = 800.000$ $i = 0,15$ $n = 10$ alınarak işlem yapılır.

$PMT = 159.401,65$ çıkar.

CEVAP =E Şıkkı

12. Sorunun Çözümü:

R reel = $(1 + R_{nom} / 1 + e) - 1$ formülünden

R reel = $(1 + 0,75 / 1 + 0,60) - 1 = \%9,38$

CEVAP =B Şıkkı

13. Sorunun Çözümü:

$FV = PV (1 + i)^n$ formülünden

Kredi A = $100.000 (1 + 0,05)^6 = 134.010$ TL

Kredi B = $100.000 (1 + 0,045)^8 = 142.210$ TL

Kredi C = $100.000 (1 + 0,04)^{10} = 110.462$ TL

Kredi D = $100.000 (1 + 0,04)^{12} = 160.103$ TL

Kredi E = $100.000 (1 + 0,04)^{15} = 180.094$ TL

CEVAP =C Şıkkı