

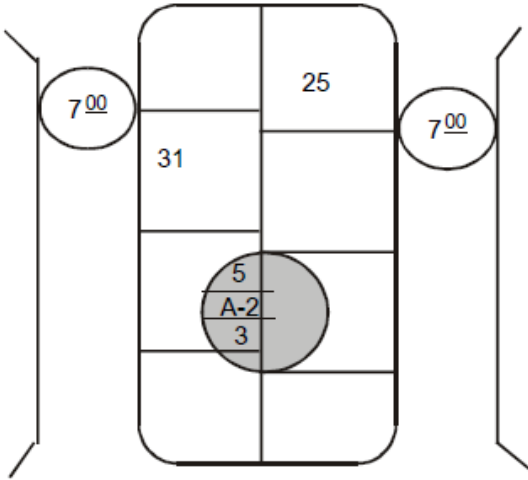
1) Kredi ya da ipotek kredisi ile satın alınan gelir getiren taşınmazın aylık borç ödeme yeterliliğini gösteren oran aşağıdakilerden hangisidir?

- A) İskonto oranı
- B) Borç kapsama oranı
- C) Kapitalizasyon oranı
- D) Kredi-değer oranı
- E) İç verim oranı

2) Zamanın koşul ve gereksinimlerine uymayan bir yapı biçiminden, yeni gereksinimlere uymayan ve bireysel istemlere göre düzenlenmiş yapı tasarımından ya da yapının yeni oturma ve çalışma gereksinimlerine göre genelde eskiyi yansıtmamasından kaynaklanan değer kaybı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Düzeltilemeyen fiziksel yıpranma
- B) Fonksiyonel yıpranma
- C) Sosyal yıpranma
- D) Düzeltilebilen fiziksel yıpranma
- E) Çevresel yıpranma

3)



Yukarıdaki şekilde imar planı üzerine işlenmiş konut imarlı aynı yüzölçümüne sahip 25 ve 31 no'lu parseller görülmektedir. Buna göre aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Her iki parselin TAKS'ı maksimum%40'tır.
- B) Her iki parselin ön bahçe mesafesi aynıdır.
- C) Parsellerin arka bahçe mesafesi farklıdır.
- D) 31 no'lu parselde yapılacak yapının taban alanı daha büyüktür.
- E) Her iki parselde 2 kat izini vardır.

4) Arsa değeri 200.000 TL ve yeniden yapım maliyeti 400.000 TL olan bir konutun bulunduğu piyasadaki benzer konutların ekonomik ömrü 50 yıldır. Buna göre, değerlemeye konu mülkün efektif ve gerçek yaşı 20 ise, söz konusu mülkün değeri kaç TL'dir?

- A) 240.000
- B) 440.000
- C) 560.000
- D) 600.000
- E) 1.000.000

5) Gelir kapitalizasyonu yaklaşımı'na göre yapılacak bir taşınmaz değerlendirme işlemi ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Kapitalizasyon oranı belirleyici bir unsurdur.
- B) Tarım arazilerinin değer tespiti için geçerli bir yöntemdir.
- C) Sabit faiz oranları dikkate alınır.
- D) Daha çok sabit gelir getirisi olan taşınmazlara uygulanır.
- E) Kira bedelleri en önemli veri niteliği taşır.

6) Rayiç bedel ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Asgari Emlak Vergi değeridir.
- B) Satıcı tarafından gayrimenkule biçilen değerdir.
- C) Ticaret odasına bağlı değer komisyonunca biçilen değerdir.
- D) Değerlendirme sonucu elde edilen parametrik birimdir.
- E) Piyasa koşullarındaki normal alım-satım değeridir.

7) Taşınmaz net gelirinin kredi geri ödeme tutarına bölünmesi aşağıdakilerden hangisini verir?

- A) Kapitalizasyon oranını
- B) İskonto oranını
- C) Yeniden değerlendirme oranını
- D) Brüt kira çarpanını
- E) Borç kapsama oranını

8) GYO'ların başka şirketlere ortak olması durumunda bu ortaklıklardaki sermaye ve oy hakkı en fazla yüzde kaç olabilir?

- A) 5
- B) 10
- C) 25
- D) 50
- E) 75

9)

	Emsal 1	Emsal 2	X
H (m)	9	12,5	12,5
Alan (m ²)	400	500	550
KAKS	0,60	0,70	0,80
TAKS	0,25	0,20	0,20
Değer (TL)	348.000	472.500	?

Yukarıdaki tabloya göre, konut bölgesinde bulunan X arsasının değeri yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 382.800
B) 536.000
C) 572.500
D) 616.000
E) 6 57.300

10. Değerlemeyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Binalı bir parselin değerlendirilmesinde zemin ve bina ayrı ayrı değerlendirilir.
B) Gelir yöntemine göre değerlendirmede piyasa koşullarındaki emsal değerler esas alınır.
C) Arazilerin değerlendirilmesinde genellikle gelir yöntemi tercih edilir.
D) Maliyet yöntemi binaların değerlendirilmesinde kullanılır.
E) Karşılaştırma yöntemine göre değerlendirmede çevrede emsal gayrimenkullerin araştırılması gerekir.

11. Sabit faiz oranlı, eşit aylık geri ödemeli, kredi borcunun anapara ve faiz ödemelerinden oluşan geri ödemelerle vadesi içinde tamamen ödendiği kredi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Fiyat Düzeyine Endeksli İpotek Kredisi
B) Klasik İpotek Kredisi
C) Karma İpotek Kredileri
D) Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi
E) Çift Endeksli İpotek Kredileri

12) Bir gayrimenkul üzerindeki haklardan hangisi yalnızca tek bir kişi tarafından, diğer haklar ise kısmi hak olarak birden çok kişi tarafından kullanılabilir?

- A) Tam mülkiyet hakkı
B) Satış hakkı
C) Kiralama hakkı
D) Devir hakkı
E) İpotek etme hakkı

13) Değerleme sürecinin ilk üç aşaması aşağıdakilerin hangisinde doğru olarak sıralanmıştır?

- A) Arazi değer tahmini, bina değer tahmini, değer tanımı
B) Sorunun tanımı, üç yaklaşım uygulaması, son değer tahmini
C) Veri analizi, arazi değer tahmini, üç yaklaşımın uygulanması
D) Üç yaklaşımın uygulanması, arazi değer tahmini, değer göstergelerinin uzlaştırılması
E) Sorunun tanımı, işin kapsamı, verilerin toplanması ve mülkün tanımlanması

14) En etkin ve verimli kullanımın temel dört kriteri aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak sıralanmıştır?

- A) Finansal olarak yapılabilir; en yüksek değerle sonuçlanan; makul bir biçimde desteklenen; yasal olarak yapılabilir.
B) Yasal olarak yapılabilir; fiziksel olarak mümkün; azami düzeyde verimli; makul bir biçimde desteklenen; finansal olarak yapılabilir.
C) Uygun bir biçimde desteklenen; fiziksel olarak mümkün; en yüksek değerle sonuçlanan; makul bir biçimde olası
D) Azami düzeyde verimli; finansal olarak yapılabilir; fiziksel olarak mümkün; makul bir biçimde desteklenen
E) Yasal olarak yapılabilir; fiziksel olarak mümkün; finansal olarak yapılabilir; azami düzeyde verimli

15) İki asansöre sahip 150 m² yüzölçümlü konutun yeniden yapım birim maliyeti 525 TL/m² ve yapıda oluşmuş yıpranma 0,25'dir. Buna göre, vergi değeri 200.000 TL olan 90 m² arsa paylı konutun arsa değeri yaklaşık kaç TL/m² dir?

- A) 1.487
B) 1.657
C) 1.938
D) 2.957
E) 3.023

16) Bir yapılı taşınmazın brüt kira alanı 785 m², yıllık brüt kirası 48.000 TL, yapı kapitalizasyon oranı %5, arsa net gelir payı %15 ve net gelir/işletme gideri oranı 5'tir. Değerleme gününde yapı kısmında %10 fiziksel yıpranma ve 20.000 TL işlevsel yıpranma belirlenmiştir. Buna göre, değerlemeye konu bu mülk için yeniden yapım maliyeti kaç TL/m² dir?

- A) 777 B) 991
C) 1.112 D) 1.280
E) 1.327

17) Gebze Dilovası bölgesindeki bir konutun çevredeki kimyasal kirlilik (duman ve toz) nedeniyle oluşan değer kaybı aşağıdakilerden hangisine örnektir?

- A) İyileştirilebilir işlevsel eskimeye
B) İyileştirilebilir fiziksel eskimeye
C) İyileştirilemeyen işlevsel eskimeye
D) Dışsal eskimeye
E) Aşırı yeterlilik sonucu değer kaybına

18) Gelir-Gider kavramlarıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Potansiyel brüt gelirden fiili brüt gelirin düşülmesiyle net gelire ulaşılır.
B) İşletme giderlerinin toplamı ve boşluk kaybı tutarının toplanmasıyla potansiyel brüt gidere ulaşılır.
C) Kira alacağının tam toplanamaması durumdaki gelir kaybına boşluk kaybı denir.
D) Fiili brüt gelirden toplama kaybının düşülmesiyle potansiyel brüt gelire ulaşılır.
E) Giderler düşülmeden önce tam dolulukla getirmesi beklenen gelir, potansiyel brüt gelirdir.

19) Aylık 2.000 TL geri ödemeli bir kredi ile alınan konut için borç karşılama oranı 1,4'dür. Söz konusu konutun değeri 400.000 TL olduğuna göre, mülkün kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?

- A) 4,2 B) 7,2
C) 8,4 D) 11,9
E) 12,1

20) Bir gayrimenkul için 500.000 TL yatırım yapılmıştır. Bu yatırımın %40'ı 20 yıl vadeli ve yıllık %10 faizli borç kullanılarak yapılmıştır. Gayrimenkulün yıllık brüt geliri 54.000 TL ve diğer gelirleri ise 6.000 TL'dir. Boşluk ve kira tahsilat kaybı %5 olan gayrimenkulün yıllık faaliyet giderleri 12.300 TL'dir. Buna göre, bu gayrimenkulün bütünsel kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?

- A) 6 B) 8
C) 9 D) 10
E) 11

21) Yıllık net geliri brüt gelirin %80'i, aylık işletme giderleri 120 TL, kapitalizasyon oranı %4 olan taşınmaz %75 kredi-değer oranı ile satın alınmıştır.

Buna göre, bu taşınmaz satın alınırken kaç TL kredi kullanılmıştır?

- A) 36.000 B) 108.000
C) 115.000 D) 144.000
E) 1 62.000

22)

Mağaza	Yüzölçümü (M ²)	Yıllık Brüt Kira Bedeli (TL)	Satış Fiyatı (TL)
X1	250	45.000	?
X2	150	36.000	540.000
X3	430	50.400	604.800
X4	510	54.000	810.000

Yukarıdaki tabloya göre, X1 mağazasının satış fiyatı kaç TL'dir?

- A) 410.000 B) 536.000
C) 630.000 D) 675.000
E) 9 64.000

23) Bir iş merkezinin net faaliyet geliri %12 oranıyla kapitalize edildiğinde değeri 640.000 TL olarak bulunmuştur. İş merkezinin toplam faaliyet giderleri net gelirin %30'u oranında ise, değerlemeye konu iş merkezinin efektif brüt geliri kaç TL'dir?

- A) 23.040 B) 53.760
C) 84.050 D) 99.840
E) 2 68.800

24) Değerleme uzmanının işini yaparken "UDES" davranış kurallarının ahlaki ve mesleki gereklerine uygun hareket ettiği gerçeğini tasdik eden taahhüt niteliğindeki beyana ne ad verilir?

- A) Doğruluk beyanı
- B) Sorumluluk beyanı
- C) Tarafsızlık beyanı
- D) Uzmanlık beyanı
- E) Uygunluk beyanı

25) "Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik fayda" olarak tanımlanan kavrama ne ad verilir?

- A) Şerefiye
- B) Net bugünkü değer
- C) Varlık esaslı değer
- D) Gelecek değer
- E) Yeniden değerlendirme

Gayrimenkul Değerleme Esasları

2017 – 2 Dönem

Deneme Sınavı II

Cevap Anahtarı

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

AKTİF AKADEMİ

SAYISAL SORULARIN ÇÖZÜMLERİ

4.SORU

Arsa Değeri: 200.000 TL

YYM: 400.000 TL

Yıpranma Oranı: $20/50 = 0,40 = \%40$ 'ı yıpranmış geriye $0,60$ 'ı kalmış.

DEĞER= ARSA DEĞERİ+ BİNA DEĞERİ

DEĞER= 200.000 TL + 400.000*0,60 = 440.000 TL

DOĞRU CEVAP =B

9.SORU

Konut Bölgesi olduğu için bizim için önemli olan inşaat alanının hesaplanmasıdır.

Emsal 1 İnşaat Alanı= $400*0,60 = 240 \text{ m}^2$

Emsal 1 m² İnşaat Alanının Değeri= $348.000 / 240 = 1450 \text{ TL/m}^2$

Emsal 2 İnşaat Alanı= $500*0,70 = 350 \text{ m}^2$

Emsal 1 m² İnşaat Alanının Değeri= $472.500 / 350 = 1350 \text{ TL/m}^2$

Ortalama m² İnşaat Alanı Değeri= $1450+1350 / 2 = 1400 \text{ TL/m}^2$

Emsal Arsa Değeri = $550*0,80*1400 = 616.000 \text{ TL}$

DOĞRU CEVAP =D

15.SORU

Maliyet yaklaşımında asansörün maliyete etkisi toplam maliyetin $\%6$ 'sı, kaloriferin ise $\%8$ 'idir.

Konutun YYM'si= $150*525 = 78.750 \text{ TL}$

2 Adet asansörün maliyeti toplam maliyetin $2*0,06 = 0,12 = \%12$ 'sidir.

$78.750*0,12 = 9.450 \text{ TL}$ 2 Adet asansörün maliyetidir.

TOPLAM YENİDEN YAPIM MALİYETİ = 78.750 + 9.450 = 88.200 TL'dir.

Yıpranma Oranı : 0,25 verilmiş

Amortismanı Düşürülmüş Yapı Değeri= $88.200 * 0,75 = 66.150 \text{ TL}$ olur.

DEĞER= ARSA DEĞERİ + YAPI DEĞERİ

$200.000 = \text{ARSA DEĞERİ} + 66.150 \text{ TL}$

ARSA DEĞERİ= 133.850 TL olur.

Arsa Payı 90 m² olduğundan

1 m²'lik arsanın değeri = $133.850 / 90 = 1487,22 \text{ TL/m}^2$ olur.

Yaklaşık dediğinden

DOĞRU CEVAP =A

16.SORU

Net Gelir/İşletme Gideri =5 olarak verilmiş.

Brüt Gelir-İşletme Giderleri=Net Gelir formülünden yerine koyarsak

$48.000 \text{ TL} - \text{İşletme Giderleri} = \text{Net Gelir}$ olur. İşletme Giderlerine X dersek,

$48.000 - X / X = 5$ X= 8000 TL yani İşletme Giderleri= 8.000 TL olur.

Net Gelir ise Brüt Gelir-İşletme Giderlerinden = $48.000 - 8.000 = 40.000 \text{ TL}$ olur.

Bina Net Geliri= $40.000 \text{ TL} * 0,85 = 34.000 \text{ TL}$

Yapı Değeri = $34.000 / 0,05 = 680.000 \text{ TL}$ (Amortismanlı Yapı Değeri)

Birim m²'ye X dersek

$680.000 = 785 * X * 0,90 - 20.000 \text{ TL}$

$700.000 = 706,5X$ X=990,80 TL olur.

DOĞRU CEVAP =B

19.SORU

Borç Karşılama (Kapsama) Oranı = Yıllık net gelir / Yıllık borç ödemesi

$1,4 = \text{Yıllık net gelir} / 2000 * 12$ Yıllık Net Gelir = 33.600 TL

K.O = YILLIK NET GELİR / DEĞER K.O= $33.600 / 400.000 = 0,084$

DOĞRU CEVAP =C

20.SORU

Bu soruda tuzak ipotek ödemelerinin hesaplanmasını istemiş olması. Halbuki biz kesinlikle gayrimenkulün Net işletme gelirine giderken ipotek ödemelerini dikkate almıyorduk.

Net İşletme Geliri = $(54.000 \text{ TL} + 6.000 \text{ TL}) * 0,95 - 12.300 \text{ TL} = 44.700 \text{ TL}$

K.O = YILLIK NET GELİR / DEĞER = $44.700 / 500.000 = 0,0894 = \%9$

DOĞRU CEVAP =C

21.SORU

Gayrimenkulün Değerine X dersek.

K.O=NET GELİR / DEĞER NET GELİR = $0,04X$ olur.

Brüt geliri ise net gelir cinsinden ifade edersek **BRÜT GELİR = $0,04X + 120 * 12 = 0,04X + 1440$** olur.

Yıllık Net Gelir Brüt Gelirin $\%80$ 'i olduğuna göre

NET GELİR = BRÜT GELİR * 0,80

$0,04X = (0,04X + 1440) * 0,80$ $0,04X = 0,032X + 1152$ X= 144.000 TL bulunur.

Bu gayrimenkulün değeridir. Çekilen krediyi soruyor ve değer $\%75$ 'i olduğunu söylüyor.

ÇEKİLEN KREDİ = $144.000 * 0,75 = 108.000 \text{ TL}$

DOĞRU CEVAP =B

22.SORU

Soruya bakınca aklımıza hemen brüt gelir/kira çarpanının gelmesi gerekmektedir.

X2 BRÜT KİRA ÇARPANI= $540.000 / 36.000 = 15$

X3 BRÜT KİRA ÇARPANI= $604.800 / 50.400 = 12$

X4 BRÜT KİRA ÇARPANI= $810.000 / 54.000 = 15$

ORTALAMA BRÜT KİRA ÇARPANI = $15+12+15/3 = 14$

X1 DEĞER = $14 * 45.000 \text{ TL} = 630.000 \text{ TL}$

DOĞRU CEVAP =C

23.SORU

NET GELİR = K.O * DEĞER = $640.000 * 0,12 = 76.800 \text{ TL}$

FAALİYET GİDERLERİ = $76.800 * 0,30 = 23.040 \text{ TL}$

EFEKTİF BRÜT GELİR=NET GELİR + İŞLETME GİDERLERİ = $76.800 \text{ TL} + 23.040 \text{ TL} = 99.840 \text{ TL}$

DOĞRU CEVAP =D