

1) Aşağıdakilerden hangisi, Evrak sahtekârlığı, usulsüzlük ve ehliyetsizlik gibi nedenlerden ötürü gayrimenkulün alım/satım işlerinin gerçekleştirilememesi veya poliçede belirtilen diğer hallerin teminat altına alınmasını sağlayan sigortadır?

- A) Tapu sicil sigortası
- B) İpotekli konut kredisi ödeme sigortası
- C) İnşaat sigortası
- D) İpotek alacaklısını koruma sigortası
- E) İş yeri sigortası

2) Kredi/Değer oranı 0,70 olarak uygulanan bankadan 130.000 TL ipotek kredisi ve 1.503 TL/ay kredi geri ödemesi ile satın alınan iş yeri kiraya verilmiştir. İşyeri için aylık 400 TL gider yapılmış ve bir yıl sonra işyeri için borç kapsama oranı 1,35 olarak hesaplanmıştır. Bu verilere göre, işyerinin yaklaşık brüt kira çarpanı kaçtır?

- A) 4,30
- B) 5,20
- C) 6,00
- D) 6,57
- E) 7,50

3. Rüzgâr enerji üretim tesislerindeki türbinlerde üretilen enerjiyi, belirli bir santrale toplamak için kabloların şahıslara ait tarla altına döşenmesinde (Taşınmazın tamamının satın alınması hariç) yapılması gereken genel değerlendirme işlemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Kısmi kamulaştırma
- B) İrtifak hakkı
- C) Üst hakkı
- D) İntifa hakkı
- E) Geçit hakkı

4) Aşağıdakilerden hangisi değerlemede uygulanan maliyet yönteminde emsal alınabilir verilerdendir?

- A) Tapu kaydı verileri
- B) Kadastro yolunun genişliği
- C) Arsa emlak vergisi değerleri
- D) Emlak vergisine uygulanacak yapı maliyeti birim değerleri
- E) Alım satım bedelleri

5) Aşağıdakilerden hangisi arazi değerlendirilmesinde kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımının temel verilerinden biri değildir?

- A) Net gelir
- B) Ürün için yapılan giderler
- C) Borç kapsama oranı
- D) Ürün için uygulanan kapitalizasyon oranı
- E) Brüt gelir

6) Uluslararası Değerleme Standartları'na göre, aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerlemede, arazi kalıcı olan bir varlık olarak kabul edilir.
- B) Değerleme Uzmanı yanıltıcı ve aldatıcı davranışlarda bulunmamalıdır.
- C) Değerleme Uzmanı bilerek aldatıcı, hatalı, önyargılı görüş ve analiz içeren rapor hazırlamamalı ve bildirmemelidir.
- D) Değerleme uzmanı Pazar Değeri tahminlerini, pazar dışından elde edilen nicel verilere göre yapılmasını sağlamalıdır.
- E) Değerleme uzmanı paranın zaman değeri esas alarak nihai değer tespiti yapması durumunda, bileşik faiz oranı hesaplama yöntemini uygulamalıdır.

7)

- I - Uygulama imar planı
- II - Çevre düzeni planı
- III - Nazım imar planı

3194 Sayılı İmar Kanunu hükümlerine göre yürürlüğe konulan yukarıdaki planların sırasıyla büyük ölçekliden küçük ölçekliye doğru sıralanışı aşağıdakilerden hangisinde-dir?

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

8) İnşaat Firması, aşağıda tabloda gösterilen harcama ile konut yapmayı ve konutların satış yıllarına göre nakit girişlerini % 12 iskonto oranına göre planlamasını yapmıştır. İnşaat firmasının planına ve iskonto oranına göre, firmanın konut yatırımının net bugünkü değeri kaç TL dir?

| Yıllar | Yatırımın harcama Tutarı (TL) | Nakit girişleri |
|--------|----------------------------------|-----------------|
| 1 | 700.000 (Arsa alımı) | ----- |
| 2 | 1.600.000 diğer inşaat giderleri | ----- |
| 3 | 4 adet konutun satışı | 700.000 |
| 4 | 4 adet konutun satışı | 750.000 |
| 5 | 8 adet konutun satışı | 1.800.000 |

- A) 95.743
B) 94.743
C) 93.743
D) 92.743
E) 91.743

9)Aşağıdakilerden hangisi sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından değerlendirilmesi 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 değerlemesi yapılan varlıkların yılsonu rayiç değer tespiti yapılması

10)

- I. Gelir indirgeme yaklaşımı
II. Maliyet yaklaşımı
III. Arz ve talep yaklaşımı
IV. Amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti yaklaşımı
V. Uygunluk yaklaşımı

Yukarıdakilerden hangileri Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan değerlendirme yaklaşımları arasındadır?

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

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

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

12) Satışların karşılaştırılması yaklaşımı aşağıdaki değerlendirme konularından hangisinde en uygun olarak kullanılır?

- A) Gayrimenkul piyasasında çok az satış işlemi olduğunda
B) Tarihi değeri olan mülklerin değerlemesinde
C) Hızla değişen piyasa koşulları geçerli olduğunda
D)Özel amaçla inşa edilen mülklerin değerlemesinde
E)Yapılandırılmış mülkler, boş arazi veya boş addedilen arazilerin değerlendirilmesinde

13) Fiziksel yıpranmayla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Fiziksel yıpranma kapsamında, yapının demode olması veya kullanışsızlığının neden olduğu değer kayıpları da dikkate alınır.
B) Düzeltilemeyen fiziksel yıpranma; yapının temelinde ya da ana iskeletinde oluşan ve düzeltilmesi teknik olarak oldukça zor olan ve ekonomik olmayan aşınmaları içerir.
C) Fiziksel yıpranma, yapı malzemelerinin teknik ömürlerini doldurması sürecinde oluşan eskime ve yıpranmalardır.
D) Düzeltilebilen fiziksel yıpranmalar herkes tarafından görülebilen ve matematiksel olarak ölçülebilen yıpranmalardır.
E) Fiziksel yıpranma; düzeltilebilen ve düzeltilemeyen fiziksel yıpranma olarak iki grupta incelenebilir.

14) 15.000 m² Yüzölçümlü araziye bölgedeki münavebe yöntemine göre, 1. yıl buğday, 2. Yıl mısır ve 3. yıl nohut üretimi yapılmaktadır. Piyasada üç yıllık kapitalizasyon oranı ortalaması %10 olarak gerçekleşmiştir. Bu arazi Değerleme Uzmanının tespit ettiği 273.500 TL bedel ile satın alınmıştır. Değerleme Uzmanı raporunda; bu araziden 3 yıl içerisinde elde edilen asıl ve yan ürün çeşitlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

| Yıl | Ürün | Ürün Çeşidi | Verim Kg/Da | Fiyat TL/Kg | Masraf (TL/Da) |
|-----|--------|-------------|-------------|-------------|----------------|
| 1 | Buğday | Dane | 3.000 | ? | 150 |
| | | Saman | 2.500 | 0,20 | |
| 2 | Mısır | Dane | 3.000 | 0,60 | 180 |
| | | Saman | 2.500 | 0,10 | |
| 3 | Nohut | Nohut | 2.000 | 1,00 | 250 |

Yukarıdaki tablodaki verilere göre, arazide 1. yılda üretimi yapılan ve satılan buğdayın satış fiyatı kaç TL/Kg dir?

- A) 0,50
B) 0,60
C) 0,20
D) 0,10
E) 0,05

15) Yıllık net geliri brüt gelirinin %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) 162.000

16) "Duvarları taşıyıcıdır. Malzeme olarak duvarda tam dolu tuğla ve briket kullanılmakta, döşemeler betonarmedir."

Yukarıda verilen ifadede belirtilen yapı türü aşağıdakilerden hangisidir?

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

17)Aşağıdakilerden hangisi, fonksiyonel yapılanmaya örnek değildir?

- A) 40 yıllık mutfak
B) Yetersiz otopark alanına sahip ofis
C) 6 yatak odalı bir banyolu konut
D) Antalya'da klimasız bir otel
E) Yanında uzun süreli inşaat yapılan konut

18) Bir iş merkezinde yapılan pazar araştırmasına göre iş merkezi içerisinde yakın zamanda satılmış mağazaların bugüne dönüştürülmüş satış fiyatları ve yıllık brüt kiralari aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| Taşınmaz | Yüzölçüm (m ²) | Satış Fiyatı (TL) | Yıllık Brüt Kira (TL) |
|----------|----------------------------|-------------------|-----------------------|
| A | 1 070 | 11 050 | 85 |
| B | 1 070 | 11 136 | 87 |
| C | 1 025 | 9 900 | 79,2 |
| D | 1 050 | ? | 90 |

Yukarıdaki tabloya göre, yıllık 90 TL brüt kira getiren D taşınmazının değeri kaç TL'dir?

- A) 11 490
B) 11 252
C) 11 070
D) 10 896
E) 9 995

19)

- 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

20) 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

21) 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

22) %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

23) 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

24) 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.

25) 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

Gayrimenkul Değerleme Esasları
Deneme Sınavı
Cevap Anahtarı

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

Sayısal Soru Çözümleri:

Çözüm 2: Mülk değeri, $130.000/0,70 = 185.714$ TL
Yıllık kredi geri ödemesi, $1.503 \times 12 = 18.036$ TL
Borç kapsama oranı= (Net gelir /Yıllık kredi ödemesi) =>
 $1,35 = \text{Net gelir} / 18.036 = \text{Net gelir} = 18.036 \times 1,30 = 23.446,80$ TL
Yıllık işletme gideri, $400 \times 12 = 4.800$ TL
Brüt gelir, $23.446,80 + 4.800 = 28.246,80$ TL =>
Değer/ Brüt gelir = Brüt kira çarpanı =>
 $185.714/28.286,80 = 6,57$ olur.

Çözüm 8:Yatırımın bugünkü değerleri, $PV = FV/1+i \Rightarrow$

| | | |
|---|------------------------------------|--------------------|
| 1 | $700.000/1,12 =$ | -625.000 |
| 2 | $1.600.000/1,12^2 =$ | - 1.275.510 |
| 3 | $700.000/1,12^3 =$ | +498.246 |
| 4 | $750.000/1,12^4 =$ | +476.639 |
| 5 | $1.800.000/1,12^5 =$ | +1.021.368 |
| | Net bugünkü değer (- ve +) | + 95.743 TL |
| | Toplamı | |

Çözüm 14: Verilen bilgilere göre;
Arazinin yıllık net geliri, $273.500 \times 0,10 = 27.350$ TL
3 yıllık net gelir, $27.350 \times 3 = 82.050$ TL
1 Yıl Buğday dışındaki üretim gelirleri ve giderleri

| Gelirler | Giderler |
|---|-------------------------|
| 1. Yıl : $15 \times 3.000 \times ? =$? | $15 \times 150 = 2.250$ |
| $15. \times 3.000 = 7.500$ | |
| 2. Yıl : $15 \times 3.000 \times 0.60 = 27.000$ | $15 \times 180 = 2.700$ |
| $15 \times 2.500 \times 0,10 = 3.750$ | |
| 3. Yıl: $15 \times 2.000 \times 1.00 = 30.000$ | $15 \times 250 = 3.750$ |
| Toplam : 68.250 | 8.700 |

3 yıllık brüt gelir, $82.050 + (2.250 + 2.700 + 3.750) = 90.750$ TL
1 Yıllık buğday geliri, $90.750 - 68.250 = 22.500$ TL
=>
Buğday verimi = B=> [Buğday geliri / (Arazi miktarı x Ürün Verimi x Ürün fiyatı)] $30.000 / 15 \times 3.000 \times B \Rightarrow B = 22.500 / 45.000 = 0,50$ TL/Kg

Çözüm 15: Brüt Gelir: X dersek Net Gelir: $0.80X$ olur.

Yıllık İşletme Giderleri: 120 TL X 12 Ay = 1.440 TL olur.Net Gelir= Brüt Gelir-İşletme Giderleri $0.80X = X - 1.440$ TL $X = 7.200$ TL (Brüt Gelir) olur.Net Gelir = $7.200 - 1.440 = 5.760$ TL olur.Kap. Oranı %4 ise DEĞER = $5.760 / 0.04 = 144.000$ TL olur. ÇEKİLEN KREDİ = $144.000 \times 0.75 = 108.000$ TL**Çözüm 18:**Brüt Kira Çarpanı A= $11050/85 = 130$ Brüt Kira Çarpanı B= $11136/87 = 128$ Brüt Kira Çarpanı C= $9900/79,2 = 125$ Aritmetik Ort= $130+128+125/3=127,6667$ Değer D= $127,6667 \times 90 = 11.490$ TL**Çözüm 21:**R reel = $(1+R_{nom} / 1+e) - 1$ formülündenR reel = $(1+0.75 / 1+0.60) - 1 = \%9.38$ **Çözüm 22:**

$$PV = PMT \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i)^n \cdot i}$$
 formülünden;
PV = 800.000 $i = 0.15$ $n = 10$ alınarak işlem yapılır.PMT= **159.401,65 çıkar.**