

1. 300 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanına sahip bir binanın ayrıca bitişiğinde 25 m<sup>2</sup> kapalı garajı bulunmaktadır. Bina ve garajın ömrü 50 yıl, fiili yaşları 7 yıl olarak öngörülmektedir. Arsa değeri 50 000 \$, binanın yeniden inşa maliyeti 70 \$/ m<sup>2</sup> olduğuna göre mülkün değeri kaç dolardır?

- A) 129 150 B) 128 905  
C) 126 813 D) 121 905  
E) 62 845

2. Yıllık işletme net geliri 10.000 TL ve bunun %14'ü arsa gelir payı olan yapılı bir taşınmazın yapı kapitalizasyon oranı %2'dir. Taşınmazın yapı değeri kaç bin TL'dir?

- A) 43 B) 86  
C) 215 D) 430  
E) 500

3. Bir yatırımcı sahip olduğu arsa üzerinde katlı otopark yapmayı planlamaktadır. Arsada TAKS=0,5 ve KAKS=1,5 'tur. Arsa alanı 8 000 m<sup>2</sup>'dir. Bir arabanın katlı otoparkta servis çekirdekleri ve rampalarla beraber 50 m<sup>2</sup> alan kapladığı, otopark ücretinin her bir araç için 3 TL olduğu ve her bir park yerinin günde 2 arabaya hizmet vereceği düşünülürse brüt potansiyel yıllık gelir kaç TL'dir?

- A) 1 440 B) 262 800  
C) 288 000 D) 350 400  
E) 525 600

4. İskonto oranı %10 olarak belirlenen bir bölgede, yıllık işletme gideri ilk yıl için 2 bin TL olup yıllık %10 oranında azalan, yıllık brüt geliri ise ilk yıl için 20 bin TL olup %30 oranında artan bir otel 4 yıl sonunda 800 bin TL'ye satılacaktır. Buna göre, otelin bugünkü değeri kaç bin TL'dir?

- A) 512,96 B) 554,96  
C) 598,96 D) 612,96  
E) 635,96

5. Aşağıdakilerden hangisi, çevresel yıpranmaya örnektir?

- A) Yıpranmış yer döşemesi  
B) Yanında kamyon durağı inşa edilen konut  
C) Dış cephenin çatlayıp su alır hale gelmesi  
D) 10 katlı apartmanın asansörsüz olması  
E) Tesisat su borularının kireçlenmesi

6. Yıllık % 15 nominal faiz oranından 10 yıl süreli aylık geri ödemeli ve ödemelerin ay sonlarında yapıldığı 200 000 TL tutarındaki bir konut kredisine ait ipotek sabiti yüzde kaçtır?

- A) % 19,36 B) % 19,93  
C) % 180,00 D) % 1,61  
E) % 16,1

7. 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) 952 381 TL  
B) 1 000 000 TL  
C) 800 000 TL  
D) 444 444 TL  
E) 757 745 TL

8. Mülkün yıllık net geliri 120 000 TL'dir. Faaliyet gider oranı % 46 ve boşluk oranı % 4'dür. Bu verilere göre Efektif brüt gelir ne kadardır?

- A) 240 000 TL B) 260 870 TL  
C) 64 800 TL D) 55 200 TL  
E) 222 222 TL

9. Bir yıl sonra satın alınması planlanan bir gayrimenkul için 200.000 TL yatırım yapılacaktır. %50 sinin özkaynak ile karşılanması ve aylık faiz oranının %1,2 olduğu bir ortamda her ay sonunda birikim yapılması planlanmaktadır. Buna göre, bankaya yatırılması gereken tutar kaç TL dir?

- A) 6.122 B) 6.411  
C) 7.149 D) 7.798  
E) 8.113

10. 1995 yılı başında inşa edilen bir sanayi tesisinin bu tarihteki maliyeti 15000 TL'dir. 1995 yılında 100 olarak alınan maliyet endeksi 2005 yılı başında 9000 olmuştur. Aynı yıl tesisin konumlandığı arsanın değeri 650000 TL olduğuna göre taşınmazın sürüm değeri kaç TL'dir?

- A) 1.350.000 TL  
B) 1.650.000 TL  
C) 2.000.000 TL  
D) 1.800.000 TL  
E) 3.800.000 TL

11. Yapı yeniden yapım maliyeti 1.500TL/m<sup>2</sup>, oluşmuş toplam amortisman (yıpranma/aşınma) tutarı 60.000 TL olan 200m<sup>2</sup> yapı alanlı 550.000 TL değerindeki bir konutun arsa payı oranı %10, arsa birim m<sup>2</sup> değeri ise 3.000 TL'dir. Bu bilgilere göre arsa yüzölçümü kaç m<sup>2</sup>'dir?

- A) 1050 m<sup>2</sup> B) 1150 m<sup>2</sup>  
C) 1010 m<sup>2</sup> D) 1100 m<sup>2</sup>  
E) 1200 m<sup>2</sup>

12. Yeniden inşa maliyeti 900 TL/m<sup>2</sup> olan 170 m<sup>2</sup> yüzölçümlü gerçek yaşı 8 olan bina 175000 TL'ye satılmıştır. Arsa payı 68000 TL ve 20000 TL lik dışsal eskimenin % 75'i binaya aittir. Fiziksel eskimenin doğrusal gerçekleştiği varsayımıyla yaklaşık olarak yapının kalan ekonomik ömrü hesaplayınız?

- A) 40 B) 31  
C) 34 D) 43  
E) 32

13. 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

14. Değerlenecek konu mülke denk bir karşılaştırılabilir mülk 6 ay önce 100000 TL'na satılmıştır. Zaman düzeltmesi yapabilmek için yapılan araştırma sonucunda biri bir yıl önce 80000 TL diğeri ise dün 88000 TL satılmış iki denk evden oluşan bir veri çifti buldunuz. Buna göre karşılaştırılabilir mülk için düzeltilmiş satış fiyatı kaç TLdir.?

- A) 104000 TL B) 108000 TL  
C) 105000 TL D) 110000 TL  
E) 102000 TL

	Satış 1	Satış 2	Satış 3
SATIŞ FİYATLARI TL	88000	125000	146000
ARSA DEĞERLERİ TL	42000	55000	70000
YKM(Yerine koyma Maliyeti) TL	123000	152000	174000
YAŞ	20	20	20

15. Yukarıdaki bilgilere göre 20 yaşında YKM 164000 TL ve Arsa değeri 35000 TL olan mülkün değerini hesaplayınız.

- A) 105,002.105  
B) 142,002.105  
C) 121.656.321  
D) 154,321.000  
E) 104,497.278

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. 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.

18. Yıllık net geliri 40 000 TL olan gayrimenkulun bina değeri 55 000 TL bina kapitalizasyon oranı % 12 ve arazi kapitalizasyon oranı ise % 10 ise gayrimenkulun toplam değeri kaç TL'dir?

- A) 334 000 TL  
B) 389 000 TL  
C) 342 500 TL  
D) 287 500 TL  
E) 121 000 TL

19. Bir konutun satın alınmasında %40 oranında borç (yabancı kaynak), %60 oranında özsermaye kullanılmıştır. Aylık borç servisi 3.000 TL ve ipotek sabiti (ipotek kredisi kapitalizasyon oranı) %18 ise, konutun değeri yaklaşık ne kadardır?

- A) 200.000 TL
- B) 250.000 TL
- C) 300.000 TL
- D) 400.000 TL
- E) 500.000 TL

20. Yerine koyma maliyeti 345.000 TL olan bir 25 yaşında bir konutun kalan faydalı ömrü 15'dir. Kısa ömürlü unsurların YKM 50.000 TL olduğuna göre uzun ömürlü unsurların eskimesi ne kadardır?

- A) 116.700 TL
- B) 110.625 TL
- C) 123.700 TL
- D) 129.670 TL
- E) 98.346 TL

21. Yıllık net geliri 40 000 TL olan gayrimenkulün bina değeri 55 000 TL bina kapitalizasyon oranı % 12 ve arazi kapitalizasyon oranı ise % 10 ise gayrimenkulün toplam değeri kaç TL'dir?

- A) 334 000 TL
- B) 389 000 TL
- C) 342 500 TL
- D) 287 500 TL
- E) 121 000 TL

22. Aşağıdakilerden hangisi konut finansman modellerinden biri değildir?

- A) Mevduata Dayalı Konut Finansmanı
- B) İpotek Bankaları
- C) İkincil Konut Kredisi Piyasası
- D) Doğrudan Finansman
- E) Kalkınma ve Yatırım Bankaları

23 ve 24. sorular aşağıdaki bilgilere göre cevaplanacaktır.

Bir alışveriş merkezine (AVM) ilişkin maliyet ve gelir verileri aşağıdaki tabloda verilmiştir. AVM'nin doğrusal yıpranacağı varsayılmaktadır.

Veri	AVM
Arsa yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	2.250
Yapı yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	7.500
Kiralananabilir alan (m <sup>2</sup> )	6.000
Brüt gelir (TL/m <sup>2</sup> /ay)	30
İşletme gideri (TL/yıl)	96.000
Yapı yaşı (yıl)	8
Yapı kalan ömrü (yıl)	68
Kapitalizasyon oranı (%)	7,5
Boşluk oranı (%)	15
Arsa değeri (TL/m <sup>2</sup> )	6.000

23. Bu bilgilere göre, AVM'nin değeri kaç TL dir?

- A) 9.120.000
- B) 15.040.000
- C) 23.200.000
- D) 23.392.000
- E) 27.520.000

24. Yukarıdaki bilgilere göre, AVM'nin m<sup>2</sup> maliyet bedeli kaç TL dir?

- A) 1.406
- B) 1.445
- C) 1.474
- D) 2.031
- E) 2.089

25. 160.000 TL kredi kullanarak alınmış bir konutun kapitalizasyon oranı 0,08 ve borç kapsama oranı 1,60'tır. Alınan kredinin 1,25 katı değerinde olan konutun kredi geri ödeme tutarı yaklaşık kaç TL/ay'dır?

- A) 633
- B) 733
- C) 800
- D) 833
- E) 933

**Gayrimenkul Değerleme Esasları**

**Deneme Sınavı II**

**Cevap Anahtarı**

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