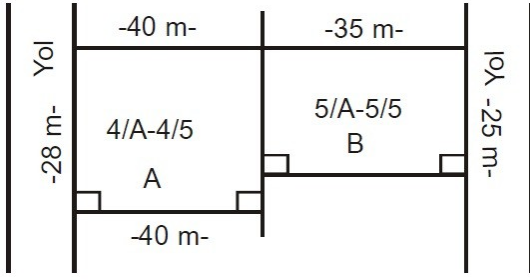


1)



Konut bölgesinde bulunan dikdörtgen biçimindeki ve ara parsel konumundaki emsal A ve B arsalarının arka bahçe uzunlukları 8 metredir. Bu arsaların değerleri oranı (A/B) kaçtır?

- A) 0,92
- B) 1,09
- C) 1,15
- D) 1,22
- E) 1,81

2) 120.000 TL kredi kullanılarak satın alınan ve 800 TL/ay kredi ödemesi yapılan konut için borç kapsama oranı 1,50 dir. Konutun işletme gideri 100 TL/ay ve kredi/değer oranı 0,75 olduğuna göre brüt kira çarpanı yaklaşık kaçtır?

- A) 10,25
- B) 12,50
- C) 14,57
- D) 15,50
- E) 17,25

3) 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

4) Aşağıdakilerden hangisi piyasaya dayalı Değerleme yaklaşımlarından biridir?

- A) Satışların karşılaştırılması yaklaşımı
- B) Yararlılık yaklaşımı
- C) En verimli ve en iyi kullanım yaklaşımı
- D) Amortisman tabii tutulmuş yerine koyma maliyeti yaklaşımı
- E) Özel alıcı değeri yaklaşımı

5) Fiziksel yıpranma ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

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

6) Yeniden yapım maliyet bedeli 800 TL/m² olan 150 m² yüzölçümlü 20 yaşındaki bir binanın arsa payı değeri 80.000 TL ve konutta oluşmuş işlevsel yıpranma tutarı 10.000 TL dir. Fiziksel yıpranmanın doğrusal gerçekleştiği varsayımı altında taşınmaza 160.000 TL değer takdir edildiğine göre yapı kalan ömrü kaç yıldır?

- A) 10
- B) 30
- C) 50
- D) 60
- E) 80

7) Rayici 220.000 TL olan bir işyerini satın almak üzere 15 yıl vadeli aylık %1,10 faizli ipotekli kredi kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi 1.500 TL/ay olduğuna göre kredi/değer oranı kaçtır?

- A) 0,53
- B) 0,59
- C) 0,67
- D) 0,73
- E) 0,83

8) Belirli ilde ya da 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 geliri ve net kira gelirinin azalmasına yol açar.
- C) Gelir yöntemine göre hesaplanan taşınmaz değerinin sabit kalmasına neden olur.
- D) Taşınmaz ve tamamlayıcı parçalarının değerlerinin düşmesine yol açar.
- E) Gelir yöntemine göre hesaplanan taşınmaz değerlerinin yükselmesini sağlar.

9)

Veri	A	B	C
Faturalanan kira (TL)	21.600	16.800	15.000
Toplanmış kira (TL)	19.800	14.700	13.750

Yukarıdaki tabloda, toplama kaybı oranı bulunacak bir bölgedeki A, B ve C taşınmazlarına ait faturalanan ve toplanmış kira tutarları verilmiştir. Buna göre, bölgenin toplama kaybı oranı kaçtır?

- A) 0,10
- B) 0,11
- C) 0,32
- D) 0,45
- E) 0,90

10) Brüt gelir çarpanının 20 olduğu bir yörede bulunan 800 TL/ay brüt kira geliri getiren bir konut için işletme giderleri 1.800 TL/yıl olduğuna göre kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?

- A) 4
- B) 5
- C) 6
- D) 7
- E) 8

11. ve 12. sorular aşağıdaki bilgilere göre cevaplandırılacaktır.

11) Kiralanabilir birim sayısı 50, aylık brüt kira geliri birim başına 1.000 TL/ay, boşluk kaybı %10 ve toplamakaybı %2 olan bir büro binasının kira dışındaki gelirleri toplamı 6.000 TL/yıl'dır. Bu bilgilere göre, büro binasının potansiyel brüt geliri kaç TL/yıl'dır?

- A) 528.000
- B) 529.200
- C) 535.200
- D) 600.000
- E) 606.000

12) Yukarıdaki bilgilere göre, büro binasının efektif (fili) brüt geliri kaç TL/yıl'dır?

- A) 528.000
- B) 529.200
- C) 535.200
- D) 600.000
- E) 606.000

13) Metrekare değeri 1.000 TL olan emsal A parselinin, alanı 1.200 m², kat adedi katsayısı 3,2 ve kat adedi 8 dir. Değeri bulunacak B parselinin ise; alanı 1.000 m², kat adedi katsayısı 1,8 ve kat adedi 6 olduğuna göre toplam değeri kaç TL dir?

- A) 468.750
- B) 562.500
- C) 1.777.778
- D) 2.370.370
- E) 27.000.000

14) Taşınmaz net geliri 19.880 TL, arsa değeri 280.000 TL, arsa kapitalizasyon oranı 0,12 ve yapı kapitalizasyon oranı 0,1580 olan bir taşınmazın değeri kaç TL dir?

- A) 77.067
- B) 145.879
- C) 193.165
- D) 366.835
- E) 482.933

15) Aşağıdakilerden hangisi bankaların ipotek kredileri nedeniyle maruz kalabilecekleri risklerden biri değildir?

- A) Derecelendirme riski
- B) Erken ödeme riski
- C) Faiz oranı riski
- D) Likidite riski
- E) Temerrüt riski

16) Geri ödeme tutarları başlangıçta düşük tutulan, sonraki dönemlerde ise kademeli olarak arttırılan ipotek kredisi türü aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Eşit anapara ödemeli ipotek kredileri
- B) İndirimli ipotek kredileri
- C) Ayarlanabilir faizli ipotek kredileri
- D) Artan ödemeli ipotek kredileri
- E) Karma ipotek kredileri

17) Aşağıdakilerden hangisi ipotek kredisi türlerinden değildir?

- A) Ayarlanabilir faizli ipotek kredileri
- B) Sabit faizli ipotek kredileri
- C) İndirimli ipotekli krediler
- D) Balon ödemeli ipotek kredileri
- E) Serbest ipotek kredileri

18) Aşağıdakilerden hangisi belirli bir taşınmazın net faaliyet gelirinin analizinde değerlendirme uzmanı tarafından faaliyet giderleri kapsamında dikkate alınmaz?

- A) Taşınmazın sigorta giderleri
- B) İpotek taksitleri
- C) Taşınmazın yönetim giderleri
- D) Taşınmazın ısıtma, soğutma ve elektrik giderleri
- E) Taşınmazın yıllık tamir ve bakım giderleri

19) Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme yaklaşımlarından biri değildir?

- A) Vergi
- B) Pazar
- C) Gelir kapitalizasyonu
- D) Satışların karşılaştırılması
- E) Maliyet

20) Her yılın sonunda olmak üzere 15 yıl boyunca yıllık %15 faiz oranı üzerinden bankaya yatırılacak olan 3.800 TL lik tasarrufun bugünkü değeri yaklaşık kaç TL dir?

- A) 21.595
- B) 22.220
- C) 27.497
- D) 28.356
- E) 39.714

21) Yıllık faiz oranı %9,7 üzerinden ve yılda 6 kez faiz ödemesi yapılarak 4 yılsonunda 65.000 TL elde edebilmek için bugün bankaya yaklaşık kaç TL yatırılmalıdır?

- A) 33.990
- B) 38.763
- C) 44.234
- D) 49.618
- E) 55.550

22)

Nakit Akımları (TL)	Dönemler
1500	1
2000	2
2500	3

1000 TL maliyetli X gayrimenkul projesinin nakit akımları yukarıdaki tabloda verilmiştir. İskonto oranı %20 olduğunda projenin net bugünkü değeri kaç TL dir?

- A) 2805
- B) 3025
- C) 3085
- D) 4085
- E) 4105

23) 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) Alışık veya alternatif maliyet
- D) Ortalama sermaye maliyeti
- E) Fırsat maliyeti

24)

- I. Karşılaştırma yöntemi
- II. Gelir yöntemi
- III. Fiili Yaş-Ekonomik ömür hesabı

Yukarıdaki yöntemlerden hangileri yapıdaki yıpranma tutarının belirlenmesinde kullanılan doğrudan analiz yöntemlerindedir?

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

25)

- I. Aşınma tutarları
- II. Boşluk kayıpları
- III. Güncelleme çarpanları
- IV. İşletme giderleri
- V. Toplama kayıpları

Gelir yöntemine göre yapılacak değerlemelerin veri analizinde yukarıdakilerden hangileri kullanılır?

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

**GAYRİMENKUL DEğERLEME
ESASLARI****DENEME SINAVI II**

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