



GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSLAMA SINAVI
İKİNCİ OTURUM

GENEL AÇIKLAMA

Bu soru kitapçığındaki testler şunlardır:

Modül Adı

1014 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Soru Sayısı

25

Bu kitapçıkta yer alan testlerin her hakkı saklıdır.

1. Kredi verilerek ipotek altına alınan gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu ve ipotegin nakde çevrilmek istendiğinde bir sorun çıkmayacağını garanti eden ve aksi durumlardaki zararı kapsama alan sigorta türü aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Mortgage sigortası
B) İpotekli konut kredisi koruma sigortası
C) İpotekli konut kredisi ödemelerini koruma sigortası
D) Değer kaybı sigortası
E) Tapu sicil sigortası

2. Belirli alanlarda faaliyet göstermek veya belirli projelere yatırım yapmak üzere kurulan gayrimenkul yatırım ortaklıklarının portföylerinin en az yüzde kaçının unvanlarında veya esas sözleşmelerinde belirtilen varlıklardan oluşması zorunludur?

- A) 25 B) 49 C) 50
D) 75 E) 100

3. Aşağıdakilerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartlarına göre değerlendirme raporunun asgari içeriği arasında yer almaz?

- A) Her tür varsayım ve sınırlayıcı şart ve her tür özel, olağandışı veya olağanüstü varsayımlar
B) Değer takdirinin tarihi, değerlemenin amacı ve planlanan kullanımı
C) Sorumlu ortak baş denetçinin imzası
D) Değerleme uzmanının kimliği ve rapor tarihi
E) Değerlemenin standartlara ve gerekli açıklamalara uygun olarak yapılmış olduğunu belirten bir uygunluk bildirimini

4. Maliyet Bedeli, Borsa Rayiç, Tasarruf değeri, kayıtlı değeri, itibari değer, vergi değeri, emsal bedel ifadelerinin tümü aşağıdakilerden hangisinde tanımlanmaktadır?

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

5. Aşağıdaki veri-yöntem eşleştirmelerinden hangisi yanlıştır?

- A) Boşluk oranı-Gelir Yöntemi
B) Yapı Maliyet Bedeli-Kalıntı Yöntemi
C) Arsa Payı-Maliyet Yöntemi
D) KAKS-İskontolu nakit akış yöntemi
E) İnşaat emsali-Karşılaştırma yöntemi

6. m² değeri 500 TL olan emsal A parselinin, alanı 1400 m², kat adedi katsayısı 2,00 ve kat adedi 8'dir. Değeri bulunacak B parselinin ise; alanı 900 m², kat adedi katsayısı 1,8 ve kat adedi 6 olduğuna göre toplam değeri kaç bin TL'dir?

- A) 405 B) 450 C) 500
D) 630 E) 810

7. Bir gayrimenkul projesine yatırım aşamasında bulunan bir yatırımcının projede kullanabileceği kaynakların oran ve maliyetleri aşağıdaki gibidir. Bu projede kullanılacak iskonto oranı % kaçtır?

Fon Türü	Proje İçindeki Payı	Faiz Oranı
Kredi Tutarı	0,75	0,09
Özkaynak Tutarı	0,25	0,14

- A) 9 B) 10,25 C) 12,75
D) 13 E) 14

8. Yapı kapitalizasyon oranı %12, arsa net gelir payı %40, taşınmazın bütününe kapitalizasyon oranı 0,10 olan bir taşınmaz için değer-kredi oranı 1,25 ve çekilen kredi 288.000 TL olduğuna göre arsa değeri kaç TL'dir?

- A) 240 000 B) 180 000
C) 153 600 D) 120 000
E) 115 200

9. Vade sonunda dönüştürülmüş tutarıyla 989 255 TL ödeme yapılacak 20 yıl vadeli %1 aylık faizli krediyle alınan bir taşınmazın net geliri 24000 TL olduğuna göre borç kapsama oranı kaçtır?

- A) 1,25 B) 1,50 C) 1,75
D) 2,00 E) 2,25

10. Bir projenin güzergâhı üzerindeki taşınmazlardan bazıları üzerinde 5 yıl süreyle geçici işgal (irtifak) tesis edilecektir. Taşınmaz maliklerinin araziden mahrum kalacağı yıllık artık net gelir 200 TL/da olarak saptanmıştır. Yörede geçerli kapitalizasyon oranı %5 olduğuna göre, malike ödenmesi gereken geçici irtifak bedeli kaç TL/da olur?

- A) 866 B) 1000
C) 1105 D) 1276
E) 4000

11. 500m²lik bir arsa üzerinde yapılanmış 0,20 arsa payı olan konutun 200m² alanı olup, konutun değeri 140.000TL'dir. Konutun yeniden yapım maliyeti yaklaşık 600TL/m² ve arsasının değeri 400TL/m²dir. Yapıda oluşmuş işlevsel yıpranma 8.000TL'dir. Yapının kalan ömrü 54 yıl olduğuna göre yapı kaç yaşındadır?

- A) 6 B) 12 C) 24
D) 36 E) 54

12. Aşağıdaki tabloya göre taşınmazın arsasının toplam değeri kaç TL'dir?

Satış Fiyatı (1000 TL)	200
Yapı Yüzölçümü (m ²)	150
Yeniden Yapım Maliyet Bedeli (TL/m ²)	750
Arsa Yüzölçümü (m ²)	500
Arsa Payı	0,2
Yapı Yaşı (yıl)	10
Yapı Ömrü (yıl)	50

- A) 90.000 B) 110.000
C) 240.000 D) 450.000
E) 550.000

13. Değerleme uzmanının üstlendiği görevi genel kabul görmüş profesyonel standartlara uygun olarak yerine getirmek için gerekli bilgi, beceri ve deneyime sahip olması gerekliliği Uluslararası Değerleme Standartlarına göre hangi davranış kuralını veya ahlaki ilkeyi ifade eder?

- A) Gizlilik B) Tarafsızlık
C) Yetkinlik D) Dürüstlük
E) Bağımsızlık

14. Gürültü etkisinde kalan bir konut böyle bir etki altında olmayan başka konuta göre ayda 100 TL daha az kira geliri sağlamaktadır. Yapı Değeri/Taşınmaz Değeri oranı 0,70 ve brüt gelir çarpanı 20'dir. Yapıdaki çevresel yıpranma tutarı kaç TL'dir?

- A) 1400 B) 2 000
C) 13 500 D) 16 800
E) 24 000

15. 326 numaralı imar adasının yapılanma koşulları E=1,60 ve TAKS=0,40 sembolleriy-le gösterilmektedir. Komşu 330 numaralı imar adasının yapılanma koşulları ise 5/A-4/3 ve TAKS=0,30 şeklindedir. 326 numaralı imar adasındaki arsaların 2014 yılı başındaki m² değeri 330 TL'dir. Yöredeki arsaların değeri yıllık %10 oranında artış gösterdiğine göre 330 numaralı imar adasındaki arsaların 2016 ortasındaki değeri kaç TL/m²'dir?

- A) 419 B) 413 C) 314
D) 309 E) 248

16. Aşağıdakilerden hangisi "Pazar Değeri Dışı" değer unsurlarından biri değildir?

- A) Kullanım Değeri
B) Faal İşletme Değeri
C) Yatırım Değeri
D) Sigorta Edilebilir Değer
E) Makul Değer

17. 20 yaşındaki bir fabrikanın aynı inşaat malzemeleri ve aynı tasarım ile yeniden üretilmesi değerine ne ad verilir?

- A) Maliyet B) Yatırım
C) Yeniden yapım D) Güncel
E) Yerine koyma

18. Aşağıdakilerden hangisi değeri etkileyen faktörler arasında ilk sırada gelir?

- A) Dışsal etmenler B) Arz ve talep
C) Denge D) Uyumluluk
E) İkame

19. 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

20. Üzerinde herhangi bir bina olmayan imar parsellerinin değerinin biçilmesinde aşağıdaki yöntemlerden hangisi kullanılır?

- A) Gelir yöntemi
- B) Kapitalizasyon yöntemi
- C) Emsal karşılaştırma yöntemi
- D) Bakiye yöntemi
- E) Maliyet yöntemi

21. 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

22. Aşağıdakilerden hangisi Maliyet Yaklaşımı'nın temel verilerinden biridir?

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

23. Aşağıdakilerden hangisi fonksiyonel yıpranmaya örnek olarak gösterilebilir?

- A) Duvar kâğıtları yırtılmış olan bir oda
- B) 30 yıllık mermer banyo döşemesi
- C) Çatısı akan müstakil villa
- D) Kat kaloriferi bozuk apartman dairesi
- E) 6 katlı asansörsüz apartman

24. Yapının temelinde ya da taşıyıcı sisteminde oluşan ve düzeltilmesi teknik olarak çok zor ve ekonomik olmayan yıpranma, yapıda oluşan yıpranmalardan hangisine örnektir?

- A) Çevresel etkilerle oluşan yıpranma
- B) Düzeltilemeyen fonksiyonel yıpranma
- C) Düzeltilemeyen fiziksel yıpranma
- D) Düzeltilebilir fiziksel yıpranma
- E) Düzeltilebilir fonksiyonel yıpranma

25. 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) Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi
- C) Karma İpotek Kredileri
- D) Klasik İpotek Kredisi
- E) Çift Endeksli İpotek Kredileri

Gayrimenkul Değerleme Esasları

2017 - Deneme Sınavı I

Cevap Anahtarı

Çözüm 1: Cevap E

Çözüm 2: Cevap D

Çözüm 3: Cevap C

Çözüm 4: Cevap A

Çözüm 5: Cevap D

Çözüm 6: Cevap A

A Parseli değeri = $500 \cdot 1400 = 700\ 000$ TL
A Parseli toplam inşaat alanı = $1400 \cdot 2 = 2800$ m²
B Parseli Toplam inşaat alanı = $900 \cdot 1,8 = 1620$ m²
B Parseli değeri = $700\ 000 \cdot 1620 / 2800 = 405\ 000$ TL

Çözüm 7 : Cevap B

$0,75 \cdot 0,09 + 0,25 \cdot 0,14 = 0,1025$

Çözüm 8: Cevap B

Değer = $288\ 000 \cdot 1,25 = 360\ 000$ TL
Arsa Gelir payı = 0,40 ise $360\ 000$ TL
Arsa Gelir payı = 0,40 ise Yapı Gelir Payı = 0,60
Taşınmaz Net Gelir = $360\ 000 \cdot 0,10 = 36\ 000$ TL/yıl
Yapı Geliri = $36000 \cdot 0,60 = 21600$
Yapı Değeri = $21600 / 0,12 = 180\ 000$
Arsa Değeri = $360\ 000 - 180\ 000 = 180\ 000$

Çözüm 9: Cevap D

$989\ 255 = X \cdot (1,01^{240} - 1) / 0,01$
 $X = 1000$ TL/ay
Borç kapsama oranı = $24000 / (1000 \cdot 12) = 2$

Çözüm 10: Cevap A

$200 \cdot (1,05^5 - 1) / (1,05^5 \cdot 0,05) = 866$

Çözüm 11: Cevap A

$140\ 000 = 500 \cdot 0,20 \cdot 400 + 200 \cdot 600 \cdot (1 - \text{Fiz.Y.O.}) - 8000$
Fiziksel yıpranma oranı = 0,10
Fiili yaş = $0,10 \cdot 54 / (1 - 0,10) = 6$

Çözüm 12: Cevap E

$550\ 000 = X \cdot 0,20 + 150 \cdot 750 \cdot (1 - 0,20)$
 $X = 550\ 000$

Çözüm 13: Cevap C

Çözüm 14: Cevap D

$100 \cdot 12 \cdot 20 \cdot 0,70 = 16800$

Çözüm 15: Cevap C

Düzeltilmiş Değer = $330 \cdot 1,10^{2,5} = 418,79$ TL/m²
1,60 m² inş alanı 418,79 TL/m² ise
 $0,30 \cdot 4 = 1,20$ m² inş alanı X TL/m² dir
 $X = 314,09$ TL/m²

Çözüm 16: Cevap E

Çözüm 17: Cevap C

Çözüm 18: Cevap B

Çözüm 19: Cevap D

Çözüm 20: Cevap C

Çözüm 21: Cevap B

Çözüm 22: Cevap E

Çözüm 23: Cevap E

Çözüm 24: Cevap C

Çözüm 25: Cevap D