



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. Aşağıdakilerden hangisi değerleme yaklaşımlarından biri değildir?

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

2. Bir gayrimenkulün bileşenlerinin toplam değer içindeki ağırlıkları ve kapitalizasyon oranları aşağıdaki gibidir. Gayrimenkulün kapitalizasyon oranı % kaçtır?

Taşınmaz Bileşeni	Değer Yüzdesi	Kapitalizasyon Oranı
Arsa	0,30	0,10
Yapı	0,70	0,14

- A) 11,2
- B) 12
- C) 12,8
- D) 22,4
- E) 24

3. Aşağıdakilerden hangisi Pazar değeri dışı değer unsurlarından biri değildir?

- A) Sigorta değeri
- B) Kullanım değeri
- C) Yatırım değeri
- D) Faal işletme değeri
- E) Makul değer

4. Bir taşınmaz %72 kredi-değer oranı ile satın alınmıştır. Bu taşınmazı satın alan kişi taşınmazın 130.000 TL lik kısmını kendi birikimleri ile ödemiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede kapitalizasyon oranı %6, ilgili taşınmazların yıllık işletme giderleri brüt gelirin %22'si olduğuna göre brüt geliri kaç TL/aydır?

- A) 1157,41
- B) 2976,19
- C) 6128,57
- D) 10.833,33
- E) 13.888,89

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

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

6. Aşağıdaki tabloda sanayi bölgesinde yapılan bir değerlendirme işleminde K parselinin değeri, emsal 1 ve 2 parsellerine ait yapılanma koşulları ve değerlendirme gününe dönüştürülmüş rayiç bedeller dikkate alınarak bulunmuştur. Buna göre, K parselinin derinliği kaç metredir?

	Emsal 1	Emsal 2	K
Değer (TL)	500.000	600.000	678.090
Parsel Derinliği (m)	80	100	?
Parsel Cephesi (m)	50	60	50
Emsal	2	1,5	3
TAKS	0,50	0,30	0,50
Yükseklik (m)	14	15,50	17,82

- A) 28,41
- B) 33,00
- C) 65,00
- D) 70,00
- E) 77,33

7. Aşağıdakilerden hangisi karşılaştırmalı satış analizi yöntemine göre emsal olarak alınabilecek taşınmazlarda bulunması gereken koşullardan biri değildir?

- A) Alım-satım değerleri bilinen taşınmazların büyüklük, yer ve niteliklerinin konu taşınmaz ile tamamen aynı olması ve alım-satım tarihinin mümkün olduğunca değerlendirme yapılan ay içinde yapılmış olması
- B) Alım-satım değerleri bilinen taşınmazların değerlendirme gününden önce satılmış olması
- C) Taşınmazların bilinen değerlerinin satın alma yöntemi ve diğer yöntemlerle yapılmış kamulaştırma bedeli olmaması
- D) Taşınmazların konu mülk ile aynı bölgede ve aynı niteliklere sahip olması
- E) Alım-satımların özel amaçlı satış (ipoteğin paraya çevrilmesi, anlaşmalı satış, spekülatif amaçlı satış gibi) olmaması

8. Aşağıdaki tabloda bir iş merkezine ilişkin gelir verileri verilmiştir. Buna göre, iş merkezinin değeri yaklaşık kaç TL dir?

Açıklama	Veri
Brüt kira geliri (TL/ay/birim)	1.000
Kapitalizasyon oranı	0,05
Kiralanabilir birim sayısı	100
Toplam gelir kaybı oranı	0,20
Kira dışındaki gelirler (TL/yıl)	80.000
İşletme giderleri (TL/ay)	20.000

- A) 192.000
C) 16 000 000
E) 25 600 000
- B) 8 456 000
D) 20 400 000

9. Konut bölgesinde bulunan ve yapılanma koşulları ile değerlendirme gününe dönüştürülmüş rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda verilen dikdörtgen şeklindeki emsal arsalara göre M arsasının değeri kaç TL'dir?

	E1	E2	E3	M
Değer (TL)	480.000	340.000	221.700	?
Parsel Cephesi (m)	40	34	30	22
Parsel Derinliği (m)	50	52	28	32
Kat adedi	5	4	3	4
TAKS	0,40	0,35	0,30	0,30
Yükseklik (m)	17,5	13	12	15

- A) 108.630
C) 155.054
E) 232.214
- B) 121.271
D) 158.257

10. Arsa net gelir payı yıllık brüt gelirin 0,32 si olan bir taşınmazın net geliri 2.800 TL/ay, işletme gideri 200 TL/aydır. Yapı kapitalizasyon oranı 0,06 ve arsa kapitalizasyon oranı 0,05 olduğuna göre taşınmazın değeri kaç TL dir?

- A) 49.867
C) 595.840
E) 633.600
- B) 59.840
D) 598.400

11. Sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme raporları ve raporlama standartlarıyla ilgili aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- I. Değerleme raporunun en az iki sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur
II. Değerleme raporunun standart rapor bilgilerini asgari olarak içerecek şekilde yazılı olarak en az üç nüsha hazırlanması gereklidir
III. Değerleme raporu değerlendirme işinin en son aşamasını temsil eder
IV. Değerleme raporu, değerlemede kullanılan yaklaşımın açıklığını, şeffaflığını ve tutarlılığını göstermelidir

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

12. Gayrimenkul piyasalarında gelir kapitalizasyonu yaklaşımlarına göre, değerlendirme kullanılan kapitalizasyon oranı ile yatırımların risk derecelerinin ilişkisiyle ilgili en uygun ifade aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Yatırımların risk derecesi azaldığı zaman kapitalizasyon oranı artar
B) Yatırımların risk derecesi yükseldiği zaman kapitalizasyon oranı düşer
C) Yatırımların risk derecesi ile geçerli kapitalizasyon oranları arasında doğrudan bir ilişki olamaz
D) Yatırımların pozitif bir net gelir olduğu sürece kapitalizasyon oranı sabit kalır
E) Yatırımların risk derecesi yükseldiği zaman kapitalizasyon oranı artar

13. İşletme giderleri-net gelir oranı 0,20 olan ve 3.000 TL/ay kira geliri getiren bir konut ipotekli kredi kullanılarak satın alınmıştır. Kredi için geri ödeme tutarı aylık eşit ara ödemelerle 30.000 TL/yıl, vade süresi 20 yıl, faiz oranı aylık %1,30 ve kredi-değer oranı %75 tir. Buna göre, kapitalizasyon oranı % kaçtır?

- A) 11,03
D) 14,70
- B) 11,76
E) 18,38
- C) 12,25

14. Bir ilde kentsel dönüşüm projesi alanındaki kamu taşınmazları üzerinde bulunan işgalcilerin tahliye edilmesi gerekmektedir. Yapılan araştırmaların sonuçlarına göre, işgalcilere ait tapu tahsis belgesi bulunmaktaki ve ecr-i misil bedeli ödendiğine ilişkin herhangi bir kayıta da rastlanmamıştır. İşgalcilerin kendi olanaklarıyla taşınmaz üzerinde 100 m²'lik betonarme ve tek katlı müstakil konut inşa ettikleri saptanmıştır. Konutların ortalama fiziksel ömrü 60 yıl olup, kalan ömrü ise 45 yıl olarak tespit edilmiştir. Resmi birim fiyatlara göre yapı yaklaşık maliyetleri üzerinden yapı değeri 50.000 TL olup, yapı maliyetleri içinde işçilik giderlerinin payı %20, müteahhit karı ve genel yönetim giderlerinin payı ise %25'tir. İlgili mevzuat ve yüksek yargı organlarının kararları çerçevesinde değerlendirme uzmanı tarafından takdir edilecek ve işgalciye ödenmesi gereken levazım bedeli kaç TL'dir?

- A) 16 875
B) 20 625
C) 25 000
D) 28 125
E) 30 000

15. Yapılanma koşulları imar planıyla TAKS=0,30 ve E=2,50 olarak belirlenmiş 6.000 TL/m² değerindeki 3000m² yüzölçümlü arsada inşa edilmiş bir alışveriş merkezinin kiralanabilir alanı toplam inşaat alanının %60'ıdır. Fiili yaşı 15 yıl olan alışveriş merkezinde kapitalizasyon oranı ortalama 0,09 ve yıllık net kira geliri ortalama 50 TL/ay/m² dir. Alışveriş merkezinin yeniden yapım maliyet bedeli 2.400 TL/m² olduğuna göre ekonomik ömrü kaç yıldır?

- A) 10
B) 15
C) 30
D) 45
E) 60

16. Aşağıdaki tabloda bir yöredeki işyerlerine ilişkin maliyet ve gelir verileri verilmiştir. Buna göre, ortalama arsa kapitalizasyon oranı % kaçtır?

Açıklama	M	N
Brüt Gelir (TL/ay)	1.400	1.600
Bütünleşik Kapitalizas. Oranı	0,04	0,05
Brüt gelir-işletme gideri oranı	14	10
Yapı yüzölçümü (m ²)	300	400
Maliyet bedeli (TL/m ²)	900	900
İşlevsel yıpranma tutarı (TL)	20.000	15.000
Fiziksel yıpranma oranı (%)	20	25
Yapı gelir payı oranı	0,5	0,60

- A) 3,09
B) 3,33
C) 3,63
D) 4,35
E) 5,8

17. Fiziksel yıpranması %15, çevresel ve işlevsel yıpranma tutarı 25.000 TL olan 210 m² yüzölçümlü ve 75.000 TL arsa payı değerli bir işyeri aylık %1,50 faiz oranı ile 120 ay vadeli ve 3.400 TL/ay geri ödemeli kredi kullanılarak satın alınmıştır. İşyerinin yeniden yapım maliyeti 900 TL/m² olduğuna göre kredi-değer oranı yaklaşık kaçtır?

- A) 0,64
B) 0,89
C) 1,00
D) 1,12
E) 1,38

18. Bir ilde cadde üzerindeki 2. sınıf otel binasının maliyet bedeli araştırılmaktadır. Otel, betonarme, iki katlı ve 20*14 m boyutlarındadır. Bodrum ve teras kat bulunmamaktadır. Otelin bahçesinde bir adet 10 tonluk toplam alanı 20 m² olan beton su deposu ve 30 m² lik bahçe duvarı bulunmaktadır. II. Sınıf otel, resmi birim fiyatlar listesinde III. Sınıf A grubu yapılar arasında ve diğerleri (yapı eklentileri) ise I. Sınıf A grubunda bulunmaktadır. 2007 yılında otel için birim fiyat 354 TL/m² ve diğerleri için ise 65 TL/m² dir. Otelin ve diğer yapıların yaşı 7 yıl olup, amortisman oranı %25 tir. Yapıların bulunduğu 455 m²'lik zeminin ortalama emsal değeri 125,50 TL/m² olup, mülkiyeti Milli Emlak Genel Müdürlüğüne aittir. Yapılan araştırmaların sonuçlarına göre işletmecinin arsa üzerinde tahsis belgesi veya yasal herhangi bir hakka sahip olmadığı belirlenmiştir. Yapıların enkazını almayan işletmeciye kentsel dönüşüm projesi kapsamında toplam ödenmesi gereken bedel kaç TL dir?

- A)102.370 B)151.118
C)201.490 D)208.220
E)258.593

19. Değerleme raporlarıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartlarına aykırıdır?

- A) Her bir Değerleme Raporu değerlemenin sonuçlarını yanıltıcı olmayan bir şekilde açıkça ve doğru olarak ortaya koymalıdır
B) Değerleme Raporları elektronik ortamda gönderildiklerinde Değerleme Uzmanı, bu rapordaki verilerin/metinlerin bütünlüğünü korumak ve iletim sırasında herhangi bir hatanın meydana gelmesini önlemek için gerekli tüm tedbirleri almalıdır
C) Bir raporun türü, içeriği ve uzunluğu, raporun planlanan kullanım amacına, yasal şartlara, mülkün türüne ve değerlendirme konusu veya sorununun niteliğine ve karmaşıklığına bağlıdır
D) Bir Değerleme Raporu'nda kullanılacak yöntemler, o çalışma için belirlenmiş talimatlara veya şartnamelere bağlı olarak Değerleme Uzmanı ve müşteri tarafından belirlenir
E) Tüm Değerleme Raporları için, değerlendirme sonuçlarını desteklemek amacıyla çalışma dosyasında yeterli miktarda belge tutulmalıdır ve bu belgeler çalışma tamamlandıktan sonra en az beş yıl muhafaza edilmelidir

20. 1986 yılında yapımı biten 220 m² yüzölçümlü bir konutun değerlendirme gününde yapı kalan ömrü 70 yıldır. 2016 yılında vergi değeri üzerinden toplam 12.000 TL alım-satım harcı ödenerek satın alınan konutun arsa payı değeri 80.000 TL, vergi değeri- sürüm değeri oranı %80 dir. Yıpranmanın doğrusal olduğu varsayımıyla yeniden yapım inşaat maliyet bedeli yaklaşık kaç TL/m²'dir?

- A) 2.346,71 B)1.915,58
C)1.818,18 D)1.428,57
E)1.038,96

21. Aşağıdakilerden hangisi buğday-nadas münavebesi sistemi uygulanan kuru tarım arazilerini değerlemede yıllık ortalama net geliri bulmak amacıyla kullanılan üretim masrafları arasında yer almaz?

- A) Arazinin kira karşılığı veya arazinin payına düşen gelir
B) İşgücü ücretleri ile alet ve makine kira bedelleri
C) Döner sermaye (işletme sermayesi) faizi
D) Kimyasal gübre ve ilaç ile işçilik bedelleri
E) Genel idare giderleri

22. Bir yörede 12.500 m²'lik parselin 3.800 m²'lik kısmı ana sulama kanalı inşaatı nedeniyle kamulaştırılmıştır. Kamulaştırma öncesi arazinin yıllık ortalama net geliri 165,50 TL/da ve ortalama kapitalizasyon oranı %5'tir. Kamulaştırmadan sonra arazi rantı 195,00 TL/da olarak saptanmışsa, ilgili kanuna göre kısmen kamulaştırma bedeli kaç TL'dir?

- A) 5.133 B) 6.289
C) 7.445 D) 12.578
E) 14.820

23. Rayiç bedel-vergi değeri güncel oranının ortalama 1,25 olduğu bir Büyükşehirde bulunan arsaya 2016 yılı için toplam 600 TL emlak vergisi tahakkuk ettirilmiştir. 2008 yılında 20.000 TL ye alınan bu arsada 2008-2016 döneminde oluşan yıllık değer artış yüzdesi kaçtır?

- A) 22,28 B) 25,74
C) 33,35 D) 37,12
E) 57,31

24. Ekonomik teori ve yatırım teorisine göre, gayrimenkul yatırımı yapan girişimcilerin dikkat etmesi gereken temel husus aşağıdaki-lerden hangisidir?

- A) Gayrimenkul yatırımları genellikle uzun vadeli yatırım araçları olmakla birlikte, kısa ve orta vadedeki değer artışlarının iktisap bedeli ile ilişkisi genellikle nüfus yoğunluğu, talep, ulusal ve uluslar arası ekonomik ve siyasi gelişmelere bağlı olur
- B) Gayrimenkul yatırımları genellikle uzun vadeli yatırım araçları olduklarından, kısa ve orta vadedeki değer artışlarının iktisap bedelinin altında kalır
- C) Gayrimenkul yatırımlarındaki değer artışı bir çok ekonomik, sosyal ve politik faktöre bağlı olduğundan, olağan dışı dönemlerde bile değer artışı olur ve bu artış genellikle savaş, kriz ve doğal afet dönemlerinde bile iktisap bedelinin üzerinde olur
- D) Yatırımcı hem gayrimenkule yatırdığı paranın satın alma gücünü korumalı, hem de maksimum yıllık gelir elde etmelidir. Bunun için yatırımın iktisap bedelindeki artış, enflasyon oranı ve minimum kar payına eşit veya bundan daha yüksek olmalıdır
- E) Yatırımcı gayrimenkul yatırımlarının ekonomik, sosyal ve politik yönleri bulunduğundan, bu alana yatırılan paranın satın alma gücünü koruması ve ilave kazanç sağlanması ikinci planda kalır

25. Bir arsanın devri sırasında alıcının tapu siciline rayiç bedel üzerinden beyan ederek ödediği harç miktarı 3.000TL dir. Harcın vergi değeri üzerinden hesaplanması durumunda ise alıcı ve satıcı toplam 4.500 TL harç ödemiş olacaktır. Büyükşehir ve müca- vir alanları dışında bulunan bu arsa için rayiç bedel üzerinden emlak vergisi tahak- kuk ettirilmiş olsaydı, yükümlü kaç TL daha fazla vergi ödeyecektir?

- A) 112,50 B) 225
C) 1.125 D) 1.500
E) 2.250

Gayrimenkul Değerleme Esasları

2017 - Deneme Sınavı II

Cevap Anahtarı

Çözüm 1: Cevap A

Çözüm 2: Cevap C

$$KO = 0,30 \cdot 0,10 + 0,70 \cdot 0,14 = 0,128$$

Çözüm 3: Cevap E

Çözüm 4: Cevap B

$$\text{Özkaynak oranı} = 1 - 0,72 = 0,28$$

$$\text{Değer} = 130\,000 / 0,28 = 464\,285,71$$

$$\text{Net Gelir} = 464\,285,71 \cdot 0,06 = 27\,827,14$$

$$\text{Brüt Gelir} = 27\,827,14 / (1 - 0,22) = 35\,714,29 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Brüt Gelir} = 2976,19 \text{ TL/ay}$$

Çözüm 5: Cevap E

Çözüm 6: Cevap E

$$500\,000 / (80 \cdot 50 \cdot 0,50 \cdot 14) = 17,857$$

$$600\,000 / (100 \cdot 60 \cdot 0,3 \cdot 15,5) = 21,505$$

$$\text{Ortalama} = (17,857 + 21,505) / 2 = 19,681$$

$$678\,090 = x \cdot 50 \cdot 0,5 \cdot 17,82$$

$$X = 77,34$$

Çözüm 7: Cevap A

Çözüm 8: Cevap C

$$\text{Potansiyel Brüt Gelir} = 1000 \cdot 12 \cdot 100 = 1200\,000 \text{ TL}$$

$$\text{Fiili Brüt Gelir} = 1200\,000 - (1200\,000 \cdot 0,20) + 80000$$

$$\text{Fiili Brüt Gelir} = 1040\,000 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Net Gelir} = 1040\,000 - (20\,000 \cdot 12) = 800\,000 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Değer} = 800\,000 / 0,05 = 16\,000\,000 \text{ TL}$$

Çözüm 9: Cevap C

$$480\,000 / (40 \cdot 50 \cdot 5 \cdot 0,4) = 120$$

$$340\,000 / (34 \cdot 52 \cdot 4 \cdot 0,35) = 137,3626$$

$$221\,700 / (30 \cdot 28 \cdot 3 \cdot 0,3) = 293,254$$

$$\text{Ortalama} = 183,5389$$

$$\text{Değer} = 183,5389 \cdot 22 \cdot 32 \cdot 4 \cdot 0,3 = 155\,053,60$$

Çözüm 10: Cevap D

$$\text{Brüt gelir} = 2800 + 200 = 3000 \text{ TL/ay} = 36000 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Arsa Gelir Payı} = 36000 \cdot 0,32 = 11\,520 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Arsa Değeri} = 11520 / 0,05 = 230\,400$$

$$\text{Yapı Gelir Payı} = 2800 \cdot 12 - 11\,520 = 22\,080 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Yapı Değeri} = 22\,080 / 0,06 = 368\,000 \text{ TL}$$

$$\text{Değer} = 230\,400 + 368\,000 = 598\,400 \text{ TL}$$

Çözüm 11: Cevap E

Çözüm 12: Cevap E

Çözüm 13: Cevap C

$$\text{Brüt Gelir} = 3000 \cdot 12 = 36\,000 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Net Gelir} = 36\,000 / 1,20 = 30\,000 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Borç için Aylık Taksit} = 30\,000 / 12 = 2500$$

$$\text{Kredi} = 2500 \cdot (1,013^{240} - 1) / (1,013^{240} \cdot 0,013) = 183.643,47$$

$$\text{Değer} = 183.643,47 / 0,75 = 244.857,96$$

$$KO = 30\,000 / 244\,857,96 = \%12,25$$

Çözüm 14: Cevap B

$$\text{Sıfır yapı değeri} = 50\,000$$

$$\text{Yıpranma oranı} = 15/60 = \%25$$

$$\text{Mevcut yapı değeri} = 50\,000 \cdot (1 - 0,25) = 37\,500$$

$$\text{Levazım Bedeli} = 37\,500 \cdot (1 - (0,20 + 0,25)) = 20\,625$$

Çözüm 15: Cevap D

$$\text{İnşaat alanı} = 2,50 \cdot 3000 = 7500 \text{ m}^2$$

$$\text{Kiralabilir alan} = 7500 \cdot 0,60 = 4500 \text{ m}^2$$

$$\text{Net Gelir} = 4500 \cdot 50 \cdot 12 = 2700\,000 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Taşınmaz Değeri} = 2700\,000 / 0,09 = 30\,000\,000 \text{ TL}$$

$$\text{Arsa Değeri} = 3000 \cdot 6000 = 18000\,000 \text{ TL}$$

$$\text{Yapı değeri} = 30000\,000 - 18000\,000 = 12000\,000 \text{ TL}$$

$$12000\,000 = 7500 \cdot 2400 - \text{Yıpranma tutarı}$$

$$\text{Yıp.T.} = 6000\,000$$

$$\text{Ekonomik Ömür} = 18000\,000 \cdot 15 / 6000\,000 = 45$$

Çözüm 16: Cevap E

$$\text{M Net Gelir} = 1400 \cdot 12 - (1400 \cdot 12 / 14) = 15600 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Değer} = 15600 / 0,04 = 390\,000 \text{ TL}$$

$$\text{Yapı Değeri} = 300 \cdot 900 \cdot 0,80 - 20\,000 = 196\,000 \text{ TL}$$

$$\text{Arsa Değeri} = 390\,000 - 196\,000 = 194\,000 \text{ TL}$$

$$\text{Arsa Geliri} = 15\,600 \cdot (1 - 0,50) = 7800 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Arsa KO} = 7800 / 194\,000 = \%4,02$$

$$\text{N Net Gelir} = 1600 \cdot 12 - (1600 \cdot 12 / 10) = 17\,280 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Değer} = 17\,280 / 0,05 = 345\,600 \text{ TL}$$

$$\text{Yapı Değeri} = 400 \cdot 900 \cdot 0,75 - 15\,000 = 255\,000 \text{ TL}$$

$$\text{Arsa Değeri} = 345600 - 255\,000 = 90\,600 \text{ TL}$$

$$\text{Arsa Geliri} = 17\,280 \cdot (1 - 0,60) = 6912 \text{ TL/yıl}$$

$$\text{Arsa KO} = 6912 / 90\,600 = \%7,63$$

$$\text{Ort KO} = \%5,82$$

Çözüm 17: Cevap B

Değer = $75\ 000 + 210 \cdot 900 \cdot 0,85 - 25\ 000 = 210\ 650$ TL
Kredi = $3400 \cdot \frac{(1,015^{120} - 1)}{1,015^{120} \cdot 0,015} = 188.694,74$
K-D= 0,896

Çözüm 18: Cevap B

Otel Yapı alanı = $20 \cdot 14 \cdot 2 = 560$ m²
Diğer yapıların toplam alanı = $20 + 30 = 50$ m²
Yapıların sıfır değeri = $560 \cdot 354 + 50 \cdot 65 = 201\ 490$
Mevcut Yapı değeri = $201\ 490 \cdot 0,75 = 151.117,50$ TL

Çözüm 19: Cevap D**Çözüm 20: Cevap B**

Vergi Değeri = $12000 / 0,040 = 300\ 000$ TL
Sürüm Değeri = $300\ 000 / 0,80 = 375\ 000$ TL
Yıpranma oranı = $30 / (30 + 70) = 0,30$
 $375\ 000 = 80\ 000 + 220 \cdot x \cdot (1 - 0,30)$
X= 1 915,58

Çözüm 21: Cevap A**Çözüm 22: Cevap C**

3,8 da nın Kamulaştırma öncesi değeri
 $165,50 \cdot 3,8 / 0,05 = 12\ 578$ TL
8,7 da nın Kamulaştırma öncesi değeri
 $165,50 \cdot 8,7 / 0,05 = 28\ 797$
8,7 da nın Kamulaştırma sonrası değeri
 $195 \cdot 8,7 / 0,05 = 33\ 930$
Değer artış tutarı = $33\ 930 - 28\ 797 = 5\ 133$ (bu tutar 12578'in %50 sinden düşük olduğundan tamamı düşülür)
Kamulaştırma bedeli = $12\ 578 - 5\ 133 = 7\ 445$

Çözüm 23: Cevap B

Vergi Değeri = $600 / 0,06 = 100\ 000$
Rayiç Bedel = $100\ 000 \cdot 1,25 = 125\ 000$
 $125\ 000 = 20\ 000 (1+i)^8$
İ= 0,2574

Çözüm 24: Cevap D**Çözüm 25: Cevap A**

Rayiç Bedel = $3000 / 0,020 = 150\ 000$
Vergi Değeri = $4\ 500 / 0,040 = 112.500$
Fark = $150\ 000 - 112\ 500 = 37\ 500$
Emlak Vergisi Farkı = $37\ 500 \cdot 0,003 = 112,50$

ADI SOYADI :

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