

1) 2.000 m² büyüklüğünde bir arsanın imar durumunda arsaya ilişkin KAKS = 2,00, TAKS = 0,25 sınırları belirlenmiştir. Bu arsa üzerinde yapılabilecek inşaata ilişkin alan ve kat sınırlamaları nedir?

- A) 5 B) 6 C) 7
D) 8 E) 9

2)

Veriler	Mülk
Parsel Cephesi (m)	25
Parsel Derinliği (m)	40
İmar Koşulları	$\frac{5}{A-5}$ 3

Değerleme konusu bir taşınmaza ilişkin veriler yukardaki gibidir. Bu verilere göre TAKS ve KAKS nedir? (Ortalama kat yüksekliğinin 4,00 m; arka bahçe mesafesinin Bina Yüksekliği/2 olduğunu varsayalım.)

- A) 0.475/ 2.375 B) 0.375/ 2.475
C) 0.485/ 2.376 D) 0.375/ 2.345
E) 0.475/ 2.175

3) Hisse senedi ve tahvil gibi menkul değerleri ihraç eden şirketler ile alıcıların yani tasarruf sahiplerinin doğrudan karşılaştıkları piyasa aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Para Piyasası
B) Birincil Piyasa
C) Spot Piyasa
D) Finansal Varlık Piyasası
E) İkincil Piyasa

4) Piyasa verilerine göre ipotek sabiti % 12,00 özkaynak 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

5) 40.000 m² kiralanabilir alana sahip Aktif Akademi AVM'de kira rayiç bedeli 80 TL/m² 'dir. Geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere kiraya verilmek üzere, belirtilen AVM de kira bedeli kaç aylık kaç TL 'dir.

- A) 2.100 B) 2.500
C) 2.200 D) 2.350
E) 2.400

6)

Yıl	Proje A (TL)	Proje B (TL)
2018	-1.000.000	-1.000.000
2019	300.000	\$0
2020	300.000	\$0
2021	300.000	\$0
2022	300.000	1.200.000
2023	300.000	200.000

Toplam yatırım maliyeti 1.000.000'er TL olan ve 5 yıl içinde tamamlanması planlanan iki adet gayrimenkul projesinin beklenen nakit akışları yukarıdaki gibidir. Buna göre projelerin geri ödeme süreleri sırasıyla nedir, hangi projenin seçilmesi uygun olacaktır?

- A) 3,53/3,83/ B Projesi
B) 3,33/3,83/ A Projesi
C) 3,43/3,93/ B Projesi
D) 3,13/3,73/ A Projesi
E) 3,23/3,63/ B Projesi

7)

Veriler	Emsal 1	Emsal 2	Arsa
Alan (m ²)	400	450	380
TAKS	0,25	0.10	0.15
KAKS	0,90	1.00	0.75
Satış Fiyat (TL)	80.000	90.000	?

Konut bölgesinde yer alan arsanın değerini aşağıdaki emsal arsa bilgilerinden yararlanarak hesaplayınız. (Değerleme sürecinde emsallerin sınır kontrolleri ±%15 olarak uygulanacaktır.)

- A) 62.186,55 B) 63.181,45
C) 60.177,39 D) 64.192,35
E) 60.166,35

8)

- I. Araziden kadastro geçmemiş olması
- II. Kent ya da kasaba nüfusunun fazla olması
- III. Münavebeyi değiştirmenin güç olması
- IV. Sulamanın kolay olması
- V. Toprak sahibinin can güvenliğinin olmaması

Yukarıdakilerden hangileri kapitalizasyon oranının düşmesine neden olan faktörlerden biri değildir?

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

9) Devlet sulama kanaleti çalışma alanı olarak kullanılmak üzere 6.400 m² yüzölçümlü taşınmazın 9 yıl süreli kamulaştırma (irtifak hakkı) değeri tahmini yapılacaktır. Yapılan araştırmada taşınmaza yıllık ortalama 300 TL/da net gelir sağlandığı, piyasa kapitalizasyon oranının 0,13 uygulandığı belirlenmiştir. Mevcut verilere göre taşınmaza 9 yıllık irtifak hakkı veya işgal nedeniyle gelir kapitalizasyonu yöntemine göre tahmin edilecek kamulaştırma bedeli kaç TL dir?

- A) 9.846
- B) 8.479
- C) 6.206
- D) 5.206
- E) 1.920

10.

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

Maliyet yöntemine göre yapılacak değerlemelerin veri analizinde yukarıdakilerden hangileri kullanılmaz?

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

11.

- I. Gelir indirgeme yaklaşımı
- II. Tasfiye değeri
- III. Pazar değeri
- IV. Amortismanına tabi tutulmuş yerine koyma değeri
- V. Hurda değeri

Yukarıdaki değerlendirme yöntemlerinden hangileri kişisel mülkiyet değerlemesinde kullanılır?

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

12. Taşınmaz maliklerinin genellikle bitişik mülkler için yüksek bir fiyat ödeyerek bunları satın almak istemeleri durumunda ödenmek istenen nispeten yüksek fiyatı belirlemeye esas olan değere ne ad verilir?

- A) Özel Değer
- B) Yatırım değeri
- C) Makul değer
- D) Özel veya sübjektif değer
- E) Mutabakatlı değer

13.

- 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

14) **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

15) Aşağıdakilerden hangisi sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul yatırım ortaklıkları tarafından değerlendirme yapılması 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 değerlendirme yapılan varlıkların yılsonu rayiç değer tespiti yapılması

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) 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

18) 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.

19) 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) Almaşık veya alternatif maliyet
- D) Ortalama sermaye maliyeti
- E) Fırsat maliyeti

20)

- I. Mevduat toplayabilirler.
- II. Gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenebilirler.
- III. Ters repo işlemi yapabilirler.
- IV. Gayrimenkuller üzerinde intifa hakkı kurabilirler.
- V. Kredi verebilirler.

Gayrimenkul yatırım ortaklıklarıyla ilgili yukarıdaki ifadelerden hangileri doğrudur?

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

21) Gayrimenkul yatırım ortaklıklarıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.
- B) Yatırım fonlarının paylarına yatırım yapamazlar.
- C) Sermaye piyasası araçlarını açığa satamazlar.
- D) Altın ve kıymetli madenlere yatırım yapamazlar.
- E) Mala dayalı vadeli işlem sözleşmelerine veya mala yatırım yapamazlar.

22) Arazi dışındaki bir varlığı, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmektense içerdiği malzeme için elden çıkarıldığı değerine ne ad verilir?

- A) Kullanım değeri
- B) Kurtarılabilir değer
- C) Özel değer
- D) Faal işletme değeri
- E) Tasfiye veya zorunlu satış değeri

23) Yapının taşıyıcı sisteminde oluşan ve düzeltilmesi teknik olarak çok zor ve ekonomik olmayan, yapıda oluşan yıpranmalara ne ad verilir?

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

24) Aşağıdakilerden hangisi taşınmaz değerlemesinin konusu değildir?

- A) Konut
- B) İrtifak hakları
- C) Sanayi ve endüstriyel amaçlı yapılar
- D) Arsa ve arazi
- E) Gemi

25) Binaların maliyetlerinin hesaplanmasında aşağıdakilerden hangisi dikkate alınmaz?

- A) Arsa tedarik gideri.
- B) Proje ve inşaat kontrol gideri.
- C) İnşaat ve inşaat ruhsatı alımı giderleri.
- D) İskân ve işletme ruhsatı giderleri.
- E) İşletim işçiliği giderleri.

Gayrimenkul Değerleme Esasları

Sayısal Soru Çözümleri

Deneme Sınavı -1-

Cevap Anahtarı

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

1. sorunun çözümü:

$$\begin{aligned} \text{Toplam inşaat alanı} &= \text{Arsa alanı} \times \text{KAKS} \\ &= 2.000 \text{ m}^2 \times 2.00 \\ &= 4.000 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Taban alanı} &= \text{Arsa alanı} \times \text{TAKS} \\ &= 2.000 \text{ m}^2 \times 0.25 \\ &= 500 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{İnşa edilebilir kat sayısı} &= \text{KAKS} / \text{TAKS} \text{ veya} \\ \text{Toplam kapalı alan} / \text{Taban alanı} \\ &= 2.00 / 0.25 \text{ veya } 4.000 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 \\ &= \mathbf{8} \end{aligned}$$

CEVAP =D Şıkkı

2. sorunun çözümü:

$$\begin{aligned} &[25 - (2 \times 3)] \times [40 - 5 - (5 \times 4)/2] \times 5 \\ &19 \text{ m} \times 25 \text{ m} \times 5 = 2.375 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Binanın taban alanı ise $19 \times 25 = 475 \text{ m}^2$ olarak bulunur.

Diğer taraftan parsel alanının $25 \times 40 = 1.000 \text{ m}^2$ olduğu bilinmektedir.

Bu durumda;

$$\begin{aligned} \text{TAKS} &= 475 \text{ m}^2 / 1.000 \text{ m}^2 = \mathbf{0.475} \\ \text{KAKS} &= 2.375 \text{ m}^2 / 1.000 \text{ m}^2 = \mathbf{2.375} \text{ olur.} \end{aligned}$$

CEVAP =A Şıkkı

4. sorunun çözümü:

$$\begin{aligned} \%80 &\text{----Borç Oranı} \\ \%20 &\text{----Özkaynak Oranı} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \%12 &\text{----İpotek sabiti} \\ \%15 &\text{----Özkaynak Kapitalizasyon Oranı} \end{aligned}$$

$$R_o = 0,80 * 0,12 + 0,20 * 0,15 = 0,126 = \%12,6$$

$$\text{Değer} = \text{Net Gelir} / \text{KO} = 120.000 / 0,126 = \mathbf{952.381 \text{ TL}}$$

CEVAP =A Şıkkı

5. sorunun çözümü:

Geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenlere kiraya verilmek üzere, toplam satış alanının en az binde üçü oranında yer ayrılır. Bu yerlerin kira bedeli, rayiç bedelinin dörtte birinden fazla olamaz (Örnek: 40.000 m² kiralanabilir alana sahip bir AVM’de kira rayiç bedeli 80 TL/m² ise, açılması gereken iş yerinin aylık kira tutarı “40.000 * 0,003 = 120 m²; ödenmesi gereken kira = 80/4 = 20 TL/ay” işlemleri üzerinden 120 * 20 = **2.400 TL/ay** olarak hesaplanır).

CEVAP =E Şıkkı

6. sorunun çözümü:

Proje A’nın geri ödeme süresi 300/300+300/300+300/300+100/300 = **3,33** yıldır.

Proje B’nin geri ödeme süresi 3 + 1.000/1.200 = **3,83** yıldır. Bu hesaplamamızın birinci kısmı hiç nakit akışı gerçekleşmeyen ilk 3 yılı; ikinci kısmı ise 4. yılın içinde 1.000.000 TL’nin elde edilme süresini ifade etmektedir.

Geri ödeme süresi az olan **Proje A** seçilir.

CEVAP =B Şıkkı

7. sorunun çözümü:

KAKS’in izin verdiği inşaat alanının tespiti edilmesi:

Toplam inşaat alanı = Arsa alanı x KAKS

Toplam inşaat alanı (Emsal 1) = 400 m² x 0.90 = 360 m²

Toplam inşaat alanı (Emsal 2) = 450 m² x 1.00 = 450 m²

Toplam inşaat alanı (Arsa) = 380 m² x 0.75 = 285 m²

Ortalama, asgari ve azami birim değerlerin hesaplanması:

Birim değer = Satış fiyatı / Toplam inşaat alanı

Birim değer (Emsal 1) = 80.000 TL / 360 m² = 222,22 TL/m²

Birim değer (Emsal 2) = 90.000 TL / 450 m² = 200,00 TL/m²

Ortalama birim değer = (Emsal 1 + Emsal 2) / 2 = (222,22 TL/m² + 200,00 TL/m²) = 211,11 TL/m²

Asgari değer = 0,85 x 211,11 TL/m² = 179,44 TL/m²

Azami değer = 1,15 x 211,11 TL/m² = 242,78 TL/m²

Satış fiyatının takdir edilmesi:

Yukarıda yer verilen asgari ve azami değerler uç değerlerdir. Emsal 1 ve Emsal 2’nin sırasıyla 222,22 TL/m² ve 200,00 TL/m² olan birim değerleri asgari ve azami değer aralığında yer aldığı için her iki emsalin aritmetik ortalaması olarak hesaplanan 211,11 TL/m² arsanın satış fiyatının takdirinde emsal birim değer olarak kullanılabilir.

Satış fiyatı (Arsa) = Ortalama birim değer x Toplam inşaat alanı

$$= 211,11 \text{ TL/m}^2 \times 285 \text{ m}^2$$

$$= \mathbf{60.166,35 \text{ TL}}$$

CEVAP =E Şıkkı

9. sorunun çözümü:

İşgal nedeniyle taşınmazın malikinin bir yıllık net geliri hesaplanır. 6.400 m² = 6,4 da => 300 x 6,4 = 1.920 TL olur. 9 yıl süre ile tapu malikinin net gelir kaybı hesaplandığında;

$$PV = A \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{(1+i) \cdot i} \text{ ve } PV = 1.920 \times \frac{(1,13^9 - 1)}{1,13^9 \cdot 0,13} =$$

$$1.920 \times 2.00/0,39 = \mathbf{9.846 \text{ TL}}$$

CEVAP =A Şıkkı