

1) 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

2) 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

3) 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.

4) 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

5) 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

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) Ticari mülkün ürettiği yıllık kira geliri 400 000 TL ve kira dışı gelirleri de kira gelirlerinin % 5'i kadardır. Piyasa verilerine göre mülkün bulunduğu yerdeki boşluk oranı % 8'dir. Yıllık sabit giderler 20 000 TL ve Değişken giderler de efektif brüt gelirin % 45'i kadardır. Bu veriler altında Mülkün ürettiği net gelir kaç TL'dir?

- A) 199 450 TL
- B) 189 000 TL
- C) 190 000 TL
- D) 192 520 TL
- E) 153 880 TL

8) Aralık 1990 tarihinde 300 TL'ye alınan 1500 m² yüzölçümlü bir arazi terklerini yaparak 400 m² yüzölçümlü üç parsel ayrılmış ve Aralık 2004'te satışa sunulmuştur. Parsellerden biri bu tarihte 20.000 TL'ye satıldığına göre birim m² değer artışı yaklaşık ne kadardır?

- A) % 38
- B) % 42
- C) % 56
- D) % 48
- E) % 36

9) 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 satış 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

10) Büroya dönüştürülmüş bir mülkün asansör olmadığından ikinci kata erişimi yetersiz kalmaktadır. Asansörlü binaların net işletme geliri 36.000 TL iken binanın şu andaki durumuyla net işletme geliri 33.000 TL'dir. Bölgede araştırmalar bina kapitalizasyon oranının %11 olduğunu göstermektedir. Değerleme tarihi itibarıyla asansörün yeni bir inşaatta maliyeti 20000 TL iken değerlendirme yapılan bina-daki maliyeti 30000 TL'dir. İşlevsel eskime tutarı kaç TL 'dir.?

- A) 327.272 TL
- B) 37.272 TL
- C) 27.272 TL
- D) 7.272 TL
- E) 57.272 TL

11) Değerlenecek konu mülke denk bir karşılaştırılabilir mülk 6 ay önce 100000 TL'e 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

12) 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

13) Yeniden inşa maliyeti 900 TL/m² olan 170 m² 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

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)

	Satış 1	Satış 2	Satış 3
SATIŞ FİYATLARI TL	88000	125000	146000
ARSA DEĞERLERİ TL	42000	55000	70000
YYM(Yeniden Yapım Maliyeti) TL	123000	152000	174000
YAŞ	20	20	20

Yukarıdaki bilgilere göre 20 yaşında YYM 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) YYM'si 345.000 TL olan bir 25 yaşında bir konutun kalan faydalı ömrü 15'dir. Kısa ömürlü unsurların YYM'si 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

18) Yakın bir tarihte satılan taşınmazların satış fiyatlarının özelliklerinin toplanması ve farklılıklarının matematiksel olarak dikkate alınmasıyla değere etki eden ayarlamaların yapıldığı değerlendirme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) En iyi kullanım analizi
- B) Maliyet yaklaşımı
- C) En verimli kullanma analizi
- D) Gelir kapitalizasyonu
- E) Emsal karşılaştırma

19) 150 m² yüzölçümlü ve asansörlü bir konuta tapu dairesinde 150.000 TL üzerinden alım-satım harcı tahakkuk ettirilmiştir. Satış gününde yeniden yapım birim maliyet bedeli 800 TL/m² olan ve %10 yıpranma gözlenen konutun arsa değeri 400 TL/m² olduğuna göre arsa payı kaç m² dir? (Asansörlü konutların maliyete %6 artı bir katkısı vardır.)

- A) 58.8
- B) 68.8
- C) 78.8
- D) 88.8
- E) 98.8

20) 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

21) Yirmi yıl süreli aylık geri ödemeli ve ödemelerin ay sonunda yapıldığı 120 000 TL tutarındaki konut kredisine uygulanan aylık faiz oranı % 1,53 ise aylık ödeme tutarı yaklaşık olarak kaç TL'dir?

- A) 1 885 TL
- B) 1 901 TL
- C) 581 TL
- D) 1 952 TL
- E) 1 121 TL

22) Dönemin başında 1,46 TL' ye alınan X hisse senedinin dönem sonundaki fiyatı 7,86 TL' ye çıkmıştır. Aynı dönemde fiyatlar genel düzeyi % 40 artmışsa X hisse senedinin reel getirisi yüzde kaç olacaktır?

- A) % 438,36
- B) % 43,840
- C) % 398,36
- D) % 28,45
- E) % 284, 54

23) Satın alınan mülkün %25'i öz kaynakla geri kalanı ise konut kredisi kullanılmak suretiyle karşılanmıştır. Bankadan alınan kredi ise 5 yıl süreli ve krediye uygulanan faiz oranı yıllık nominal %20,40'dir. Aylık taksit tutarı 3 206 TL ve ödemeler ay sonunda yapılmaktadır. Bu şartlar altında satın alınan mülkün fiyatı yaklaşık olarak kaç TL'dir?

- A) 120 000 TL
- B) 480 000 TL
- C) 160 000 TL
- D) 256 480 TL
- E) 210 000 TL

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.

**GAYRİMENKUL DEğERLEME
ESASLARI****DENEME SINAVI I**

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