

1. Ekonomik ömrü 20 yıl kalmış bir binaya ilişkin arazi değeri, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 220.000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırımın toplam net faaliyet geliri 132.000 TL olup, arsa için pazardaki beklenen getiri oranı %5'dir. İlgili verilere göre binanın ve toplam mülkün değeri ne olmalıdır?
A 1.210.000
B 1.340.000
C 1.430.000
D 1.520.000
E 1.650.000
2. Bir kişi bankaya %8 faizle 1.500.000 TL yatırmıştır. Bir süre sonra banka faiz oranını %5'e indirmiştir. Toplam olarak yılsonunda mevduat sahibine 86.250 TL birikmiş faiz ödemiştir. Menkul sermaye iradı üzerinden vergi olmadığı varsayımına göre faiz oranı yaklaşık olarak ne kadar süre sonunda değişir?
A 3
B 6
C 9
D 12
E 15
3. Bankadan alınan 220.000 TL'lik kredi 6 yıl içinde 3'er ayda bir yapılacak eşit ödemelerle geri ödenecektir. Yıllık faiz oranı %18 ise her bir eşit ödemenin tutarı kaç TL'dir?
A 12.455
B 13.679
C 15.177
D 18.233
E 20.166
4. Aşağıdakilerden hangisi bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımını açıklar?
A Yararlılık
B Pazar değeri
C Kullanılabilirlik
D En verimli ve en iyi kullanım
E Fayda değeri
5. Elindeki parası ile konut alımı yapan yatırımcı bir yılda % 30'luk nominal getiri elde etmiştir. Yıllık enflasyon oranı % 10 olarak gerçekleşmiş ise, yatırımcının konut yatırımından elde ettiği reel getiri oranı ne olur?
A %10
B %12
C %14
D %16
E %18
6. Kanun hükümleri uyarınca nitelikli yatırımcılardan katılma payları karşılığında toplanan paralarla, pay sahipleri hesabına inançlı mülkiyet esaslarına göre üçüncü fıkrada belirtilen varlık ve işlemlerden oluşan portföyü işletmek amacıyla Kuruldan faaliyet izni alan portföy yönetim şirketleri ve gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından bir içtüzük ile süreli veya süresiz olarak kurulan ve tüzel kişiliği bulunmayan malvarlığı aşağıdakilerden hangisidir?
A Gayrimenkul sertifikası
B Kira sertifikası
C Şemsiye fon
D Gayrimenkul yatırım fonu
E Gayrimenkul katılım payı
7. Gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az hangi oranda yatırım yapmak zorundadırlar?
A %25
B %35
C %49
D %51
E %60
8. Yüksek enflasyon dönemlerinde yatırımların tamamlanması durumunda dahi alım gücünün düşmesi nedeniyle yatırım değer kaybedebilmektedir. Söz konusu durum aşağıdakilerden hangisi ile açıklanabilir?
A Getiri kaybı
B Akım gücü kaybı
C Likidite kaybı
D Anapara kaybı
E Hiçbiri

9. Kredinin sözleşmede belirtilen vadede sonlandırılabilmesi için ara dönemlerde yapılacak toplu ödemelere ihtiyaç duyulan ya da vadenin sonunda kalan borcun tek bir seferde ödendiği kredi türü aşağıdakilerden hangisidir?

A Ayarlanabilir Faizli İpotekli Konut Kredisi
B Artan Ödemeli İpotekli Konut Kredisi
C İndirimli İpotekli Konut Kredisi
D Karma İpotekli Konut Kredisi
E Balon Ödemeli İpotekli Konut Kredisi

10. 0-15 yaşında, çok iyi kalitede malzemelerle tasarlanmış binalardır. Profesyonel bina yönetimi, yeterli otopark, minimum 2,7 metre net tavan yüksekliği, iç mekan esnekliği, 24 saat kullanım ve güvenlik, güneş korumalı camlar ve yüksek ulaşılabilirlik özelliktedir.

Yukarıda bahsedilen ofis türü aşağıdakilerden hangisidir?

A A sınıfı
B A+ sınıfı
C B sınıfı
D B+ sınıfı
E C sınıfı

11. Aşağıda yer alan bilgilere bağlı olarak A taşınmazının efektif yaşı ve toplam ekonomik ömrü ne olmalıdır?

Veriler	A Taşınmazı
Taşınmaz Değeri	450.000 TL
Arsa Değeri	150.000 TL
Toplam Amortisman Tutarı	200.000 TL
Yıllık Amortisman Oranı	% 2

	Efektif yaş	Toplam ömür
A	3	10
B	5	20
C	10	30
D	15	40
E	20	50

12. Yapının modern inşaat malzemeleri, tasarım teknikleri ve işçilik kullanılarak yeniden üretildiği zaman ulaşılan değer aşağıdakilerden hangisidir?

A Piyasa değeri
B Yeniden yapım değeri
C Emsal değeri
D Maliyet değeri
E Yerine koyma değeri

13. Mülkün efektif yaşı ile ekonomik yaşı arasındaki orantıyı kullanarak hesaplanan amortisman süresi aşağıdakilerden hangisidir?

A Kalan faydalı ömür
B Yaş ömür yöntemi
C Ayrıştırma yöntemi
D Piyasadan çıkartma yöntemi
E Döküm yöntemi

14. Yapının işlev, fayda ve değerini azaltan, yapıda, malzemede ya da tasarımdaki kusur aşağıdakilerden hangisi ile ifade edilir?

A Fonksiyonel Eskime
B Ekonomik Demodelik
C Tasarım Kaybı
D Fiziksel Eskime
E Değer Azaltımı

15. Aşağıdakilerden hangisi eski ve yeni yapıların değerlendirme çalışmalarında esas alınan başlıca direkt maliyet unsurları arasında yer almaz?

A İnşaat kullanılan malzeme
B inşaat ve yangın sigortaları primleri
C İnşaat süresine ait bütün sigorta ücretleri
D İnşaat döneminde güvenlik maliyetleri
E Girişimci kar payı

16. Aşağıdakilerden hangisi taşınmazı etkileyen dışsal faktörler arasında yer almaz?

A Sosyo-kültürel unsurlar
B Kıtlık unsurlar
C Ekonomik unsurlar
D Yasal unsurlar
E Hiçbiri

17. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul değerlendirme süreci aşaması olan problemin tanımı aşamasında yer almaz?
 A Değerlemenin Kullanım Amacı
 B Değerleme Tarihinin Belirlenmesi
 C Değerin Belirlenmesi
 D Gayrimenkul Özelliklerinin Tanımı
 E Piyasa Analizi
18. Piyasa değerinin analizinde, taşınmaz üzerinde yapılmış olan herhangi tadilatın değeri; ister boş arazi ister bina üzerine yapılmış olsun ve tadilat ile ilgili inşaat maliyeti ne olursa olsun, taşınmazın piyasa değerine getirdiği ilave değer aşağıdakilerden hangisi ile ifade edilebilir?
 A Katkı İlkesi
 B Uyum ve Prim Kazancı/Kaybı İlkesi
 C İkame İlkesi
 D Arz ve talep İlkesi
 E Dışsallık İlkesi
19. Aşağıdakilerden hangisi bir yapının tamamlayıcı elemanıdır?
 A Güvenlik sistemi
 B Döşeme
 C Su tesisatı
 D Yalıtım
 E Merdiven
20. Aşağıdakilerden hangisi döşeme türleri arasında yer almaz?
 A Dişli döşemeler
 B Plak döşemeler
 C Kaset döşemeler
 D Asma döşemeler
 E Kirişsiz plak döşemeler
21. Perde duvarları genişliğinin kalınlığının kaç katı olması gerekir?
 A 3
 B 5
 C 7
 D 9
 E 11
22. İskelet taşıyıcı sistemli yapılarda kolonların her birisinin altında olmak üzere inşa edilen kolonlardan gelen yükleri zemine aktaran temel aşağıdakilerden hangisidir?
 A temel
 B Yığma bina temel
 C mütemedi temel
 D Radyejeneral temel
 E Münferit temel
23. Duvarları ahşap çatıkların arasına kerpiç, tuğla taş gibi geleneksel malzemeler doldurularak inşa edilen yapılar aşağıdakilerden hangisidir?
 A Hıms
 B Çelik
 C Briket
 D Taş
 E Betonarme
24. İlk taksiti 5.000 TL ve her taksiti % 5 oranında artan % 20 faiz oranlı 6 devrelik devre sonu taksitlerin bugünkü değeri aşağıdakilerden hangisidir?
 A 12.672
 B 14.298
 C 16.523
 D 18.373
 E 20.356
25. Dolu birim sayısı 50 ve boş birim sayısı 6 olan bir gayrimenkulün boşluk kaybı oranı aşağıdakilerden hangisidir?
 A 8,64
 B 10,71
 C 12,35
 D 14,69
 E 16,72

CEVAP ANAHTARI

1. C

Arsanın Net Faaliyet Geliri = $220.000 \times 0,05 = 11.000$
 Binanın Net Faaliyet Geliri = $132.000 - 11.000 = 121.000$
 Yıllık Amortisman Oranı = $1 / 20 = 0,05$
 Binanın Kapitalizasyon Oranı = $0,05 + 0,05 = 0,10$
 Binanın Değeri = $121.000 / 0,10 = 1.210.000$
 Mülk Değeri = $1.210.000 + 220.000 = 1.430.000$

2. A

$86.250 = (1.500.000 \times 0,08 \times n) + (1.500.000 \times 0,05 \times (1 - n))$
 $86.250 = 120.000n + 75.000 - 75.000n$
 $11.250 = 45.000n$
 $N = 11.250 / 45.000 = 0,25$ yıl (3 ay)

3. C

$220.0 = A \times \frac{(1 + 0,045)^{24} - 1}{0,045}$
 $221.0 = 15.177$

4. D

5. E

$(1 + \text{Nominal Faiz}) = (1 + \text{Reel Faiz}) \times (1 + \text{Enflasyon Oranı})$
 Reel Getiri Oranı = $[(1,30) / (1,10)] - 1 = 0.18$

6. D

7. D

8. B

9. E

10. A

11. E

Taşınmaz Değeri = Yapı Değeri + Arsa Değeri
 A Taşınmazı Yapı Değeri = $450.000 \text{ TL} - 150.000 \text{ TL} = 300.000 \text{ TL}$
 Yeniden Yapım Maliyet Değeri = Yapı Değeri + Toplam Amortisman Tutarı
 A Taşınmazının Yeniden Yapım Maliyeti = $300.000 \text{ TL} + 200.000 \text{ TL} = 500.000 \text{ TL}$
 Yıllık Amortisman Tutarı = Yeniden Yapım Maliyet Değeri x Yıllık Amortisman Oranı

A Taşınmazının Yıllık Amortisman Tutarı = $500.000 \text{ TL} \times \% 2 = 10.000 \text{ TL}$
 Efektif Yaş = Toplam Amortisman Tutarı / Yıllık Amortisman Tutarı
 A Taşınmazının Efektif Yaş = $200.000 \text{ TL} / 10.000 \text{ TL} = 20 \text{ Yıl}$
 Toplam Ekonomik Ömür = 1/Yıllık Amortisman Oranı
 A Taşınmazının Toplam Ekonomik Ömür = $1 / \% 2 = 50 \text{ Yıl}$
 Kalan Ekonomik Ömür = Toplam Ekonomik Ömür - Efektif Yaş
 A Taşınmazının Kalan Ekonomik Ömür = $50 \text{ Yıl} - 20 \text{ Yıl} = 30 \text{ Yıl}$

12. E

13. B

14. A

15. C

16. B

17. E

18. B

19. D

20. D

21. C

22. E

23. A

24. D

$$BDA = 5.000 * \left[\frac{(1+0,2)^6 - (1+0,05)^6}{(1+0,2)^6 * (0,2-0,05)} \right] = 18.373 \text{ TL olur.}$$

25. B

Toplam birim sayısı : 56
 Dolu birim sayısı : 50
 Boş Birim sayısı : 6
 Boşluk oranı : **0,1071**