

Sınavda 13 sayısal – 12 sözel soru gelmiştir. Gelen sayısal sorular rakamları farklı olarak SORU BANKASI kitabımızda yer alan 133., 134., 135., 99, 43, 108, Çözümlü sorular, diğer 6 soru ise konu kitabımızda yer alan sorular arasından gelmiştir.

Çıkmış Soru	Kitabımızda yer Alan Soru/Bölüm																		
<u>Birer bir benzer soru:</u> 50 adet ofis aylık ortalama..... Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası Sayfa 53 (çözümlü soru 133) Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası test sorusu sayfa 127 (97. Soru) 5'li Deneme kitabı, 4. Deneme (soru 10) Konu kitabı sy 95; 15. soru, 16. Soru	133. Bir gayrimenkul projesinde 45 adet ofis ünitesi bulunmakta ve ana taşınmazın her bir ofis ünitesinden aylık ortalama 2.000 TL kira geliri elde edilmektedir. Araştırma sonuçlarına göre ofis ünitesinin yıllık boşluk ve kira tahsil edilemeye oranının ortalama % 5 düzeyinde ve taşınmazın yıllık sabit giderlerinin ise 15.000 TL civarında olduğu tespit edilmiştir. Gayrimenkule ilişkin yönetim giderleri; personel ücretleri; yakıt, bakım gibi giderler ile genel temizlik, güvenlik, ilaçlama gibi giderlerden oluşan değişken giderler yıllık 90.000 TL olarak gerçekleşmiştir. Gayrimenkulün ortak kullanım alanındaki demirbaşların yenilenmesi için her yıl 20.000 TL ayrılması gerektiği tahmin edilmiştir. Gayrimenkule ilişkin kapitalizasyon oranı % 8 olduğuna göre, gayrimenkulün net faaliyet geliri ve değeri kaç TL'dir? <table border="1"><thead><tr><th></th><th>Net Faaliyet Geliri</th><th>Değeri</th></tr></thead><tbody><tr><td>A)</td><td>901.000</td><td>7.208.000</td></tr><tr><td>B)</td><td>901.000</td><td>11.262.500</td></tr><tr><td>C)</td><td>901.000</td><td>11.512.500</td></tr><tr><td>D)</td><td>921.000</td><td>7.368.000</td></tr><tr><td>E)</td><td>921.000</td><td>11.512.500</td></tr></tbody></table>		Net Faaliyet Geliri	Değeri	A)	901.000	7.208.000	B)	901.000	11.262.500	C)	901.000	11.512.500	D)	921.000	7.368.000	E)	921.000	11.512.500
	Net Faaliyet Geliri	Değeri																	
A)	901.000	7.208.000																	
B)	901.000	11.262.500																	
C)	901.000	11.512.500																	
D)	921.000	7.368.000																	
E)	921.000	11.512.500																	
<u>Birer bir benzer soru:</u> Kapitalizasyon oranı Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası Sayfa 53 (çözümlü soru 134) Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası test sorusu sayfa 127 (96. Soru) 5'li Deneme kitabı, 5. Deneme (soru 10)	134. Yıllık brüt kira geliri 60.000 TL olan bir gayrimenkul ipotek kredisi kullanılarak finanse edilmiştir. İlgili krediye ilişkin aylık borç servisi miktarı 3.200 TL olup, borç kapsama oranı 1,5 ve brüt kira çarpanı ise 16'dır. Bu bilgilere göre, gayrimenkule ilişkin kapitalizasyon oranı % kaçtır? A) 5,50 B) 5,75 C) 6,00 D) 6,25 E) 6,50																		

Birerbir benzer soru:

Ekonomik ömrü 25 yıl kalmış bir binaya ilişkin arazi değeri, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 300.000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırımın toplam net faaliyet geliri 80.000 TL olup, arsa kapitalizasyon oranı % 10'dur. İlgili verilere göre binanın ve toplam mülkün değerine olmalıdır? Cevap: 657.142

Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası Sayfa 54 (çözümlü soru 135)

Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası test sorusu sayfa 128 (100. Soru)

5'li Deneme kitabı, 2. Deneme (soru 11)

135.Ekonomik ömrü 25 yıl kalmış bir binaya ilişkin arazi değeri, emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 250.000 TL olarak belirlenmiştir. Yatırımın toplam net faaliyet geliri 50.000 TL olup, arsa için pazardaki beklenen getiri oranı % 8'dur.

İlgili verilere göre, toplam mülkün değeri kaç TL'dir?

- A) 416.667 B) 500.000 C) 625.000
D) 750.000 E) 1.250.000

Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası Sayfa 42



99. Alanı 80.000 m² olan sulu arazi yarıcılık ile işlenmektedir. Arazide pamuk ve buğday münavebe sistemi uygulanmakta olup, pamuk verimi 500 kg/da, buğday verimi 450 kg/da ve saman 280 kg/da olarak tespit edilmiştir. Yaygın ürünlerin çiftlik avlusu fiyatları sırasıyla 4,50 TL/kg, 1,00 TL/kg ve 0,35 TL/kg'dır. Arazi maliki yıllık toplam 6.800 TL işçi ücreti, 7.200 TL tohumluk bedeli, 7.100 TL gübre ve ilaç bedeli ödemiştir. Anlaşmaya göre yıllık üretim değerinin % 50'si malike ait olacaktır. Arazi belediye sınırları içinde olup, vergi değeri 3,0 TL/m² ve vergi oranı binde 2'dir. Malik ortakçıya hiçbir sabit sermaye unsuru teslim etmemiştir.

İşletme sermayesi faizi % 15 ve yörede arazi piyasasında geçerli ortalama kapitalizasyon oranı % 6,5 olduğuna göre çıplak toprak bedeli nedir?

- A) 402.300 B) 425.800 C) 478.750
D) 498.200 E) 515.100

Birerbir benzer soru:

Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası Sayfa 25 (çözümlü soru 43)

Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası test sorusu sayfa 114 (18. Soru)

5'li Deneme kitabı, 5. Deneme (soru 2)



43. Gayrimenkul değerleme uzmanı, değerlemesi yapılacak 1.450 m² arsa vasfındaki taşınmaza benzer ve emsal olarak alınabilecek yapısız taşınmaz tespit edememiştir (KAKS = 0,40). Ancak iki ay önce taşınmaza benzer niteliklere sahip olan 1.500 m²'lik bir arsanın üzerindeki yapı ile birlikte 350.500 TL'ye satıldığını belirlemiştir (KAKS = 0,30). Arsa üzerindeki yapı, iki katlı betonarme (kalorifersiz ve asansörsüz) olup, fiili yaşı 20 yıl (ekonomik ömrü 80 yıl) olarak saptanmıştır. Resmi birim fiyatlarına göre arsa üzerindeki yapının maliyet bedeli 1.250 TL/m² ve alanı ise 250 m²'dir. Konu taşınmaz ve emsal aynı cadde üzerinde ve değeri etkileyebilecek bütün nitelikleri büyük ölçüde benzerdir.

Dönüşüm değeri (piyasadan çıkartma) yöntemine göre, konu arsanın değeri ne olur?

- A) 48.978 B) 90.097 C) 112.254
D) 149.672 E) 294.827

Çözüm:

Yıkım ve İnşaat = Yıkım / Ömür

A arsası, B arsası ve C arsası verilmiş. Arsaların satış fiyatları, satış tarihleri ve diğer özellikleri yanında ilgili tarihlerdeki ÜFE endeksleri verilmiş.

C arsa değeri sorulmuş. Sınır değer %15

Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu Kitabımızda Nisan 2017 Baskı Sayfa 81 (Not: Kitabımızda yer alan soru aynı konuda olup, biraz daha kapsamlıdır)

17. Aşağıdaki tablolarda bir yöredeki boş arsalarla ilişkin bilgiler ve yöresel değer endeksleri verilmiştir. Buna göre, E arsasının değeri yaklaşık kaç TL/m² dir?

Veri	A	B	C	D	E
Alan	3000	600	500	800	500
Bölge	Sanayi	Konut	Konut	Konut	Konut
TAKS	0,30	0,30	0,25	0,25	0,40
Emsal	-	1,50	1,50	1,50	2,00
Yükseklik	18,50	15,50	18,50	28,50	15,50
Satış Yılı	2010	2014	2013	2015	2016
Değer	150.000	70.000	60.000	100.000	?

Yıl	Endeks
2010	100
2011	140
2012	160
2013	170
2014	150
2015	190
2016	210

- A) 160 B) 170 C) 180 D) 190 E) 200

44

Ç
P
/n
le
b
o
B
il
s
v
y

www.finansed.com

45

<u>Birerbir benzer soru:</u> Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu Kitabımızda Nisan 2017 Baskı Sayfa 74	4. A işletmesinin aktifine Ocak 2012 tarihinde giren ekipmanın edinim bedeli 245.600 TL, ömrü 20 yıl ve 2016 yılında piyasada benzer özelliklere sahip yeni ekipmanın satış değeri 302.900 TL olarak tespit edilmiştir. İşletmede mevcut olan ekipmanın söküm, taşıma ve satışı için 23.450 TL masraf yapılması gerekmektedir. Buna göre işletmede bulunan ekipmanın Ağustos 2016'da "ikame bedeli ile güncel değeri" kaç TL'dir?(Ocak 2012 Yi-ÜFE=203,10, Ekim 2016 Yi-ÜFE=258,01) A) 223.560 B) 242.080 C) 249.601,40 D) 261.080 E) 312.001,70
<u>Birerbir benzer soru:</u> Devremülk sorusu Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası Sayfa 129 Gayrimenkul Değerleme Esasları Soru Bankası test sorusu sayfa 129 (108. Soru) 5'li Deneme kitabı, 5. Deneme (soru 11)	108. Bir yerleşim yerinde termal su kaynağı bulunan konut projesi geliştirilmiş olup, projede 49 yıl süreli devre mülk tesisi yapılacaktır. Yıllık 15'er günlük devreler halinde yararlanma olanağı sağlanan projede, hak sahibinin taşınmazı kullanmaması halinde yıllık 1.200 TL bedel üzerinden kiralama olanağının bulunduğu tespit edilmiştir. Her biri 120 metrekare ve arsa payı 32 metrekare olan bağımsız bölümler üzerindeki devre mülk hakkı 30.000 TL üzerinden satışa çıkarılmıştır. Ekonomide ortalama faiz % 8,0 olduğuna devremülk satın alan yatı-
Soru: Hangisi sabit giderler içinde yer alır? Cevap: Emlak vergisi Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu Kitabımızda Nisan 2017 Baskı Sayfa 89	Sabit giderler; Doluluğa göre değişmeyen taşınmazın dolu veya boş olmasına bakılmaksızın yapılan ödemelerdir. Emlak vergisi, bina sigorta giderleri gibi. Değişken giderler; Bir kısmı doluluktan kaynaklansa da genellikle doluluk düzeyine bağlı olan veya sağlanan hizmetlerin kapsamı bakımından değişen işletme giderleridir. Yönetim giderleri; personel ücretleri; yakıt, bakım gibi giderler ile genel temizlik, güvenlik, ilaçlama, kiralama komisyonları gibi giderler değişken gider kapsamında sayılır. Yerine koyma ödeneği (Yenileme fonu);

Meyve bahçesi sorusu.

Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu
Kitabımızda Nisan 2017 Baskı Sayfa 102



12. Arazi vasfındaki taşınmaz üzerinde tesis süresi 4 yıl ve ömrü 40 yıl olan meyve bahçesi tesis edilmiştir. Meyve bahçesinin tesis dönemi masrafları ile normal verim dönemindeki geliri ve masrafları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Normal üretim dönemi			
Üretim (kg/da)	Fiyat (TL/kg)	Gayrisafi (brüt) gelir (TL/da)	Üretim masrafları (TL/da)
850	1,50	1.275,00	550
Tesis (yatırım) giderleri (TL/da)			
Birinci yıl	950		
İkinci yıl	580		
Üçüncü yıl	360		
Dördüncü yıl	280		

Meyve bahçelerinde geçerli kapitalizasyon oranı %7,0 olarak saptanmıştır. Bu tabloya göre, arazinin gelir değeri (toplam ağaç ve arazi bedeli) kaç TL dir?

A) 10.357 B) 10.139 C) 8.737 D) 7.837 E) 7.625

SORU: 1.400.000 TL kredi çekilerek alınan taşınmazın kredi değer oranı %70'tir. Borç kapsama oranı 1,5 olan taşınmazın aylık taksit ödemesi 1500 TL olduğuna göre kapitalizasyon oranı % kaçtır?

Borç kapsama oranı ile ilgili, hem konu hem soru bankası hem de deneme kitapçığında çok sayıda soru bulunmaktadır.

23. Aylık 2.000 TL geri ödemeli bir kredi ile alınan konut için borç karşılama oranı 1,4'dür. Söz konusu konutun değeri 400.000 TL olduğuna göre, mülkün kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?

A) 4,2 B) 7,2 C) 8,4 D) 11,9 E) 12,1

Yandaki soru benzeri soru.

Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu
Kitabımızda Nisan 2017 Baskı Sayfa 83

21. Bir mahallede boş imar parseline değerlendirilecektir. Emsal alınan A parseli sokak cephe ve ara parseldir. Benzer taşınmazın satış ve imar özellikleri ile değerlendirilecek taşınmazın (B parselinin) özellikleri aşağıda verilmiştir:

Veri	A Parseli	B Parseli
Cephe (m)	20	22
Derinlik (m)	22	24
İmar Özellikleri	$\frac{5}{4} \frac{4}{3}$	$\frac{7}{4} \frac{3}{3}$
Değeri (TL)	150.000	?

Yukarıdaki verilere göre değerlendirme işlemi yapılacak B taşınmazının köşe parsel olması durumunda piyasa değeri ne olur?

SORU: Aylık %1,40 faiz oranıyla her ay sonunda bankaya yatırılan 2000 TL, belirli bir dönem sonunda 81.955 TL'ye ulaştığına göre bankaya ne kadar süre para yatırılmıştır? Cevap : 2 yıl 9 ay Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu Kitabımızda Nisan 2017 Baskı Sayfa 8	b) Gelecekteki Değer Belirli sayıda dönem boyunca ve her dönem sonunda elde edilen eşit tutarlı taksitlerin belirli dönem sonundaki toplam değeri şu şekilde hesaplanabilir. $FV = A \cdot \frac{(1+i)^n - 1}{i}$ FV: Anuitelerin n. Dönem Sonundaki Değeri A: Bir dönemlik anüite (taksit) i: Dönemlik faiz oranı n: Dönem sayısı
Soru: Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı aşağıdakilerden hangisinin kararı ile belli edilir? Cevap: Bakanlar kurulu Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu Kitabımızda Nisan 2017 Baskı Sayfa 42	Arsa ise, belediye ve mücavir alan sınırları veya köy yerleşik alanlarında yapılan planlara göre yapılaşma (iskan) sahası olarak ayrılmış yerlerde bulunan arazi parçalarına denilmektedir. 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanununun 12'inci maddesinde "belediye sınırları içinde belediyece <u>parsellenmiş arazi arsa sayılır</u>. Belediye sınırları içinde veya dışında bulunan parsellenmemiş araziden hangilerinin bu kanuna göre arsa sayılacağı Bakanlar Kurulu kararı ile belli edilir.
Soru: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki farka ne ad verilir? Cevap Bina derinliği Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu Kitabımızda Nisan 2017 Baskı Sayfa 67	Parsel derinliği: Parsel ön cephe hattına arka cephe hattı köşe noktalarından indirilen dik hatların uzunluklarının ortalamasıdır. Bina ön cephe uzunluğu: Çıkmalar hariç olmak üzere parselin kot aldığı yol tarafındaki cephe uzunluğudur. Bina derinliği: Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki en fazla yaklaşabileceği sınırdır.
SORU: Aşağıdakilerden hangisi Kagir yapı sınıfına girmez? Cevap: Ahşap Gayrimenkul Değerleme Esasları Konu Kitabımızda Nisan 2017 Baskı S. 35	2.5.1. Yapı Malzemelerine Göre Yapı Türleri Yapı taşıyıcı sistemleri, duvar malzemeleri çerçevesinde yapı türleri şu şekildedir: • Kerpiç yapı • Ahşap yapı • Hımsı yapı • Taş yapı • Betonarme yapı • Çelik yapı Kagir Yapılar: Kerpiç tuğla, taş ve briket gibi malzemeler kagir malzemeler, bu malzemeler kullanılarak taşıyıcı sistemi inşa edilen yapılar ise kagir yapılar adını almaktadır.