

TEST 1

1. Bir taşınmaz iyesinin sözlü yada yazılı izni olmaksızın taşınmazın bir başka şahıs tarafından işgal edilmesi üzerine mülk sahibinin işgal edenden isteyeceği kullanma karşılığı tazminata ne denir?

- A) Ecrimisil
- B) Taslak Proje
- C) Arbitraj
- D) Fiyat Rantı
- E) Mutad

2. Piyasa değeri 500.000TL olan bir konut kredi yoluyla satın alınmıştır. Kredi geri ödeme tutarı aylık 1.200TL, kapitalizasyon oranı 0,05'dir. Brüt kira çarpanı 12,56 olan bu konutun borç kapsama oranını hesaplayınız.

- A) 5,73
- B) 4,73
- C) 3,73
- D) 2,73
- E) 1,73

3. Değer göstergelerinde uzlaştırma neyi ifade eder?

- A) Farklı konulardaki farklı göstergelerin tek bir çatıda toplanmasıdır.
- B) Farklı olmakla birlikte birbirine benzeyen konutların göstergelerinin yaklaştırılmasıdır.
- C) Değerlemeyi yapan kişi tarafından bulunan farklı değerlerin arasındaki farkların çözümüdür.
- D) İki farklı değerlemecinin farklı bulduğu değerlerden doğrusunun tespit edilmesidir.
- E) İki farklı değerlemecinin farklı bulduğu değerlerin ortalamasının alınmasıdır.

4. Malatya'da bulunan bir konut için değer olarak 485.000 TL tahmin edilmektedir. Yöredeki brüt gelir çarpanı 15, net gelir-brüt gelir oranı 0,90'dir. Konutun aylık net gelirini hesaplayınız?

- A) 329.100 TL
- B) 229.100 TL
- C) 29.100 TL
- D) 9.100 TL
- E) 1.100 TL

5. Bir taşınmazın net işletme gelirleri yıllara göre sırasıyla 5.000 TL; 7.500 TL; 3.000 TL olmuş ve üçüncü yıl sonunda 50.000 TL'ye satılmıştır. Yatırım süresince iskonto oranı %16 olmuştur. Yatırımcı 45.000 TL'ye satın aldığı taşınmazdan kaç TL kar /zarar sağlamıştır?

- A) - 34.500 TL zarar
- B) 15.247 TL kar
- C) 42.560 TL kar
- D) - 7.051 TL zarar
- E) - 1.161 TL zarar

6. Brüt gelir çarpanı 14 ve net geliri giderinin dört katı olan bir apartman dairesi için kapitalizasyon oranı kaçtır?

- A) 5,00
- B) 4,00
- C) 2,154
- D) 1,897
- E) 0,057

7. Yaşları farklı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir:

Değer Tanımı	1. Satış	2. Satış	3. Satış
Satış Fiyatı	649.000	817.000	763.000
Arazi Değeri (-)	-210.000	-246.000	-267.000
İkame Maliyeti	775.000	910.000	800.000
Yapıların Yaşı	9	6	8

Bu kapsamda 7 yaşında bir taşınmaz için amortisman oranı piyasadan çıkarma yöntemi ile kaçtır?

- A) % 25
- B) % 29
- C) % 30
- D) % 37
- E) % 40

8. İştirak halinde mülkiyetle ilgili hangi ifade doğrudur?

- A) Birden fazla kişinin bir taşınmaz mal üzerinde pay oranları belli olmadan malik olmalarıdır.
- B) Devre mülkler iştirak halinde mülkiyet örneklerinden biridir.
- C) Birden fazla kişinin bir taşınmaz mala hisseli olarak sahip olmalarıdır.
- D) Bu mülkiyet türünde her bir hak sahibinin mülk üzerinde ne oranda hak sahibi oldukları bellidir.
- E) Hak sahiplerinin konu mülkle ilgili tasarruflarda birlikte hareket etmeleri gerekmez.

9. Brüt işletme giderleri 20.833,5 TL olan bir taşınmazın işletme giderleri brüt gelirin %40'ıdır. Arsa değeri 45.000TL'dir. Kredi faiz oranı 0,16, amortisman faiz oranı 0,075 ve yapı kalan ömrü 45 yıl ise binanın net değerini hesaplayınız.

- A) 124.325 TL
- B) 675.987 TL
- C) 146.706 TL
- D) 453.345 TL
- E) 45.789 TL

10. Binanın yeniden yapma maliyeti 366.984 TL'dir. Bina'nın inşaa edildiği arsa ise 39.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Bina'nın tahmin edilen efektif yaşının 9 olduğu düşünülmektedir. (Gerçek yaşı da aynıdır) Piyasada bu tip binalar 78 yıl amortisman süresi olduğu düşünülmektedir. Mülkün değeri nedir?

- A) 63.640 TL
- B) 363.640 TL
- C) 563.640 TL
- D) 263.640 TL
- E) 163.640 TL

11. Bir yatırımcı 650.000 TL tutarındaki bir taşınmazın 162.500 TL'sini birikimi ile karşılamıştır. Bu yatırımın kredi değer oranı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) % 5
- B) % 15
- C) % 25
- D) % 55
- E) % 75

12. Doğrusal biçimde yıpranan bir yapının kalan ömrü 30 yıl ve yıpranma oranı %40'dır. Yapının ekonomik ömrü kaç yıldır? Yapı kaç yaşındadır?

- A) 50 yıl, 20 yıl
- B) 20 yıl, 10 yıl
- C) 35 yıl, 45 yıl
- D) 50 yıl, 50 yıl
- E) 25 yıl, 20 yıl

13. Bir bankadan toplam mülk değerinin % 85'i kadar 50 yıllık bir ipotek kredisi alınabilmektedir. İpotek sabitesi 0,07'dir. Bu tip mülk için özkaynaktan % 15 getiri beklenmektedir. Mülkün kapitalizasyon oranı % kaçtır?

- A) % 8,2
- B) % 5,2
- C) % 4,2
- D) % 6,4
- E) % 9,2

14. Teknik ömrü 85 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma %15'dir. Yıpranmanın doğrusal olduğunu varsayarak yapı yaşını hesaplayınız?

- A) 15 yıl
- B) 25,12 yıl
- C) 72, 25 Yıl
- D) 32,45 yıl
- E) 56,78 yıl

15. Bir değerleme uzmanı, değerlemeye konu taşınmazın Net İşletme Gelir'ini (NİG) 65.000 TL olarak belirlemiştir. Piyasa verilerinin incelenmesi sonucu, NİG'si yılda 95.000 TL olan ve yakın zamanda 456.000 TL'ye satılan benzer bir taşınmaz bulmuştur. Rapor konusu taşınmazın değeri kaçtır?

- A) 12.000 TL
- B) 32.000 TL
- C) 112.000 TL
- D) 312.000 TL
- E) 412.000 TL

16. Yasal bir yapının ruhsat verilen en çok yüksekliğine ne denir?

- A) Gabari
- B) Biotop
- C) Bordür
- D) Röprodüksiyon
- E) Tefviz

17. Faal işletme değeri neyi gösterir?

- A) Bir mülkün yatırımcıları için belirlenmiş yatırım hedefleri değerini gösterir.
- B) Bir işletmenin bir bütün olarak değerini gösterir.
- C) Bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir.
- D) Bir mülkün sigorta sözleşmelerinde yer alan değeridir.
- E) Bir mülkün içerdiği malzeme nedeniyle elden çıkarma değeridir.

18. Bir arazi sahibi, imar uygulaması sonucunda arazisinin %45'ini genel ve kamusal hizmete alanlarına terk etmek zorunda kalmıştır. Değer eşitliği ilkesi uyarınca arazi sahibinin zarar görmemesi için uygulama sonucunda taşınmaz değerindeki artış ne olmalıdır?

- A) % 45,9
- B) % 55,8
- C) % 95,5
- D) % 81,8
- E) % 45,2

19. Dikme ve payandalardan meydana gelen ahşap çatkı arasına kerpiç veya tuğla doldurularak yapılan yapıya ne denir?

- A) Hımış
- B) Bordür
- C) Mülhak
- D) Revalüasyon
- E) Tefviz

20. Yaşları aynı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir. Bu kapsamda değerlemesi yapılan taşınmazın amortismanı piyasadan çıkartma yöntemine göre kaçtır?

Değer Tanımı	1.Satış	2.Satış	3.Satış
Satış Fiyatı	219.000	341.000	317.000
Arazi Değeri (-)	21.000	116.000	106.000
İkame Maliyeti	293.000	344.000	345.000

- A) % 7,4
- B) % 17,0
- C) % 20,4
- D) % 35,3
- E) % 37,0

21. Değerlemeye konu gayrimenkul : “Yaz” sitesindeki 5 numaralı daire merkezi klimalı ve bir araçlık otoparkı olan 4+1 bir konuttur. Aşağıdaki veriler çerçevesinde bu dairenin satış fiyatı ne olmalıdır?

Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve 4+1 konutlardır:

Yan site evi, bir ay önce 450.000 TL fiyatla peşin satılmıştır. Özellikleri: 1 otoparkı var ama merkezi kliması yoktur.

Ön Site evi, bu hafta 435.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Merkezi klima sistemi var ama otoparkı yoktur.

Karşı Site evi, geçen hafta 480.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Bir araçlık otoparkı ve merkezi klima sistemi vardır. Lokasyonu daha iyidir.

Klima değeri: 23.000 TL, otopark değeri: 17.000 TL, Lokasyon: 30.000 TL

- A) 480.000 TL
- B) 450.000 TL
- C) 455.000 TL
- D) 458.333 TL
- E) 430.000 TL

22. Taşınmazın aylık geliri 1.250 TL olup, taşınmazın finansmanı için alınan kredinin yıllık kredi ödemesi 32.000 TL’dir. Taşınmazın borç kapsama oranı kaçtır?

- A) % 7
- B) % 17
- C) % 27
- D) % 37
- E) % 47

23. Mart 2014 tarihinde inşaa edilen bir sözleşmenin maliyeti 3.000.000 TL'dir. 2014 yılı Mart endeksi 216,73 olup, şu anki endeks 314,78'dir. Bu durumda güncel maliyet nedir?

- A) 2.500.000 TL
- B) 1.514.895 TL
- C) 3.697.421 TL
- D) 4.357.218 TL
- E) 6.749.035 TL

24. Peşin kira; kira hakkı el değiştirirken devlete ödenen peşin para. Günümüzdeki tapu harcı, intikal harcı karşılığı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) İcare-i Muaccele
- B) İzolasyon
- C) İnhisar
- D) Revalüasyon
- E) Tefviz

25. Bir mülkün 5 yıl için her yıl yıllık 5.000 TL gelir getirmesi beklenmektedir. Beklenen getiri %12 olursa gelir akışının bugünkü değeri kaç TL'dir?

- A) 16.748
- B) 18.024
- C) 18.479
- D) 19.124
- E) 19.863

TEST 2

1. Var olduğu daha önce bilinmeyen bir şeyin ortaya çıkarılmasına hazırlık yapmaya ne denir?

- A) Statik Proje Hazırlama
- B) Revalüasyon
- C) Keşif Hazırlama
- D) Röprodüksiyon
- E) Evkaf

2. Piyasa değeri 600.000 TL olan bir konut kredi yoluyla satın alınmıştır. Kredi geri ödeme tutarı aylık 850 TL, kapitalizasyon oranı 0,065'dir. Brüt kira çarpanı 9,75 olan bu konutun borç kapsama oranını hesaplayınız.

- A) 6,59
- B) 3,82
- C) 5,74
- D) 5,82
- E) 4,91

3. Arsa kapitalizasyon oranı 0,09, arsa değeri 160.000 TL, yapı kapitalizasyon oranı 0,10, yapı değeri 250.000 TL, taşınmaz değeri 410.000 TL olan bir mülkün bütünleşik kapitalizasyon oranı nedir?

- A) %11,10
- B) %10,53
- C) % 9,61
- D) % 10,89
- E) % 8,80

4. Yaşları aynı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir. Bu kapsamda değerlemesi yapılan taşınmazın amortismanı piyasadan çıkartma yöntemine göre kaçtır?

Değer Tanımı	1.Satış	2.Satış	3.Satış
Satış Fiyatı	316.000	549.000	447.000
Arazi Değeri (-)	126.000	169.000	206.000
İkame Maliyeti	393.000	750.000	480.000

- A) % 50,2
- B) % 45,0
- C) % 40,0
- D) % 30,0
- E) % 25,0

5. Kredi miktarının, kredi ile alınan taşınmaz değerine bölünmesi ile bulunan, kredi isteyen kişilere kredi verilir verilmeyeceğine karar verilmesinde kullanılan ölçüte ne denir?

- A) Kredi-Değer oranı
- B) Biotop
- C) İnhisar
- D) Tefviz
- E) Mülhak

6. Bir bankadan toplam mülk değerinin % 95'i kadar 30 yıllık bir ipotek kredisi alınabilmektedir. İpotek sabitesi 0,065'dir. Bu tip mülk için özkaynaktan % 10 getiri beklenmektedir. Mülkün kapitalizasyon oranı % kaçtır?

- A) % 6,7
- B) % 7,7
- C) % 8,7
- D) % 9,7
- E) % 10,7

7. Brüt gelir çarpanı 10 ve net geliri giderinin beş katı olan bir apartman dairesi için kapitalizasyon oranı kaçtır?

- A) % 10
- B) % 11
- C) % 8
- D) % 13
- E) % 12

8. Net geliri 7.500TL, kredi faizi %6, amortisman faizi %3,5 ve kalan ömrü 30 yıl olan yapının yapı değeri ve amortisman düşülmüş net geliri kaç TL'dir?

- A) 194.492,56 yapı değeri, 5.669,553 amort düş. net gelir
- B) 94.492,56 yapı değeri, 5.669,553 amort düş. net gelir
- C) 94.492,56 yapı değeri, 669,553 amort düş. net gelir
- D) 294.492,56 yapı değeri, 5.669,553 amort düş. net gelir
- E) 94.492,56 yapı değeri, 15.669,553 amort düş. net gelir

9. Brüt işletme giderleri 31.500TL olan bir taşınmazın işletme giderleri brüt gelirin %60'ıdır. Arsa değeri 40.200TL'dir. Kredi faiz oranı 0,10, amortisman faiz oranı 0,06 ve yapı kalan ömrü 30 yıl ise binanın net değerini hesaplayınız.

- A) 246.217 TL
- B) 146.219 TL
- C) 46.217 TL
- D) 546.217 TL
- E) 646.217 TL

10. Bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülklerin yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması ve ölçülmesi işlemine ne denir?

- A) Kadastro Çapı
- B) İnhisar
- C) Tefviz
- D) İktifa
- E) İktikşaf

11. Taşınmazın yıllık geliri 32.000 TL olup, taşınmazın finansmanı için alınan kredinin 3'er aylık dönemlerde kredi ödemesi 24.500 TL'dir. Taşınmazın borç kapsama oranı kaçtır?

- A) % 3
- B) % 13
- C) % 23
- D) % 33
- E) % 43

12. 20.000 m² arazinin 6.480 m²'lik kısmı kamulaştırılıyor. Kamulaştırma öncesi net gelir 10 TL/da olup, kapitalizasyon oranı %5'dir. Kamulaştırma sonrası net gelir 15 TL/da, kapitalizasyon oranı %3'dür. Kamulaştırma sonrası malike ödenecek kamulaştırma bedeli ne kadardır?

- A) 54.670 TL
- B) 648 TL
- C) 12.597 TL
- D) 305 TL
- E) 78.100 TL

13. Bir karayolunu, demiryolunu yada akarsuyunu izleyen yada deniz kıyısını izleyerek giden bir yol boyunca uzanan, uzunlamasına bir plana göre gelişmekte olan, gelişmesi istenen kente ne denir?

- A) Lineer (Doğrusal) Şehir
- B) Kentsel Şehir
- C) Metro
- D) Alan
- E) Abnormal Şehir

14. Bir şeyin geçeceği, gireceği yer; delik, ağız aşağıdakilerden hangisi ile ifade edilmektedir?

- A) Menfez
- B) Fauna
- C) Amenajman
- D) İktikşaf
- E) Mehaz

15. Doğrusal biçimde yıpranan bir yapının kalan ömrü 10 yıl ve yıpranma oranı %60'dır. Yapının ekonomik ömrü kaç yıldır? Yapı kaç yaşındadır?

- A) 35 yıl, 15 yıl
- B) 25 yıl, 5 yıl
- C) 45 yıl, 15 yıl
- D) 25 yıl, 15 yıl
- E) 55 yıl, 5 yıl

16. Aşağıdaki tabloda boşluk kaybı %5 olan bir bölgede X, Y, Z, W taşınmazlarına ait boş birim sayıları verilmiştir. Buna göre taşınmazlardaki toplam birim sayısı nedir?

	X	Y	Z	W
Birim Sayısı	15	16	17	18

- A) 24
- B) 1.320
- C) 400
- D) 35
- E) 1.260

17. Teknik ömrü 150 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma %34'dür. Yıpranmanın doğrusal olduğunu varsayarak yapı kalan ömrünü hesaplayınız.

- A) 19 Yıl
- B) 59 Yıl
- C) 49 Yıl
- D) 99 Yıl
- E) 109 Yıl

18. Çizelge, konut bölgesinde bulunan arsaların alan ve yapılanma koşulların ilişkin verileri göstermektedir. Y arsasının değerini hesaplayınız.

Veri	Q	K	D	Y
Alan (m ²)	300	300	400	472,2
Kat sayısı	4	4	5	4
TAKS	0,25	0,20	0,20	0,25
KAKS	1,00	0,80	1,00	1,00
Değer (1.000TL)	34	25	42	X

- A) 50.762 TL
- B) 60.760 TL
- C) 70.760 TL
- D) 80.769 TL
- E) 90.769 TL

19. Yer tayini belediye tarafından, kömürlük, depo, kapıcı dairesi, garaj gibi gereksinimlerini karşılamak için yasalara uygun ölçülerle yapılan hizmet binalarının tümüne ne denir?

- A) Müştemilat
- B) Mülhak
- C) Röprodüksiyon
- D) Müsterciden İsticar
- E) Mültezim

20. Değerleme ilkelerinden uygunluk ilkesi neyi ifade eder?

- A) Üzerindeki iyileştirmeler başka bir esasa göre değerlendirilirken bir arazinin tek kullanım esasına göre değerlendirilmeyeceği ilkesidir.
- B) Bir mal, hizmet veya emtianın fiyatının, arzıyla ters orantılı ve talebiyle de doğru orantılı olmasıdır.
- C) Bir gayrimenkulün bulunduğu bölgenin özellikleri ile uyumlu olması gerektirir.
- D) Bir mülkün en yüksek değere sahip olmasını sağlayan mülkün en olası kullanımıdır.
- E) Bir varlığın kullanım ve mülkiyetine ilişkin gelecekte sağlanacak çıkarlarla ilgili tüm hakların bugünkü değeridir.

21. Bir arazi sahibi, imar uygulaması sonucunda arazisinin %22'sini genel ve kamusal hizmete alanlarına terk etmek zorunda kalmıştır. Değer eşitliği ilkesi uyarınca arazi sahibinin zarar görmemesi için uygulama sonucunda taşınmaz değerindeki artış ne olmalıdır?

- A) % 8,2
- B) % 28,2
- C) % 38,2
- D) % 22,0
- E) % 42,0

22. Ülkemizde mortgage sisteminin durumuna ilişkin hangi ifade yanlıştır?

- A) Yeni kanunla sisteme dahil olan ipotek teminatlı menkul kıymetler benzer vadedeki ve faiz oranındaki ipotek kredilerinden oluşan havuzların, bir bütün halinde satılmasıdır .
- B) 2014 itibarıyla Konut kredileri tüketici kredilerinin yaklaşık yarısını oluşturmaktadır.
- C) Konut Finansmanı Kuruluşları Konut Finansmanı Sistemine İlişkin Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5582 no'lu Kanunun yürürlüğe girmesi ile birlikte ilk defa sisteme dahil olmuştur.
- D) Konut kredilerinin toplam krediler içindeki payı 2014 yılında bir miktar azalmıştır.
- E) Mortgage kredilerinin GSMH' a oranında batılı ülkelerin halen çok gerisinde bulunmaktadır.

23. Bulvar Mahallesinde 10.200 m²'lik arsanın 350 m²'lik kısmı kamulaştırılacaktır. Taşınmazın bulunduğu yörede DOP %30 olarak uygulanmaktadır. Ortalama emsal değer 140 TL/m² olup, kamulaştırma bedeli nedir?

- A) 34.300 TL
- B) 11.111 TL
- C) 22.144 TL
- D) 28.456 TL
- E) 32.456 TL

24. Değerlemeye konu gayrimenkul : “Yaz” sitesindeki 5 numaralı daire merkezi klimalı ve bir araçlık otoparkı olan 4+1 bir konuttur. Aşağıdaki veriler çerçevesinde bu dairenin satış fiyatı ne olmalıdır?

Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve 4+1 konutlardır:

Yan site evi, bir ay önce 525.000 TL fiyatla peşin satılmıştır. Özellikleri: 1 otoparkı var ama merkezi kliması yoktur.

Ön site evi, bu hafta 515.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Merkezi klima sistemi var ama otoparkı yoktur.

Karşı site evi, geçen hafta 565.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Bir araçlık otoparkı ve merkezi klima sistemi vardır. Lokasyonu daha iyidir.

Klima değeri: 22.000 TL, Otopark değeri: 15.000 TL, Lokasyon: 25.000 TL

- A) 39.000 TL
- B) 239.000 TL
- C) 439.000 TL
- D) 539.000 TL
- E) 739.000 TL

25. %6 faizle alınan kredi 5 yıl içinde ödemeler 6 ayda bir yapılarak ödenecektir. Ödeme planına göre ilk 4 dönem 100 dolar sonraki ödemelerde de 500 dolar ödenecektir. Geri ödemelerin bugünkü toplam değerini bulunuz?

- A) 1.572
- B) 2.778
- C) 3.214
- D) 5.419
- E) 6.316

TEST 3

1. Bir doğruyu, düzeyi, yüksekliği belirtmek yada yeniden bulmak üzere, bir duvar, direk yada arazi vb. üzerine konulan işarete ne denir?

- A) Röper
- B) Rölyef
- C) Drenaj
- D) Rölöve
- E) Rijit

2. Piyasa değeri 250.000 TL olan bir konut kredi yoluyla satın alınmıştır. Kredi geri ödeme tutarı aylık 400 TL, kapitalizasyon oranı 0,08'dir. Brüt kira çarpanı 5,46 olan bu konutun borç kapsama oranı kaçtır?

- A) 2,53
- B) 4,17
- C) 6,53
- D) 9,53
- E) 11,53

3. Aşağıdakilerden hangisi UDES kapsamında belirlenmiş değer kavramlarından değildir?

- A) Kullanım değeri
- B) Yatırım değeri
- C) Faal işletme değeri
- D) Sigortalabilir değer
- E) Alacak değeri

4. Yaşları aynı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir. Bu kapsamda değerlemesi yapılan taşınmazın amortismanı piyasadan çıkartma yöntemine göre kaçtır?

Değer Tanımı	1.Satış	2.Satış	3.Satış
Satış fiyatı	215.000	197.000	216.000
Arazi Değeri	49.000	56.000	106.913
İkame Maliyeti	353.000	254.500	462.500

- A) % 18
- B) % 28
- C) % 38
- D) % 48
- E) % 58

5. Ada ya da parsellerin, yeri değişmeyen sabit tesislere bağlı olarak zeminden alınan ölçülerin yazılı olduğu kroki, belli yer kontrol noktalarına göre bir arsanın konumuna ve ölçülerini gösteren kroki.

Yukarıdaki tanımlara uyan anlam ifadesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Röperli kroki
- B) Statik proje
- C) Amenajman
- D) Aplikasyon
- E) Evkaf

6. Bir taşınmazın net işletme gelirleri yıllara göre sırasıyla 11.000 TL; 15.000 TL; 20.000 TL olmuş ve üçüncü yıl sonunda 150.000 TL'ye satılmıştır. Yatırım süresince iskonto oranı %11 olmuştur. Yatırımcı 120.000 TL'ye satın aldığı taşınmazdan kaç TL kar sağlamıştır?

- A) 6.386 TL
- B) 26.386 TL
- C) 56.386 TL
- D) 76.386 TL
- E) 96.386 TL

7. Brüt gelir çarpanı 11 ve net geliri giderinin 2 katı olan bir apartman dairesi için kapitalizasyon oranı kaçtır?

- A) 0,061
- B) 0,175
- C) 0,185
- D) 0,195
- E) 0,205

8. Net geliri 8.500 TL, kredi faizi %7, amortisman faizi %4,5 ve kalan ömrü 45 yıl olan yapının yapı değeri ve amortisman düşülmüş net geliri kaç TL'dir?

- A) 10.100,7 yapı değeri, 7.707,052 amort düş. net gelir
- B) 110.100,7 yapı değeri, 707,052 amort düş. net gelir
- C) 100.100,7 yapı değeri, 7.707,052 amort düş. net gelir
- D) 110.100,7 yapı değeri, 7.707,052 amort düş. net gelir
- E) 110.100,7 yapı değeri, 57.707,052 amort düş. net gelir

9. Bir yapının dural halini koruması için; taşıma sistemine etkiyecek sabit ve hareketli çeşitli kuvvetlere karşı koruyucu teknik hesap ve projeler aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Statik Proje
- B) Restitüsyon Projesi
- C) Ref kararı
- D) Fizibilite
- E) Ön proje

10. Bir yatırımcı 4.000 TL'ye satın aldığı bir taşınmazı 4 yıl süreyle elde tutmayı, 4. yılın sonunda 2.500 TL'ye satmayı hedeflemektedir. Yatırımcı taşınmazın 1. yılında 600 TL, 2. yılında 550 TL, 3. yılında 700 TL ve 4. yılında 900 TL net gelir beklediğine göre ve iskonto oranının 0,10 olacağı varsayımı altında alım işleminden kaç TL karlıdır?

- A) 265 TL
- B) 153 TL
- C) 404 TL
- D) 652 TL
- E) 419 TL

11. Bir yüklenici, 1.400m² lik bir arsa üzerine 300m² yüzölçümüne sahip üç daire inşa etmiştir. Arsayı inşaat bitiminden dört yıl önce 67 TL/m² ye alan yüklenici, dairelerin tümünü yapımın bittiği tarihte satmış ve bu satıştan toplam 690.000 TL gelir elde etmiştir. Dairelerin yeniden yapım maliyeti 152,28 TL/m² ve arsa fiyatlarındaki artış yıllık %6 dolayındadır. Yüklenici daire başına kaç TL kar etmiştir?

- A) 14.842 TL
- B) 144.842 TL
- C) 44.842 TL
- D) 64.842 TL
- E) 84.842 TL

12. $y=0,88x+10,26$ denklemi bir yapıdaki fiziksel yıpranmayı göstermektedir. Denklemdaki x yapı yaşını y yüzdesel yıpranmayı göstermektedir. 127.000 TL'lik arsa üzerine yapılmış, birim maliyeti 329 TL/m² olan, 476 m² yüzölçümüne sahip ve gürültü etkisinde kalmasından dolayı 93.000 TL'lik çevresel yıpranması olduğu kestirilen, 59 yaşındaki müstakil evin değerini hesaplayınız.

- A) 3.228 TL
- B) 93.228 TL
- C) 103.228 TL
- D) 153.228 TL
- E) 143.228 TL

13. Doğrusal biçimde yıpranan bir yapının kalan ömrü 30 yıl ve yıpranma oranı %40'dır. Yapının ekonomik ömrü kaç yıldır? Yapı kaç yaşındadır?

- A) 50 yıl, 20 yıl
- B) 40 yıl, 20 yıl
- C) 50 yıl, 10 yıl
- D) 50 yıl, 5 yıl
- E) 30 yıl, 20 yıl

14. Bir kişinin bir binada yada onun bir bölümünde oturma hakkına ne denir?

- A) Sükna (Oturma) Hakkı
- B) Evkaf
- C) Strüktür
- D) Stokastik
- E) Amenajman

15. Net gelir/brüt gelir oranı %65, yapı kapitalizasyon oranı %5 ve yapı net gelir payı oranı %80 olan 400 m² yüzölçümlü ticarethanede %10 fiziksel yıpranma ve 20.000 TL'lik işlevsel yıpranma oluşmuştur. Brüt gelir 3.000 TL/ay olan ticarethanenin yapı maliyet m² bedeli yaklaşık kaç TL'dir ?

- A) 928,7
- B) 46,5
- C) 169,3
- D) 2.102,9
- E) 1.095,6

16. Teknik ömrü 120 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma %40'dır. Yıpranmanın doğrusal olduğunu varsayarak yapı yaşını hesaplayınız?

- A) 72 yıl
- B) 92 yıl
- C) 99 yıl
- D) 101 yıl
- E) 102 yıl

17. Vergi değeri 170.000 TL, gelir değeri 230.000 TL olan bir arazi için irat senedi yoluyla alınabilecek borcun üst sınırı kaç TL'dir?

- A) 248.000 TL
- B) 158.000 TL
- C) 138.000 TL
- D) 38.000 TL
- E) 168.000 TL

18. Ticari mülkün ürettiği yıllık kira geliri 1.400 TL ve kira dışı gelirleri de kira gelirinin %7'si kadardır. Piyasa verilerine göre mülkün bulunduğu yerdeki boşluk oranı %5'dir. Yıllık sabit giderler 130 TL ve değişken giderler de efektif brüt gelirin %25'i kadardır. Bu veriler altında mülkün ürettiği gelir kaç TL'dir?

- A) 386,4 TL
- B) 442,1 TL
- C) 98,1 TL
- D) 292 TL
- E) 937,3 TL

19. Görevlendirildiği şantiye de fenni sorumlunun direktifleri ile yapının fen, sanat ve sağlık kuruluşlarına uygun olarak yapılabilmesi için, yapı ile ilgili inşaat, tesisat, üretim, değişiklik, onarım ve her türlü inşaat işlerinden sorumlu olan ve aldıkları eğitime göre teknik öğretmen, yüksek teknikler, tekniker, teknisyen ünvanını taşıyanlar ile lise mezunu olup 3308 sayılı yasaya göre ustalık belgesi alan fen adamlarına ne denir?

- A) Sürveyan
- B) Sükna
- C) Strüktür
- D) Stokastik
- E) Evkaf

20. Piyasa verilerine göre ipotek sabiti %14, özkaynak kapitalizasyon oranı %16'dır. Mülkün %60'ı kredi yoluyla temin edilmiştir. Mülke ait net faaliyet geliri 420 TL'dir. Yatırım bandı tekniğine göre mülkün değeri yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 1.892 TL
- B) 2.838 TL
- C) 4.798 TL
- D) 3.695 TL
- E) 1.007 TL

21. Değerlemeye konu gayrimenkul: "XYZ" sitesindeki 1 numaralı daire 3+1 manzaralı bir konuttur. Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve onlar da 3+1 konutlardır:

2 nolu ev, bir ay önce 580.000 TL fiyatla %15 peşin alım iskontosu ile satılmıştır.

3 nolu ev, geçen ay 620.000 TL fiyatla satılmıştır. Geçen ay ve bu ay arasında faiz oranları %6,5 artmıştır.

4 nolu ev, aynı sitededir ve bu hafta 460.000 TL fiyatla satılmıştır. Ancak konumu, değerlendirme konusu taşınmazla göre biraz daha arka plandadır ve manzarası yoktur. (-%45)

Bu veriler doğrultusunda 1 nolu taşınmazın emsalleri dikkate alınarak ortalama değeri ne olur?

- A) 436.605 TL
- B) 669.884 TL
- C) 836.600 TL
- D) 936.705 TL
- E) 1.036.805 TL

22. Değerlemeye konu gayrimenkul : "Yaz" sitesindeki 5 numaralı daire merkezi klimalı ve bir araçlık otoparkı olan 4+1 bir konuttur. Aşağıdaki veriler çerçevesinde bu dairenin satış fiyatı ne olmalıdır?

Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve 4+1 konutlardır:

Yan site evi bir ay önce 230.000 TL fiyatla peşin satılmıştır. Özellikleri: 1 otoparkı var ama merkezi kliması yoktur.

Ön site evi bu hafta 220.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Merkezi klima sistemi var ama otoparkı yoktur.

Karşı site evi, geçen hafta 256.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Bir araçlık otoparkı ve merkezi klima sistemi vardır. Lokasyonu daha iyidir.

Klima değeri: 3.000 TL, Otopark değeri: 3.000 TL, Lokasyon: 25.000 TL

- A) 22.000 TL
- B) 32.000 TL
- C) 229.000 TL
- D) 432.000 TL
- E) 532.000 TL

23. Binanın zeminine oturduğu alanın, imar parseli alanına oranına ne denir?

- A) Taban Alanı Katsayısı
- B) Amenajman
- C) Aplikasyon
- D) Mücavir
- E) Terkin

24. Bir firmanın cari ve önceki döneme ilişkin bilanço, gelir tablosu ve fon akım tablosu incelenmiş, geçmiş dönemlere ilişkin ortalama mali büyüklükler 2014 yılı fiyatlarıyla, toplam aktiflerin piyasa değeri 2.500 TL, borçların piyasa değeri 650 TL, net nakit akımı 189 TL olduğuna göre, varlıkların defter değeri ile piyasa değeri arasındaki müspet ve menfi farklılık olmadığı saptanmıştır. Ekonomide ortalama reel faiz %6 ve işletmenin kalan ömrü 20 yıl olduğuna göre, konu işletmenin indirgenmiş nakit akımları yöntemi ve net aktifler yöntemine göre değerleri sırasıyla kaç TL'dir?

- A) 3.151 - 1.675
- B) 2.151 - 1.675
- C) 1.151 - 1.175
- D) 1.151 - 1.850
- E) 2.168 - 1.850

25. Onbeş yıl vadeli kupon faizi ödemesi 2.352 TL, nominal değeri 10.000 TL olan tahvilin; piyasa faiz oranının % 11 olduğu varsayımı altında değeri kaç TL olur?

- A) 22.352 TL
- B) 24 948 TL
- C) 19.002 TL
- D) 25 910 TL
- E) 29 645 TL

TEST 4

1. Beton, harç, asfalt gibi malzemenin çakıl, mucur, kum, cüruf gibi ana maddesi aşağıdakilerden hangisi ile tanımlanır?

- A) Amenajman
- B) Aglomerasyon
- C) Aplikasyon
- D) Agreg
- E) Malzeme Yapısı

2. Piyasa değeri 975.000 TL olan bir konut kredi yoluyla satın alınmıştır. Kredi geri ödeme tutarı aylık 3.050 TL, kapitalizasyon oranı 0,11'dir. Brüt kira çarpanı 4,48 olan bu konutun borç kapsama oranını hesaplayınız.

- A) 2,93
- B) 3,93
- C) 4,93
- D) 5,93
- E) 6,93

3. Bir yapının yapı gelir değeri 200000TL, arsa gelir payı % 50, kapitalizasyon oranı % 15 ise taşınmazın değeri ne kadardır?

- A) 3.500.000TL
- B) 3.333.333 TL
- C) 2.998.333 TL
- D) 2.333.333 TL
- E) 2.666.667 TL

4. Binanın yeniden yapma maliyeti 596.754 TL'dir. Binaın inşaa edildiği arsa ise 170.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Binaın tahmin edilen efektif yaşının 15 olduğu düşünölmektedir. (Gerçek yaşı da aynıdır) Piyasada bu tip binaların 70 yıl amortisman süresi olduğu düşünölmektedir. Mülkün değeri nedir?

- A) 238.848 TL
- B) 338.868 TL
- C) 418.828 TL
- D) 598.648 TL
- E) 638.870 TL

5. Sözcük olarak uygulama, bilim ve teknikte ise bir plan yada projenin uygulandığı yer üzerinde iki (X, Y) ya da üç (X, Y, Z) boyutlu olarak belirlenmesi türüne ne denir?

- A) Aplikasyon
- B) Agreg
- C) Uzay Çalışması
- D) Koordinat Çalışması
- E) Aglomerasyon

6. Bir taşınmazın net işletme gelirleri yıllara göre sırasıyla 22.000 TL; 25.000 TL; 32.000 TL olmuş ve üçüncü yıl sonunda 245.000 TL'ye satılmıştır. Yatırım süresince iskonto oranı %11 olmuştur. Yatırımcı 129.000 TL'ye satın aldığı taşınmazdan kaç TL kar sağlamıştır?

- A) 103.650 TL
- B) 113.650 TL
- C) 213.650 TL
- D) 253.650 TL
- E) 273.650 TL

7. Brüt gelir çarpanı 15 ve net geliri giderinin 7 katı olan bir apartman dairesi için kapitalizasyon oranı kaçtır?

- A) 0,058
- B) 0,160
- C) 0,150
- D) 0,144
- E) 0,135

8. Yaşları aynı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir. Bu kapsamda değerlemesi yapılan taşınmazın amortismanı piyasadan çıkartma yöntemine göre kaçtır?

Değer Tanımı	1.Satış	2.Satış	3.Satış
Satış Fiyatı	356.000	418.000	965.000
Arazi Değeri (-)	-149.000	-156.000	-306.000
İkame Maliyeti	393.000	414.500	1.752.000

- A) % 18,82
- B) % 88,82
- C) % 48,83
- D) % 8,82
- E) % 0,82

9. Aylık %1,20 faizli eşit taksit ödemeli 470.000 TL değerindeki bir iş yerini satın almak üzere 360 ay vadeli ipotek kredisi kullanılmıştır. Kredi geri ödemesi 2.600 TL olduğuna göre kredi / değer oranı yaklaşık kaçtır?

- A) % 40,9
- B) % 50,8
- C) % 45,5
- D) %65,2
- E) %70,1

10. Gelecekte yeni yerleşim alanları, sanayi ve kalkınma amaçlı yatırımların gereksinim duyacağı arazilerin elde edilmesi şekli aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Açık Alan
- B) Ada
- C) Arazi Birikimi
- D) Agregası
- E) Akkondu

11. Bir yüklenici, 1.500m² lik bir arsa üzerine 350m² yüzölçümüne sahip dört daire inşa etmiştir. Arsayı inşaat bitiminden dört yıl önce 85 TL/m² ye alan yüklenici, dairelerin tümünü yapımın bittiği tarihte satmış ve bu satıştan toplam 2.219.928 TL gelir elde etmiştir. Dairelerin yeniden yapım maliyeti 920 TL/m² ve arsa fiyatlarındaki artış yıllık %7,5 dolayındadır. Yüklenici daire başına kaç TL kar etmiştir?

- A) 10.414 TL
- B) 90.414 TL
- C) 100.414 TL
- D) 190.414 TL
- E) 290.414 TL

12. Bir gayrimenkulün 9 yıllık kira sözleşmesinde kira bedeli yıllık 12,500 TL olarak tespit edilmiş ve bu dönem sonunda gayrimenkulün bugüne dönüştürülmüş değerinin 450.000 TL olacağı düşünülmektedir. Kapitalizasyon oranı %6 ise gayrimenkulün bugünkü değeri yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 535.021 TL
- B) 468.960 TL
- C) 308.964 TL
- D) 328.964 TL
- E) 250.000 TL

13. Kolon pabucu, temel ayağı aşağıdakilerden hangisine nedir?

- A) Hatıl(somel)
- B) Amenajman
- C) Flora
- D) İzolasyon
- E) Röproduksiyon

14. Aylık net faaliyet geliri 45.000 TL olan bir gayrimenkul 1.450.000 TL olarak değerlendirilmiştir. Kapitalizasyon oranı %15 daha fazla olsa idi ilgili gayrimenkulün değeri kaç TL olurdu?

- A) 2.287.500 TL
- B) 1.450.000 TL
- C) 1.256.250 TL
- D) 1.033.663 TL
- E) 2.360.000 TL

15. Aşağıdaki tabloda boşluk oranı bulunacak bölgedeki X, Y, Z, W taşınmazlarına ait dolu ve boş birim sayıları verilmiştir. Buna göre bu bölgedeki boşluk kaybı oranı kaçtır?

	X	Y	Z	W
Dolu Birim Sayısı	136	172	138	146
Boş Birim Sayısı	14	28	34	16

- A) % 9,10
- B) % 9,50
- C) % 10,00
- D) % 13,50
- E) % 12.00

16. “Arazi yüzü karakteristik noktaların ve belli sıklıklarla belirlenen noktaların, konum ve yükseklik değerlerinin gösterildiği büyük ölçekli özel harita, projelere altlık teşkil etmek amacıyla hazırlanan, arazinin tapografik durumu ile birlikte tüm detayları kapsayan harita.”

Yukarıdaki tanımlara uyan anlam ifadesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Plankote
- B) Portik
- C) Pantograf
- D) Panorama
- E) Ref

17. Yatırım maliyeti 4.000.000 TL olan ve 1. yıl sonundan itibaren 5 yıl boyunca yılda 1.250.000 TL kira geliri sağlayan projenin iç verim oranı nedir?

- A) %15,70
- B) %6,00
- C) %16,50
- D) %6,70
- E) %17,0

18. Gelirin %3'lük sabit oranla artması beklenmektedir. Eğer beklenen getiri %15 ise ilk yılda 110 TL gelir sağlayacak mülkün değeri nedir?

- A) 917 TL
- B) 82.000 TL
- C) 120.000 TL
- D) 120.000 TL
- E) 122.000 TL

19. İyesinin hiçbir katkısı, emeği olmaksızın, kamunun eylemleri sonucunda bir toprak parçasının ya da taşınmazın değerindeki artışa ne denir?

- A) Artık Değer
- B) Arbitraj
- C) Makul Değer
- D) Olası Değer
- E) Ana Mal

20. Bir arazi sahibi, imar uygulaması sonucunda arazisinin %29'ünü genel ve kamusal hizmete alanlarına terk etmek zorunda kalmıştır. Değer eşitliği ilkesi uyarınca arazi sahibinin zarar görmemesi için uygulama sonucunda taşınmaz değerindeki artış ne olmalıdır?

- A) % 20,8
- B) % 30,8
- C) % 40,8
- D) % 50,8
- E) % 60,8

21. Değerlemeye konu gayrimenkul: “XYZ” sitesindeki 1 numaralı daire 3+1 manzaralı bir konuttur. Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve onlar da 3+1 konutlardır:

2 nolu ev bir ay önce 688.000 TL fiyatla %19 peşin alım iskontosu ile satılmıştır.

3 nolu ev geçen ay 790.000 TL fiyatla satılmıştır. Geçen ay ve bu ay arasında faiz oranları %10,5 artmıştır.

4 nolu ev, aynı sitededir ve geçen hafta 680.000 TL fiyatla satılmıştır. Ancak konumu, değerlendirme konusu taşınmaza göre biraz daha arka plandadır ve manzarası yoktur. (-%25)

Bu veriler doğrultusunda 1 nolu taşınmazın emsalleri dikkate alınarak ortalama değeri ne olur?

- A) 719.333 TL
- B) 729.300 TL
- C) 760.000 TL
- D) 857.444 TL
- E) 920.000 TL

22. Değerlemeye konu gayrimenkul : “Yaz” sitesindeki 5 numaralı daire merkezi klimalı ve bir araçlık otoparkı olan 4+1 bir konuttur. Aşağıdaki veriler çerçevesinde bu dairenin satış fiyatı ne olmalıdır?

Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve 4+1 konutlardır:

Yan site evi, bir ay önce 619.000 TL fiyatla peşin satılmıştır. Özellikleri: 1 otoparkı var ama merkezi kliması yoktur.

Ön site evi, bu hafta 746.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Merkezi klima sistemi var ama otoparkı yoktur.

Karşı site evi, geçen hafta 764.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Bir araçlık otoparkı ve merkezi klima sistemi vardır. Lokasyonu daha iyidir.

Klima değeri: 4.000 TL, Otopark değeri: 16.000 TL, Lokasyon: 65.000 TL

- A) 528.300 TL
- B) 578.000 TL
- C) 628.500 TL
- D) 678.000 TL
- E) 694.667 TL

23. Aşağıda emsal binanın ve kendisinin verileri yer alan taşınmazın değerini belirleyiniz?

Özellikler	Bizim Bina	Değeri Bilinen Taşınmaz
Cephe genişliği (m)	100	135
Derinlik (m)	70	65
Kat yüksekliği (m)	4	4
<u>İmar Özellikleri</u>		
Ön Bahçe Girintisi(m)	3	4
Binadaki kat sayısı	2	3
Yan bahçe genişliği (m)	5	5
Fiyatı	?	845.000 TL

- A) 697.296 TL
- B) 717.296 TL
- C) 757.296 TL
- D) 817.296 TL
- E) 997.296 TL

24. Bir bölgenin tümüyle yenilenmeksizin yaşama şartlarının düzeltilmesine ne denir?

- A) Islah
- B) Agregat
- C) Drenaj
- D) Röprodüksiyon
- E) Evkaf

25. Bugün borç olarak alınacak belirli bir tutardaki kredinin geri ödemesi 600 TL tutarında aylık taksitlerle 24 ayda yapılacaktır. Krediyi veren banka aylık % 2,5 faiz uygulamaktadır. Başlangıçta borç alınan tutar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 12.864 TL
- B) 12.892 TL
- C) 14.800 TL
- D) 10.731 TL
- E) 13.276 TL

TEST 5

1. Bir yapının üretiminde kullanılacak her türlü aletsel ve gereçsel donanım, her türlü gelir ve giderin, zayıatların, işçi ve teknik eleman ücretlerinin gösterildiği ve ilgili bakanlıkça hazırlanan TL cinsinden değer tablosu aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Değerleme Tablosu
- B) Yapı Cetveli
- C) Birim Fiyat Cetveli
- D) Fizibilite Cetveli
- E) Onay Cetveli

2. Piyasa değeri 890.000 TL olan bir konut kredi yoluyla satın alınmıştır. Kredi geri ödeme tutarı aylık 2.150 TL, kapitalizasyon oranı 0,095'dir. Brüt kira çarpanı 11,38 olan bu konutun borç kapsama oranını hesaplayınız.

- A) 3,277
- B) 5,033
- C) 6,030
- D) 7,073
- E) 8,033

3. Bir varlığın değeri onun yenileme maliyetinden fazla olamaz ilkesi hangi değerlendirme ilkesini anlatır?

- A) Beklenti ilkesi
- B) İkame ilkesi
- C) Arz ve talep ilkesi
- D) Uygunluk ilkesi
- E) En iyi kullanım ilkesi

4. Bodrum'da bulunan bir konut için tahmini değer olarak 1.870.000 TL tahmin edilmektedir. Yöredeki brüt gelir çarpanı 35, net gelir-brüt gelir oranı 0,40'dir. Konutun aylık net gelirini hesaplayınız?

- A) 1.371 TL
- B) 2.371 TL
- C) 11.371 TL
- D) 21.371 TL
- E) 31.371 TL

5. Kredi yada ipotek kredisi ile satın alınan gelir getiren taşınmazın aylık borç ödeme yeteneğini kapsayan ve geniş kullanım alanı olan ekonomik bir araçtır. Net işletme gelirinin yıllık borç ödemelerine bölünmesi ile bulunan bu işlem aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Borç Kapsama Oranı
- B) Net Bugünkü Değer
- C) Ortalama Değer
- D) Net Ödeme Süresi
- E) Borç Ödeme Süresi

6. Bir taşınmazın net işletme gelirleri yıllara göre sırasıyla 25.000 TL; 30.000 TL; 35.000 TL olmuş ve üçüncü yıl sonunda 500.000 TL'ye satılmıştır. Yatırım süresince iskonto oranı %11 olmuştur. Yatırımcı 400.000 TL'ye satın aldığı taşınmazdan kaç TL kar sağlamıştır?

- A) 3.058 TL
- B) 8.058 TL
- C) 18.058 TL
- D) 28.058 TL
- E) 38.058 TL

7. Yıllık taşınmaz değer artışının %10 olduğu bir bölgede 15 yıl önce o günkü değeriyle 230.000 TL olan bir arsa üzerine yapı inşaa edilmiştir. Taşınmazın güncel değeri 1.468.000 TL'dir. %15 fiziki yıpranma olduğuna göre yapının 15 yıl önceki tarihi yapı maliyeti nedir?

- A) 142.856 TL
- B) 183.444 TL
- C) 170.000 TL
- D) 280.000 TL
- E) 310.000 TL

8. Yaşları aynı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir. Bu kapsamda değerlemesi yapılan taşınmazın amortismanı piyasadan çıkartma yöntemine göre kaçtır?

Değer Tanımı	1.Satış	2.Satış	3.Satış
Satış Fiyatı	469.000	518.000	639.000
Arazi Değeri (-)	216.000	260.000	175.000
İkame Maliyeti	385.000	467.000	599.500

- A) % 3,88
- B) % 13,88
- C) % 21,88
- D) % 23,88
- E) % 33,88

9. Yerel geleneklere göre asıl şeyin temel unsuru olan o şey yok edilmedikçe, zarara uğramadıkça yada yapısını değiştirmedikçe ondan ayrılmasına olanak bulunmayan parçalara, örneğin bir arazi üzerindeki ağaç ve yapılara ne denir?

- A) Mütemmin Cüz
- B) Blokaj
- C) Biotop
- D) Birleştirme
- E) Bordür

10. “Koruma amaçlı planların fiziki planlama zinciri içindeki yeri, kuramsal bir bilgiyi, ilkeyi, düşünceyi herhangi bir alanda hayata tatbik etme.”

Yukarıdaki tanıma uyan anlam ifadesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Avan Proje
- B) Taslak Proje
- C) Uygulama Planı
- D) Kaba Proje
- E) Fizibilite

11. Bir yüklenici, 2.000m² lik bir arsa üzerine 350m² yüzölçümüne sahip beş daire inşa etmiştir. Arsayı inşaat bitiminden dört yıl önce 92TL/m² ye alan yüklenici, dairelerin tümünü yapımın bittiği tarihte satmış ve bu satıştan toplam 2.402.594 TL gelir elde etmiştir. Dairelerin yeniden yapım maliyeti 875TL/m² ve arsa fiyatlarındaki artış yıllık %6,25 dolayındadır. Yüklenici daire başına kaç TL kar etmiştir?

- A) 17.370 TL
- B) 27.370 TL
- C) 127.370 TL
- D) 227.370 TL
- E) 327.370 TL

12. $y=0,54x+18,27$ denklemi bir yapıdaki fiziksel yıpranmayı göstermektedir. Denklemdaki x yapı yaşını y yüzdesel yıpranmayı göstermektedir. 236.000 TL’lik arsa üzerine yapılmış, birim maliyeti 524 TL/m² olan, 750 m² yüzölçümüne sahip ve gürültü etkisinde kalmasından dolayı 96.000 TL’lik çevresel yıpranması olduğu kestirilen, 19 yaşındaki müstakil evin değerini hesaplayınız.

- A) 20.877 TL
- B) 40.877 TL
- C) 320.877 TL
- D) 420.877 TL
- E) 620.877 TL

13. Enflasyon oranı %10 olan bir ülkede iskonto oranı enflasyon oranına 5 puan ilavesiyle belirlenmektedir. Yıllık net gelir ilk yıl için 450.000 TL olup, her yıl %12 oranında bir önceki yıla göre artış gösterecektir. Taşınmazın bugünkü değeri 4.350.000 TL’dir 3 yıl sonra sözkonusu taşınmaz zarar edilmeden elden çıkarılabilmesi için en az kaç TL’ye satılmalıdır?

- A) 2.665.796 TL
- B) 9.187.612 TL
- C) 9.962.500 TL
- D) 13.500.000 TL
- E) 4.876.601 TL

14. Bir parselin zemin üzerindeki konumunu, sınırlarını ve boyutlarını ölçekli olarak gösteren ve hak sahibine verilen bölgeye ne denir?

- A) Çap
- B) Doğal Alan
- C) Etki Alanı
- D) Etkileme Bölgesi
- E) Evkaf

15. Bir yapıdaki fiziksel yıpranma $y=0,95 x +19$ denklemi ile ifade ediliyor. Denklemdaki y yıpranma yüzdesini, x yapı yaşını simgelemektedir. Yapının kalan ömrü ekonomik ömrünün %56 ise yapı kaç yaşındadır?

- A) 5,3 Yıl
- B) 2,3 Yıl
- C) 15,3 Yıl
- D) 20,3 Yıl
- E) 26,3 Yıl

16. Teknik ömrü 95 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma %39'dur. Yıpranmanın doğrusal olduğunu varsayarak yapının kalan yaşını hesaplayınız?

- A) 5,95 Yıl
- B) 7,95 Yıl
- C) 37,95 Yıl
- D) 57,95 Yıl
- E) 67,95 Yıl

17. Tamamı kredi ile alınan 8 yıl vadeli, aylık %1,5 faizli, 1.300 TL taksit ödemeli evin değeri kaç TL'dir.

- A) 65.912 TL
- B) 78.996 TL
- C) 124.800 TL
- D) 100.000 TL
- E) 99.563 TL

18. Aşağıdakilerden hangisi değerleme raporunda bulunması gereken asgari hususlardan değildir?

- A) Değerleme Uzmanının kimliği ve raporun tarihi
- B) Müşterinin kimliği
- C) Değerleme çalışmasının kapsam ve boyutu
- D) Varsayımlar ve kısıtlayıcı durumlar
- E) Değerlemeye tabi mülkün geçmiş sahiplik bilgisi

19. Özellikle az gelişmiş ülkelerde yaşayan dar gelirli ailelere devlet desteği ile sağlanan ve ileride aile geliştikçe ailenin olanakları ile yeni odalar eklenen küçük konuta ne denmektedir?

- A) Çekirdek Konut
- B) Gecekondu
- C) Gayrimenkul
- D) Hatıl
- E) Hımsı

20. Kredi değer oranı 0,65 olan gayrimenkul 420.000 TL'ye satın alınmıştır. Kredinin faiz oranı aylık %1,5 olup, kredi 20 yılda aylık eşit taksitlerle ödenecektir. Gayrimenkulün sağladığı net gelir 75.000 TL olduğuna göre borç kapsama oranı nedir?

- A) 0,52
- B) 0,91
- C) 1,62
- D) 1,48
- E) 2,11

21. Değerlemeye konu gayrimenkul: “XYZ” sitesindeki 1 numaralı daire 3+1 manzaralı bir konuttur. Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve onlar da 3+1 konutlardır:

2 nolu ev, 475.000 TL fiyatla %9 peşin alım iskontosu ile satılmıştır.

3 nolu ev, geçen ay 476.000 TL fiyatla satılmıştır. Geçen ay ve bu ay arasında faiz oranları %10 artmıştır.

4 nolu ev, aynı sitededir ve geçen hafta 393.000 TL fiyatla satılmıştır. Ancak konumu, değerlendirme konusu taşınmaza göre biraz daha arka plandadır ve manzarası yoktur. (-%31)

Bu veriler doğrultusunda 1 nolu taşınmazın emsalleri dikkate alınarak ortalama değeri ne olur?

- A) 406.430 TL
- B) 520.136 TL
- C) 556.430 TL
- D) 606.400 TL
- E) 656.000 TL

22. Değerlemeye konu gayrimenkul : “Yaz” sitesindeki 5 numaralı daire merkezi klimalı ve bir araçlık otoparkı olan 4+1 bir konuttur. Aşağıdaki veriler çerçevesinde bu dairenin satış fiyatı ne olmalıdır?

Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve 4+1 konutlardır:

Yan site evi bir ay önce 567.000 TL fiyatla peşin satılmıştır.

Özellikleri: 1 otoparkı var ama merkezi kliması yoktur.

Ön site evi bu hafta 612.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Merkezi klima sistemi var ama otoparkı yoktur.

Karşı site evi, geçen hafta 598.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Bir araçlık otoparkı ve merkezi klima sistemi vardır. Lokasyonu daha iyidir.

Klima değeri: 3.500 TL, Otopark değeri: 11.500 TL, Lokasyon: 35.000 TL

- A) 425.667 TL
- B) 455.667 TL
- C) 495.667 TL
- D) 515.667 TL
- E) 585.667 TL

23. 5 yıl vade ile aylık %1,2 faiz oranı ve 2.100 TL eşit taksit ödemeli kredi ile alınan taşınmaz için yapılan ödemelerin vade sonu değeri nedir?

- A) 450.834 TL
- B) 500.834 TL
- C) 110.834 TL
- D) 357.988,27 TL
- E) 450.834 TL

24. Bir yapının çatıyla son katı arasında yer alan ve yapının ön yüz çizgisinden geri çekilerek yapılan küçük konuta ne denir?

- A) Çekirdek Konut
- B) Gayrimenkul
- C) Çekmekat
- D) Fauna
- E) Evkaf

25. Bir dersane sınıfların tümünün yenilenmesi için 12 yılın sonunda vade sonu değeriyle toplam 85.600 TL'na ihtiyacı olduğunu tahmin etmektedir. Yıllık %6 faiz oranından, dersane yönetiminin yıllık olarak ayırması gereken miktar nedir?

- A) 8.210
- B) 9.210
- C) 5.074
- D) 11.210
- E) 3.240

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

TEST 6

1. Kredi - Değer oranı 0,95 olan ve 420.000 TL'lik ipotekli konut kredisi kullanılarak satın alınan bir konut kiraya verilmiştir. Konut işletme giderleri 320 TL/ay, kredi geri ödemesi 1.500 TL/ay ve borç kapsama oranı 1,45 olduğuna göre konut için brüt gelir çarpanı nedir?

- A) 19,1
- B) 14,8
- C) 20,6
- D) 15,2
- E) 16,3

2. Yaşları aynı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir. Bu kapsamda değerlemesi yapılan taşınmazın amortismanı piyasadan çıkartma yöntemine göre kaçtır?

Değer Tanımı	1.Satış	2.Satış	3.Satış
Satış Fiyatı	879.000	863.000	749.000
Arazi Değeri (-)	316.000	460.000	375.000
İkame Maliyeti	1.085.000	967.000	842.900

- A) % 12,39
- B) % 18,39
- C) % 54,00
- D) % 38,39
- E) % 58,39

3. Yarısından %10 fazlası özkaynak ile finanse edilen bir taşınmaz için yapılan toplam ödeme tutarı 1.200.000 TL olduğuna göre, taşınmazın kredi tutarı ne kadardır?

- A) 120.000 TL
- B) 600.000 TL
- C) 480.000 TL
- D) 540.000 TL
- E) 660.000 TL

4. Binanın yeniden yapma maliyeti 964.583 TL'dir. Binanın inşaa edildiği arsa ise 356.000 TL olarak takdir edilmiştir. Binanın tahmin edilen efektif yaşının 11 olduğu düşünülmektedir. (Gerçek yaşı da aynıdır) Piyasada bu tip binalar 80 yıl amortisman süresi olduğu düşünülmektedir. Mülkün değeri nedir?

- A) 1.087.953 TL
- B) 1.187.953 TL
- C) 2.187.953 TL
- D) 2.587.953 TL
- E) 3.187.953 TL

5. İpotek kredisi borç bakiyesi enflasyon oranında değiştirilirken, kredi faiz oranları gelir artış oranına göre değiştirilen ipotek kredisi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Çift Oranlı İpotek Kredisi
- B) Yüksek Ödemeli İpotek Kredisi
- C) Kaydırılabilir İpotek Kredisi
- D) İki Aşamalı İpotek Kredisi
- E) Artan Geri Ödeme Tutarlı İpotek Kredisi

6. Çevresinde yoğun olarak gürültü etkisi bulunan bir konut, bu tür bir etki altında bulunmayan başka bir konuta göre kira geliri ayda 365 TL daha azdır. Yapı değeri/arsa değeri oranı 0,95 ve brüt gelir çarpanı 4 olması durumunda, konuttaki çevresel yıpranma miktarı nedir?

- A) 1.644 TL
- B) 6.644 TL
- C) 16.644 TL
- D) 26.644 TL
- E) 36.644 TL

7. Yıllık net işletme geliri 145.000 TL olan bir taşınmazın yer aldığı arsanın değeri 378.000 TL'dir. Arsa kapitalizasyon oranı bu bölgede % 9,6, yapı kapitalizasyon oranı ise % 14,7 olarak belirlendiğine göre; yapı değeri nedir?

- A) 39.537 TL
- B) 79.537 TL
- C) 439.537 TL
- D) 539.537 TL
- E) 739.537 TL

8. Bir değerleme uzmanı, değerlemeye konu taşınmazın Net İşletme Gelir'ini (NİG) 38.000 TL olarak belirlemiştir. Piyasa verilerinin incelenmesi sonucu, NİG'si yılda 74.000 TL olan ve yakın zamanda 456.000 TL'ye satılan benzer bir taşınmaz bulmuştur. Rapor konusu taşınmazın değeri kaçtır?

- A) 134.162 TL
- B) 234.162 TL
- C) 334.162 TL
- D) 434.162 TL
- E) 534.162 TL

9. Bir karışıma gidecek madde miktarının belirtilmesi; yerine dökülmüş ve sıkıştırılmış bir m³ betonda yada yerine uygulanmış bir m³ harçta bulunan çimentonun kg cinsinden miktarı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Devinim
- B) Optimizasyon
- C) Dozaj
- D) Ölçek
- E) Ölçme

10. 5 yıl vadeli, aylık ödemeli, %12 nominal faizli ipotek kredisinin ipotek sabitesi kaçtır?

- A) % 1,5
- B) % 1
- C) % 24
- D) % 26,7
- E) % 32,5

11. Taşınmazın yıllık geliri 11.000 TL olup, taşınmazın finansmanı için alınan kredinin aylık kredi ödemesi 3.750 TL'dir. Taşınmazın borç kapsama oranı kaçtır?

- A) % 2
- B) % 4
- C) % 24
- D) % 34
- E) % 54

12. Aylık 3.000 TL gelir getiren bir gayrimenkulün, brüt gelir çarpanı 15 olarak tespit edildiğine göre değeri kaç TL'dir?

- A) 480.000
- B) 600.000
- C) 540.000
- D) 570.000
- E) 440.000

13. Aşağıdakilerden hangisi bir mülkün net faaliyet gelirinin hesaplanmasında dikkate alınmaz?

- A) Mülkün sigorta gideri
- B) Mülkün ipotek taksitleri
- C) Mülkün vergileri
- D) Mülkün bakım onarım giderleri
- E) Mülkün yönetim giderleri

14. İçinde bulunulan durumu gösteren harita, belediyelerin yapacağı teknik hizmetlerin proje planlaması, tasarımı, uygulaması ve işletmesi, imar planı ve diğer projelerin gerçekleşmesi amacıyla Belediyeler tarafından veya İller Bankası'na yaptırılan büyük ölçekli haritalara ne denir?

- A) Terkin Harita
- B) Tevhit Harita
- C) Halihazır Harita
- D) Hatıl Harita
- E) Bordür Harita

15. Bir yatırımcı 487.000 TL tutarındaki bir taşınmazın 97.400 TL'sini birikimi ile karşılamıştır. Bu yatırımın kredi değer oranı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) %10
- B) %20
- C) %50
- D) %70
- E) %80

16. Bir tarım arazisinin alanı 40 dönüm olup, yıllık olarak 1 dönümden elde edilen mısır 1.000 kg'dır. Mısırın satış fiyatı 1 TL/kg'dır. Bu tarım arazisine: gübreleme ve sürüm için dönüm başına 45 TL, tohumluk, ekim ve dikim için dönüm başına 15 TL, hasat ve diğer masraflar için ise yine dönüm başına 40 TL gideri olmuştur. Kapitalizasyon oranının % 9,5 olduğu dikkate alındığında, tarım arazisinin değeri aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 38.947 TL
- B) 78.947 TL
- C) 278.947 TL
- D) 378.947 TL
- E) 578.947 TL

17. Yıllık net işletme geliri 150.000 TL olan bir taşınmazın yer aldığı arsanın değeri 300.000 TL'dir. Arsa kapitalizasyon oranı bu bölgede % 9, yapı kapitalizasyon oranı ise % 11,8 olarak belirlendiğine göre; yapı değerini hesaplayınız?

- A) 1.042.372 TL
- B) 2.072.473 TL
- C) 3.072.573 TL
- D) 4.093.643 TL
- E) 5.083.413 TL

18. Su, elektrik vb. şebekeleri besleyen ana hatta ne denir?

- A) Aplikasyon
- B) Drenaj
- C) İsale hattı
- D) Devinim
- E) İktifa

19. Bir ofis binası bir ay önce 600.000.TL'ye satılmıştır. Yıllık brüt geliri ise 145.000 TL'dir. Mülkün brüt gelir çarpanı (GİM) kaçtır?

- A) 24,16
- B) 4,14
- C) 15,6
- D) 22,40
- E) 32,15

20. Yatırımcı mülkiyetine aldığı bir taşınmazı 30 eşit parçaya bölerek, 6 adedini % 8 zararla, kalanlarını ise %8 karla satarak, sonuçta 2.750 TL elde etmiştir. Taşınmazın alım fiyatı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 67.292
- B) 37.292
- C) 57.292
- D) 47.292
- E) 77.292

21. Yerleşim yerinde bulunan bir taşınmazın değerleme işlemi gerçekleştirilecektir. Değerleme kapsamındaki 6 arsa yol, su ve kanalizasyon için:

- 8 TL/m²
- 11 TL/m²
- 16 TL/m²
- 18 TL/m²
- 19 TL/m²
- 21 TL/m²

Katılım payı ödemesi gerçekleştirmiş olup, pay hesaplaması vergi değerlerinin %1'i üzerinden hesaplanmıştır. Bu bölgede bulunan arsaların rayiç değerleri ile vergi değerleri arasındaki rakamsal ilişki 2,5'dir. (Rayiç değer, vergi değerinin 2,5 katıdır) Arsanın ortalama rayiç değeri m² cinsinden aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 3.875
- B) 4.925
- C) 5.615
- D) 6.745
- E) 9.415

22. Çevresinde yoğun olarak gürültü etkisi bulunan bir konut, bu tür bir etki altında bulunmayan başka bir konuta göre kira geliri ayda 400 TL daha azdır. Yapı değeri/arsa değeri oranı 0,85 ve brüt gelir çarpanı 9 olması durumunda, konuttaki çevresel yıpranma miktarı nedir?

- A) 4.800 TL
- B) 3.600 TL
- C) 3.940 TL
- D) 42.689 TL
- E) 36.720 TL

23. Taşınmazın yıllık geliri 10.000 TL olup, taşınmazın finansmanı için alınan kredinin yıllık kredi ödemesi 18.000 TL'dir. Taşınmazın borç kapsama oranı kaçtır?

- A) % 25
- B) % 35
- C) % 45
- D) % 55
- E) % 1,8

24. Yıllık net işletme geliri 550.000 TL olan bir taşınmazın yer aldığı arsanın değeri 800.000 TL'dir. Arsa kapitalizasyon oranı bu bölgede % 11, yapı kapitalizasyon oranı ise % 18 olarak belirlendiğine göre; yapı değerini bulunuz.

- A) 1.350.000 TL
- B) 610.500 TL
- C) 944.000 TL
- D) 2.566.666 TL
- E) 709.500 TL

25. A firması hisse başına sürekli olarak 12 TL temettü ödemektedir. Ortakların hisse senetlerinden bekledikleri getiri oranı %15 olduğuna göre hisse senedinin fiyatı kaç TL'dir?

- A) 15
- B) 25
- C) 35
- D) 60
- E) 80

TEST 7

1. Binanın yeniden yapma maliyeti 296.781 TL'dir. Bina inşa edildiği arsa ise 45.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Bina tahmin edilen efektif yaşının 10 olduğu düşünülmektedir. (Gerçek yaşı da aynıdır) Piyasada bu tip binalar 55 yıl amortisman süresi olduğu düşünülmektedir. Mülkün değeri nedir?

- A) 251.781 TL
- B) 287.826 TL
- C) 450.000 TL
- D) 29.678 TL
- E) 89.007 TL

2. Bir değerleme uzmanı, değerlemeye konu taşınmazın Net İşletme Gelir'ini (NİG) 178.000 TL olarak belirlemiştir. Piyasa verilerinin incelenmesi sonucu, NİG'si yılda 145.000 TL olan ve yakın zamanda 690.000 TL'ye satılan benzer bir taşınmaz bulmuştur. Rapor konusu taşınmazın değeri kaçtır?

- A) 847.034 TL
- B) 178.000 TL
- C) 320.000 TL
- D) 545.000 TL
- E) 512.000 TL

3. Yaşları farklı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir:

Değer Tanımı	1. Satış	2. Satış	3. Satış
Satış fiyatı	879.000	863.000	749.000
Arazi Değeri (-)	632.700	486.950	634.400
İkame Maliyeti	585.000	667.000	642.900
Yapıların yaşı	11	14	13

Bu kapsamda 17 yaşında bir taşınmaz için amortisman oranı piyasadan çıkarma yöntemi ile kaçtır?

- A) % 5,30
- B) % 53,4
- C) % 63,9
- D) % 73,4
- E) % 83,3

4. Çanakkale’de bulunan bir konut için tahmini değer olarak 522.000 TL tahmin edilmektedir. Yöredeki brüt gelir çarpanı 14, net gelir-brüt gelir oranı 0,99’dır. Konutun aylık net gelirini hesaplayınız?

- A) 3.913 TL
- B) 6.913 TL
- C) 26.913 TL
- D) 36.913 TL
- E) 56.913 TL

5. Çevresinde yoğun olarak gürültü etkisi bulunan bir konutun, bu tür bir etki altında bulunmayan başka bir konuta göre kira geliri ayda 250 TL daha azdır. Yapı değeri/arsa değeri oranı 0,80 ve brüt gelir çarpanının 5 olması durumunda, konuttaki çevresel yıpranma miktarı nedir?

- A) 3.000 TL
- B) 12.000 TL
- C) 7.000 TL
- D) 5.000 TL
- E) 10.000 TL

6. Bir mülk, toplam değerinin % 80’i için 25 yıl süreli ve % 10 faizli bir ipotek kredisi kullanılarak satın alınmaktadır. İpotek sabiti %10 ise ve bu mülk için % 25 özkaynak getirisi bekleniyorsa, yatırım bandı tekniği kullanılarak toplam kapitalizasyon oranı nedir?

- A) % 12,5
- B) % 10
- C) % 15,5
- D) % 9,5
- E) % 12

7. Bir yatırımcı 950.000 TL tutarındaki bir taşınmazın 570.000 TL’sini birikimi ile karşılamıştır. Bu yatırımın kredi değer oranı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) % 60
- B) % 50
- C) % 40
- D) % 30
- E) % 20

8. Boyut çizgileri ile çizilmiş kroki türüne ne ad verilir?

- A) Kaba proje
- B) Fizibilite
- C) Ebatlı kroki
- D) Avan proje
- E) Taslak proje

9. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme ilkelerinden biri değildir?

- A) Zaman ilkesi
- B) Beklenti ilkesi
- C) İkame ilkesi
- D) En iyi kullanım ilkesi
- E) En verimli kullanım ilkesi

10. Bazı şeyleri üretme veya satma, bazı hizmetleri sağlama, bazı görevleri yapma konusunda mutlak ayrıcalık nedir?

- A) İnhisar
- B) Balta İfrazı
- C) Tesviye
- D) Aglomerasyon
- E) İktifa

11. Karşılık kavramının diğer tanımlaması aşağıdakilerden hangisidir?

- A) İvaz
- B) Fauna
- C) Aglomerasyon
- D) Amenajman
- E) Bordür

12. Bir ofis binası bir ay önce 500.000 TL'ye satılmıştır. Yıllık brüt geliri ise 15.000 TL'dir. Mülkün brüt gelir çarpanı (GİM) kaçtır?

- A) 13,33
- B) 3.33
- C) 33,33
- D) 0,03
- E) 0,003

13. Yatırımcı mülkiyetine aldığı bir taşınmazı 50 eşit parçaya bölerek, 12 adedini % 10 zararla, kalanlarını ise %11 karla satarak, sonuçta 3.000 TL elde etmiştir. Taşınmazın alım fiyatı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 50.336 TL
- B) 3.000 TL
- C) 180.000 TL
- D) 3.660 TL
- E) 150.000 TL

14. Kira bedeli tiplerine ilişkin hangi ifade yanlıştır?

- A) Pazar Kira Bedeli, Sözleşme Kira Bedeli, Ciro Üzerinden Kira Bedeli kira bedeli tipleridir.
- B) Bir mülkün kiralayan ile bir kiracı arasında, tarafların her birinin bilinçli hareket ederek, gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirilmesinde kiralananın için belirlenen tutar Pazar Kira Bedelidir.
- C) Belirli bir sözleşme çerçevesindeki kira bedeli Sözleşme Kira Bedelidir.
- D) Katılım kira bedeli ile sözleşme kira bedeli aynı tanımı kapsamaktadır.
- E) Kiralayanın, kiracının kazançlarına dayalı bir kira bedelini aldığı her tür kira düzenlemesi Ciro Üzerinden Kira Bedelidir.

15. Engin görünüş, genel görünüş, manzara aşağıdakilerden hangisi ile ifade edilmektedir?

- A) Panorama
- B) Hatıl
- C) Drenaj
- D) Mülhak
- E) Tefviz

16. 240 ay vadeli aylık %1 faiz oranı ve 0,70 kredi değer oranı ile satın alınan 200 m² yüzölçümlü konutta değerleme gününde 2.000 TL'lik yıpranma olmuştur. Kredi için 1.800 TL/ay ödeme yapıldığına göre taşınmazın m² bedeli yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 756 TL
- B) 1.158 TL
- C) 800 TL
- D) 900 TL
- E) 1.850 TL

17. Nisan 2014 tarihinde inşaa edilen bir sözleşmenin maliyeti 1.500.000 TL'dir. 2014 yılı Nisan endeksi 184,1 olup, şu anki endeks 197,3'dür. Bu durumda güncel maliyet nedir?

- A) 1.607.550 TL
- B) 607.550 TL
- C) 107.550 TL
- D) 7.550 TL
- E) 5.607.550 TL

18. Ankara'da bulunan, yapı net gelir payı %70 ve yapı kapitalizasyon oranı 0,08 olan bir iş yerinin aylık net kirası 1.400 TL'dir. İşyeri için 2015 yılında 1.800 TL emlak vergisi ödendiğine ve vergi değerleri sürüm değerlerinin 0,90 katı olduğuna göre, iş yerinin arsa kapitalizasyon oranı kaçtır?

- A) % 2,0
- B) % 1,8
- C) % 1,4
- D) % 3,8
- E) % 4,8

19. Yıllık net işletme geliri 18.000 TL olan bir taşınmazın yer aldığı arsanın değeri 45.000 TL'dir. Arsa kapitalizasyon oranı bu bölgede % 3, yapı kapitalizasyon oranı ise % 14 olarak belirlendiğine göre; yapı değeri nedir?

- A) 18.928 TL
- B) 8.928 TL
- C) 98.928 TL
- D) 118.928 TL
- E) 108.928 TL

20. Bir yapının bütün boyutlarını ölçerek plan, kesit ve görüşünü yeniden çıkarma, ölçülemeye ne denir?

- A) Rölöve
- B) Tesviye
- C) İktifa
- D) İktikşaf
- E) Mücavir

21. Bir değerleme uzmanı, değerlemeye konu taşınmazın Net İşletme Gelir'ini (NİG) 446.000 TL olarak belirlemiştir. Piyasa verilerinin incelenmesi sonucu, NİG'si yılda 789.000 TL olan ve yakın zamanda 2.546.000 TL'ye satılan benzer bir taşınmaz bulmuştur. Rapor konusu taşınmazın değeri kaçtır?

- A) 139.183 TL
- B) 439.183 TL
- C) 1.039.183 TL
- D) 1.439.183 TL
- E) 1.739.183 TL

22. Bir bankadan toplam mülk değerinin % 45'i kadar 15 yıllık bir ipotek kredisi alınabilmektedir. İpotek sabitesi 0,04'dir. Bu tip mülk için özkaynaktan %14 getiri beklenmektedir. Yatırım bandı tekniğine göre mülkün kapitalizasyon oranı % kaçtır?

- A) % 9,5
- B) % 10,5
- C) % 12,5
- D) % 13,5
- E) % 15,5

23. Bir ofis binası bir ay önce 450.000.TL'ye satılmıştır. Yıllık brüt geliri ise 18.000 TL'dir. Mülkün brüt gelir çarpanı (GİM) kaçtır?

- A) 4
- B) 5
- C) 15
- D) 25
- E) 35

24. Vade sonundaki dönüştürülmüş tutarıyla 167.300 TL ödeme yapılacak 15 yıl vadeli %1,5 aylık faizli krediyle alınan bir taşınmazın net geliri 37.000 TL olduğuna göre borç kapsama oranı nedir?

- A) 10,5
- B) 0,77
- C) 16,7
- D) 1,95
- E) 12,1

25. 12 yıl sonra elde edilmek istenilen 20.140 TL için, faiz oranlarının %9 olduğu ve değişmeyeceği varsayımı altında her yıl sonunda eşit tutarlarda bankaya yatırılması gereken tutarlar ne olmalıdır?

- A) 1.100 TL
- B) 1.410 TL
- C) 1.320 TL
- D) 1.000 TL
- E) 1.235 TL

TEST 8

1. Yaşları farklı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir:

Değer Tanımı	1. Satış	2. Satış	3. Satış
Satış Fiyatı	456.000	541.000	637.000
Arazi Değeri (-)	-150.000	-200.000	-250.000
İkame Maliyeti	675.000	710.000	800.000
Yapıların Yaşı	12	14	16

Bu kapsamda 18 yaşında bir taşınmaz için amortisman oranı piyasadan çıkarma yöntemi ile kaçtır?

- A) % 6,42
- B) % 69,0
- C) % 7,24
- D) % 45,97
- E) % 82,95

2. Binanın kot aldığı yoldaki tretuvar seviyesinden çatı seviyesine olan yüksekliğine ne denir?

- A) Flora
- B) Bina gabarisi
- C) Çatı gabarisi
- D) Seviye Farkı
- E) Fauna

3. Bir değerleme uzmanı, değerlemeye konu taşınmazın Net İşletme Gelirini (NİG) 123.000 TL olarak belirlemiştir. Piyasa verilerinin incelenmesi sonucu, NİG'si yılda 112.800 TL olan ve yakın zamanda 582.000 TL'ye satılan benzer bir taşınmaz bulmuştur. Rapor konusu taşınmazın değeri kaçtır?

- A) 544.517 TL
- B) 634.675 TL
- C) 694.747 TL
- D) 714.857 TL
- E) 734.687 TL

4. Bir bankadan toplam mülk değerinin % 65'i kadar 25 yıllık bir ipotek kredisi alınabilmektedir. İpotek sabitesi 0,052'dir. Bu tip mülk için özkaynaktan % 11 getiri beklenmektedir. Yatırım bandı tekniğine göre mülkün kapitalizasyon oranı % kaçtır?

- A) % 5,2
- B) % 7,23
- C) % 8,89
- D) % 9,11
- E) % 11

5. Taşınmazın yıllık geliri 120.000 TL olup, taşınmazın finansmanı için alınan kredinin yıllık kredi ödemesi 25.000 TL'dir. Taşınmazın borç kapsama oranı kaçtır?

- A) 7,9
- B) 20,8
- C) 15,6
- D) 1,26
- E) 4,8

6. Bir yatırımcı 450.000 TL tutarındaki bir taşınmazın 180.000 TL'sini birikimi ile karşılamıştır. Bu yatırımın kredi değer oranı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) % 40
- B) % 60
- C) % 50
- D) % 10
- E) % 20

7. Bina cephelerinde sütunlarla oluşturulmuş, üstü örtülü gölgeli aksa ne denir?

- A) Portik
- B) Drenaj
- C) İnhisar
- D) Plankote
- E) Pantograf

8. Çevresinde yoğun olarak gürültü etkisi bulunan bir konut, bu tür bir etki altında bulunmayan başka bir konuta göre kira geliri ayda 145 TL daha azdır. Yapı değeri/arsa değeri oranı 0,95 ve brüt gelir çarpanı 6 olması durumunda, konuttaki çevresel yıpranma miktarı nedir?

- A) 9.918 TL
- B) 19.918 TL
- C) 29.918 TL
- D) 39.918 TL
- E) 49.918 TL

9. Mayıs 2014 tarihinde inşaa edilen bir sözleşmenin maliyeti 3.500.000 TL'dir. 2014 yılı Mayıs endeksi 146,1 olup, şu anki endeks 196,3'dür. Bu durumda güncel maliyet nedir?

- A) 702.600 TL
- B) 1.702.600 TL
- C) 2.702.600 TL
- D) 4.702.600 TL
- E) 7.702.600 TL

10. Binanın yeniden yapma maliyeti 984.645 TL'dir. Binaının inşaa edildiği arsa ise 156.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Binaının tahmin edilen efektif yaşının 12 olduğu düşünülmektedir. (Gerçek yaşı da aynıdır) Piyasada bu tip binalar 90 yıl amortisman süresi olduğu düşünülmektedir. Mülkün değeri nedir?

- A) 599.359 TL
- B) 1.009.359 TL
- C) 2.009.359 TL
- D) 3.009.359 TL
- E) 4.009.359 TL

11. Yıllık işletme geliri olarak 57.000 TL sağlayan bir taşınmazda, bu gelirin %18'i arsadan sağlanmaktadır. Yapı kapitalizasyon oranının % 5 olduğu dikkate alındığında, taşınmazın yapı değeri aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 57.000 TL
- B) 934.800 TL
- C) 10.260 TL
- D) 46.740 TL
- E) 70.110 TL

12. Ada yada parsellerin zeminde belirlenmesi için kullanılan, taşınmazın bulunduğu parsel üzerinden alınan ölçülere göre düzenlenmiş krokiye ne denir?

- A) Uygulama Krokisi
- B) Uygulama Planı
- C) Taslak Proje
- D) Kaba Kroki
- E) Son Krokisi

13. Bir bankadan toplam mülk değerinin % 65'i kadar 15 yıllık bir ipotek kredisi alınabilmektedir. İpotek sabitesi 0,068'dir. Bu tip mülk için özkaynaktan % 16 getiri beklenmektedir. Mülkün kapitalizasyon oranı % kaçtır?

- A) % 10,02
- B) % 15,02
- C) % 20,02
- D) % 25,02
- E) % 30,02

14. Taşınmazın yıllık geliri 25.000 TL olup, taşınmazın finansmanı için alınan kredinin aylık kredi ödemesi 4.670 TL'dir. Taşınmazın borç kapsama oranı kaçtır?

- A) % 35
- B) % 45
- C) % 55
- D) % 65
- E) % 75

15. Bir ofis binası bir ay önce 560.000 TL'ye satılmıştır. Yıllık brüt geliri ise 16.000 TL'dir. Mülkün brüt gelir çarpanı (GIM) kaçtır?

- A) 5
- B) 15
- C) 20
- D) 30
- E) 35

16. Belediye tarafından verilen, plandaki yapılaşma doğrultusunu gösteren belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Biotop
- B) Terkin
- C) İstikamet Rölövesi
- D) Tevhit
- E) Flora

17. Mart 2014 tarihinde inşaa edilen bir sözleşmenin maliyeti 2.750.000 TL'dir. 2014 yılı Mart endeksi 132,1 olup, şu anki endeks 169,3'dür. Bu durumda güncel maliyet nedir?

- A) 2.524.413 TL
- B) 3.524.413 TL
- C) 4.524.413 TL
- D) 5.524.413 TL
- E) 6.524.413 TL

18. İşletme gideri 1.200 TL/ay ve kredi geri ödemesi 4.000 TL/ay olan bir konut için borç kapsama oranı 1,4 ve brüt gelir çarpanı 28'dir. Konutun işletme gideri brüt gelirlerinin % kaçdır?

- A) 21,5
- B) 16,9
- C) 10,3
- D) 17,6
- E) 5,6

19. Yıllık net işletme geliri 99.000 TL olan bir taşınmazın yer aldığı arsanın değeri 146.000 TL'dir. Arsa kapitalizasyon oranı bu bölgede % 8, yapı kapitalizasyon oranı ise % 5 olarak belirlendiğine göre; yapı değeri ve yapıli taşınmaz kapitalizasyon oranını (KO) bulunuz.

- A) 1.746.400 TL
- B) 2.746.400 TL
- C) 3.146.400 TL
- D) 3.746.400 TL
- E) 4.746.400 TL

20. Aşağıdaki tabloda X, Y, Z, W taşınmazlarına ait toplanmış kiralar yer almaktadır. Toplama kaybı %6 olduğuna göre, bölgede ortalama faturalanmış aylık kira ne kadardır?

Veri	X	Y	Z	W
Toplanmış Kira (TL)	38.000	29.000	41.000	4.800

- A) 1.450 TL
- B) 1.100 TL
- C) 2.150 TL
- D) 2.100 TL
- E) 2.500 TL

21. Yıllık işletme net geliri 200.000TL ve %20 arsa gelir payı olan taşınmazın yapı kapitalizasyon oranı %10'dir. Taşınmazın yapı değeri kaçtır?

- A) 1.600.000
- B) 2.000.000
- C) 1.400.000
- D) 400.000
- E) 800.000

22. Değerlemeye konu gayrimenkul: “XYZ” sitesindeki 1 numaralı daire 3+1 manzaralı bir konuttur. Aşağıdaki evlerin hepsi yakın çevrede ve onlar da 3+1 konutlardır:

2 nolu ev bir ay önce 650.000 TL fiyatla %13 peşin alım iskontosu dahil satılmıştır.

3 nolu ev geçen ay 740.000 TL fiyatla satılmıştır. Geçen ay ve bu ay arasında faiz oranları %3 artmıştır.

4 nolu ev, aynı sitededir ve geçen hafta 680.000 TL fiyatla satılmıştır. Ancak konumu, değerlendirme konusu taşınmaza göre biraz daha arka plandadır ve manzarası yoktur. (-%10)

Bu veriler doğrultusunda 1 nolu taşınmazın emsalleri dikkate alınarak ortalama değeri ne olur?

- A) 279.200 TL
- B) 876.800 TL
- C) 964.897 TL
- D) 752.442 TL
- E) 524.634 TL

23. Çizelge, konut bölgesinde bulunan arsaların alan ve yapılanma koşullarının ilişkin verileri göstermektedir. Kırmızı arsanın değerini hesaplayınız.

Veri	Beyaz	Sarı	Yeşil	Kırmızı
Alan (m ²)	1.300	1.300	1.400	1.350
Kat sayısı	5	6	5	6
TAKS	0,20	0,20	0,20	0,20
KAKS	1,00	1,2	1,00	1,2
Değer (TL)	45.000	49.000	50.000	X

- A) 20.169 TL
- B) 30.469 TL
- C) 40.769 TL
- D) 54.939 TL
- E) 60.769 TL

24. Bir yapıdaki fiziksel yıpranma $y=0,85x+9$ denklemi ile ifade ediliyor. Denklemdaki y yıpranma yüzdesini, x yapı yaşını simgelemektedir. Yapı kalan ömrü toplam ömrünün %15'i ise yapı kaç yaşındadır?

- A) 15 yıl
- B) 89,4 yıl
- C) 85 yıl
- D) 15 yıl
- E) 85,3 yıl

25. Her ay başında peşin olarak ödenecek 8.000 TL, bir yıl boyunca aylık %5 faiz oranı ile değerlendirilirse dönem sonundaki değeri ne olur?

- A) 113.703
- B) 123.703
- C) 133.703
- D) 143.703
- E) 153.703

TEST 9

1. Net geliri 8.200 TL, kredi faizi %9,7, amortisman faizi %5,5 ve kalan ömrü 48 yıl olan yapının yapı değeri ve amortisman düşülmüş net geliri kaç TL'dir?

- A) 180.741,61 yapı değeri, 7.831,9 amort düş. net gelir
- B) 80.741,61 yapı değeri, 7.831,9 amort düş. net gelir
- C) 80.741,61 yapı değeri, 27.831,9 amort düş. net gelir
- D) 280.741,61 yapı değeri, 7.831,9 amort düş. net gelir
- E) 80.741,61 yapı değeri, 57.831,9 amort düş. net gelir

2. Bir yüklenici, 1.500m² lik bir arsa üzerine 250m² yüzölçümüne sahip dört daire inşa etmiştir. Arsayı inşaat bitiminden dört yıl önce 70TL/m² ye alan yüklenici, dairelerin tümünü yapının bittiği tarihte satmış ve bu satıştan toplam 900.000 TL gelir elde etmiştir. Dairelerin yeniden yapım maliyeti 93 TL/m² ve arsa fiyatlarındaki artış yıllık %11 dolayındadır. Yüklenici daire başına kaç TL kar etmiştir?

- A) 245.876 TL
- B) 354.765 TL
- C) 213.423 TL
- D) 567.943 TL
- E) 161.911 TL

3. $y=0,98x+25,36$ denklemi bir yapıdaki fiziksel yıpranmayı göstermektedir. Denklemdaki x yapı yaşını y yüzdesel yıpranmayı göstermektedir. 56.000 TL'lik arsa üzerine yapılmış, birim maliyeti 375 TL/m² olan, 400 m² yüzölçümüne sahip ve gürültü etkisinde kalmasından dolayı 40.000 TL'lik çevresel yıpranması olduğu kestirilen, 31 yaşındaki müstakil evin değerini hesaplayınız.

- A) 365.321 TL
- B) 102.567 TL
- C) 82.390 TL
- D) 92.349 TL
- E) 432.678 TL

4. Bir yapının yalnız üzerinde kurulduğu toprak parçasında değil, yüksekliği sebebiyle de toprak üzerinde kapladığı parçanın büyüklüğüne ne denmektedir?

- A) Bina Hacmi
- B) Bina Alanı
- C) Bina Cephesi
- D) Bina Çıkıntıları
- E) Bina Derinliği

5. Bir mülkün alıcıyla satıcı arasında bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdeğeridir.

- A) Kullanım değeri
- B) Pazar Değeri
- C) Tasfiye veya zorunlu satış değeri
- D) İpotek teminatlı kredi değeri
- E) Faal işletme değeri

6. Arsa ve yapı yönünden bir imar parselinin boyutlarını, sınırları, imar planlarında alacağı şekli, yapının teknik koşullarını belirten belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) İmar Durumu
- B) Aplikasyon
- C) Agrega
- D) Revalüasyon
- E) İktifa

7. Bir parselin, bir yola bakmayan iki yeni parsel bölünmesi durumunda, arkadaki parseli yola bağlamak üzere dar bir çıkmaz sokak yapılır. Bu tür ifraza ne denir?

- A) Sokak ifrazı
- B) Balta ifrazı
- C) Düzeltme ifrazı
- D) Bağlantı ifrazı
- E) Bölümleme İfrazı

8. Halkın, eğlence ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya dönük, açık olarak düzenlenen, oturma ve yemek yerleri, yemek pişirme yerleri, çeşmeler, oyun ve açık spor alanları, açık gösteri alanları ve yeşil bitki örtüsü bulunan alanlara ne denir?

- A) Rekreatif Alanlar
- B) Tesviye
- C) Aplikasyon
- D) Mülhak
- E) Revalüasyon

9. Kent planlarının tüzesine uygun olarak yapıldı tamamlanmasından sonra yetkili makamlarca onurlanması işlemine nedir?

- A) Tasar Onayı
- B) Tesviye
- C) İktifa
- D) İktikşaf
- E) İnhisar

10. İki yada daha çok sayıda parselin tek bir parsel olarak birleştirilmesine ne denir?

- A) Tevhit
- B) Terkin
- C) Tesviye
- D) Tefviz
- E) Temlik

11. Aşağıda emsal binanın ve kendisinin verileri yer alan taşınmazın değerini belirleyiniz?

Özellikler	Bizim Bina	Değeri Bilinen Taşınmaz
Cephe genişliği (m)	250	245
Derinlik (m)	750	50
Kat yüksekliği (m)	4	5
<u>İmar Özellikleri</u>		
Ön Bahçe Girintisi(m)	15	9
Binadaki kat sayısı	5	4
Yan bahçe genişliği (m)	5	6
Fiyatı	?	1.550.000 TL

- A) 26.798.004 TL
 B) 37.630.180 TL
 C) 34.789.654 TL
 D) 12.346.874 TL
 E) 45.896.823 TL

12. İstanbul'da bulunan bir konut için tahmini değer olarak 1.375.000 TL tahmin edilmektedir. Yöredeki brüt gelir çarpanı 40, net gelir-brüt gelir oranı 0,75'dir. Konutun aylık net gelirini hesaplayınız.

- A) 25.781 TL
 B) 35.491 TL
 C) 45.641 TL
 D) 55.741 TL
 E) 65.891 TL

13. Bir taşınmazın net işletme gelirleri yıllara göre sırasıyla 1.000TL; 2.500TL; 3.700TL olmuş ve üçüncü yıl sonunda 32.000TL'ye satılmıştır. Yatırım süresince iskonto oranı %11 olmuştur. Yatırımcı 28.000 TL'ye satın aldığı taşınmazdan kaç TL kar sağlamıştır?

- A) 83 TL
 B) 683 TL
 C) 983 TL
 D) 1.003 TL
 E) 1.033 TL

14. Ekonomik ömrünü tamamlamış, net geliri 10.000 TL olan yapıli bir taşınmazın arsasının rayici 200.000 TL ve arsa kapitalizasyon oranı %6'dır. Yıkım ve enkaz giderlerinin 110.000 TL olması durumunda yapıli taşınmazın likidasyon değeri kaç TL'dir?

- A) 400 TL
 B) 10.000 TL
 C) 60.000 TL
 D) 80.000 TL
 E) 90.000 TL

15. Sivas’da bulunan bir konut için tahmini değer olarak 215.000 TL tahmin edilmektedir. Yöredeki brüt gelir çarpanı 22, net gelir-brüt gelir oranı 0,65’dir. Konutun aylık net gelirini hesaplayınız?

- A) 352 TL
- B) 10.352 TL
- C) 16.352 TL
- D) 22.352 TL
- E) 6.352 TL

16. Yıllık 50.000 TL üzerinden 5 yıl boyunca net gelir getirmesi ve 5. yıl sonunda 200.000 TL’ye satılması beklenen gayrimenkul için yıllık %10 getiri oranı üzerinden hesaplanan bugünkü değer kaç TL’dir?

- A) 251.964 TL
- B) 124.184 TL
- C) 189.539 TL
- D) 313.723 TL
- E) 542.355 TL

17. Net geliri 12.500TL, kredi faizi %9,5, amortisman faizi %7,5 ve kalan ömrü 55 yıl olan yapının yapı değeri ve amortisman düşülmüş net geliri kaç TL’dir?

- A) 129.625,6 yapı değeri, 12.314,43 amort. düş net gelir
- B) 229.625,6 yapı değeri, 12.314,43 amort. düş net gelir
- C) 229.625,6 yapı değeri, 2.314,43 amort. düş net gelir
- D) 129.625,6 yapı değeri, 1.314,43 amort. düş net gelir
- E) 329.625,6 yapı değeri, 12.314,43 amort. düş net gelir

18. Yıllık net işletme geliri 45.000 TL olan bir taşınmazın yer aldığı arsanın değeri 95.000 TL’dir. Arsa kapitalizasyon oranı bu bölgede % 7,5, yapı kapitalizasyon oranı ise % 9,5 olarak belirlendiğine göre; yapı değeri nedir?

- A) 38.684 TL
- B) 98.684 TL
- C) 138.684 TL
- D) 198.684 TL
- E) 398.684 TL

19. Bir yatırımcı 640.000 TL tutarındaki bir taşınmazın 166.400 TL’sini birikimi ile karşılamıştır. Bu yatırımın kredi değer oranı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) %14
- B) %44
- C) %54
- D) %64
- E) %74

20. Yaşları farklı olan binalar için aşağıdaki veriler temin edilmiştir:

Değer Tanımı	1. Satış	2. Satış	3. Satış
Satış Fiyatı	569.000	346.000	587.000
Arazi Değeri (-)	200.000	206.000	207.000
İkame Maliyeti	575.000	410.000	600.000
Yapıların Yaşı	14	25	16

Bu kapsamda 12 yaşında bir taşınmaz için amortisman oranı piyasadan çıkarma yöntemi ile kaçtır?

- A) % 5
- B) % 7
- C) % 15
- D) % 20
- E) % 30

21. Ön tasarı, ön proje ne olarak adlandırılır?

- A) Avan Proje
- B) Taslak Proje
- C) Kaba Proje
- D) Fizibilite
- E) Etüd

22. Çevresinde yoğun olarak gürültü etkisi bulunan bir konutun, bu tür bir etki altında bulunmayan başka bir konuta göre kira geliri ayda 890 TL daha azdır. Yapı değeri/arsa değeri oranı 0,55 ve brüt gelir çarpanı 6 olması durumunda, konuttaki çevresel yıpranma miktarı nedir?

- A) 3.244 TL
- B) 35.244 TL
- C) 55.244 TL
- D) 75.244 TL
- E) 85.244 TL

23. Taşınmaz net geliri 48.000 TL, arsa değeri 200.000 TL, arsa kapitalizasyon oranı %20 ve yapı kapitalizasyon oranı %23 olan bir taşınmazın bütünleşik kapitalizasyon oranı % kaçtır?

- A) 20,05
- B) 10,05
- C) 11,20
- D) 20,50
- E) 12,80

24. 1 yıllık dönemde %40 getiri sağlayan bir menkul kıymetin, ilgili dönemde %15 enflasyon gerçekleşmesi halinde reel getiri oranı % kaç olur?

- A) 20,2
- B) 21,7
- C) 22,3
- D) 23,6
- E) 24,9

25. Sermaye maliyetinin % 10 olduğu ve dönemler itibariyle nakit akımlarının aşağıdaki gibi dağıldığı varsayılan bir projenin net bugünkü değeri yaklaşık olarak nedir?

Dönemler	NA (TL)
0	10.000
1	5000
2	4000
3	2500

- A) 21 TL
- B) 0 TL
- C) -158 TL
- D) -270 TL
- E) 25 TL

CEVAP ANAHTARI

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