

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

1. Kentin çevresi ile birlikte nüfusu ve genel yerleşme alanı aşağı ifadelerden hangisi ile tanımlanır?

- A) Agrega
- B) Çevre Alan
- C) Aglomerasyon
- D) Demografik Alan
- E) Amenajman

Çözüm: Kentin çevresi ile birlikte nüfusu ve genel yerleşme alanı Aglomerasyon olarak tanımlanır.

Cevap C

2. Piyasa değeri 140.000TL olan bir konut kredi yoluyla satın alınmıştır. Kredi geri ödeme tutarı aylık 700TL, kapitalizasyon oranı 0,09'dur. Brüt kira çarpanı 10,14 olan bu konutun borç kapsama oranını hesaplayınız.

- A) 5,60
- B) 4,60
- C) 3,60
- D) 2,60
- E) 1,50

Çözüm: Borç kapsama oranı: Net Gelir/Kredi ödemesi

$$K_0 = \frac{\text{Net Gelir}}{\text{Değer}} \cdot 0,09 = \frac{\text{Net Gelir}}{140.000} \cdot 12.600$$

$$\text{Yıllık Kredi Ödemesi} = 12 \times 700 = 8.400$$

$$\text{Borç Kapsama Oranı} = 12.600 / 8.400 = 1,50$$

Cevap E

3. Teknik ömrü 60 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma %25'tir. Yıpranmanın doğrusal olduğu varsayımı altında yapı kalan ömrü kaç yıldır?

- A) 15
- B) 30
- C) 42
- D) 48
- E) 45

Cevap 1: Fiili yaş = Teknik ömür x Yıpranma oranı

$$\text{Fiili yaş} = 60 \times 0,25 = 15$$

$$\text{Kalan Ömür} = \text{Teknik Ömür} - \text{Fiili yaş}$$

$$\text{Kalan Ömür} = 60 - 15 = 45$$

Cevap E

4. Kayseri’de bulunan bir konut için tahmini değer olarak 785.000 TL tahmin edilmektedir. Yöredeki brüt gelir çarpanı 20, net gelir-brüt gelir oranı 0,80’dir. Konutun aylık net gelirini hesaplayınız?

A) 1.400 TL

B) 4.400 TL

C) 3.400 TL

D) 2.617 TL

E) 2.400 TL

Çözüm:

	Değer	
Brüt Gelir Çarpanı =	_____	
	Brüt Gelir	
	785. 000	
20 =		Bürüt Gelir = 39.250
	Brüt Gelir	

Net Gelir Brüt Gelirin %80’i olduğuna göre:

$$39.250 \times 0,80 = 31.400 \text{ TL}$$

$$\text{Yıllık Net Gelir} = 31.400 \text{ TL}$$

$$\text{Aylık Net Gelir} = 31.400 / 12 = 2.617 \text{ TL}$$

Cevap D

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

5. Bir kentin, bir kasabanın bütününün yada bir yerleşim merkezinin bir bölümünün, kendiliğinden gelişmesine engel olmak ve bu gelişmeye toplum yararına bir şekil vermek amacıyla, yerleşim yerlerinin fonksiyonlarıyla toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe yönelik bir kamu eylemi olan seçenek aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Amenajman
- B) Aglomerasyon
- C) Agregasyon
- D) Arajman
- E) Reformasyon

Çözüm: Bir kentin, bir kasabanın bütününün yada bir yerleşim merkezinin bir bölümünün, kendiliğinden gelişmesine engel olmak ve bu gelişmeye toplum yararına bir şekil vermek amacıyla, yerleşim yerlerinin fonksiyonlarıyla toprak kullanımı arasında bir ilişki kurmayı öngören, geleceğe yönelik bir kamu eylemi türü, amenajman olarak tanımlanmaktadır.

Cevap A

6. Bir taşınmazın net işletme gelirleri yıllara göre sırasıyla 15.000TL; 17.500TL; 35.000TL olmuş ve üçüncü yıl sonunda 450.000TL'ye satılmıştır. Yatırım süresince ıskonto oranı %11 olmuştur. Yatırımcı 300.000TL'ye satın aldığı taşınmazdan kaç TL kar sağlamıştır?

- A) 182.344,7 TL
- B) 82.344,7 TL
- C) 2.344,7 TL
- D) 282.344,7 TL
- E) 482.344,7 TL

Çözüm:

1. Yıl Elde Edilen Gelirin Bugünkü Değeri =
 $15.000 / (1+0,11)^1 = 13.513,5 \text{ TL}$

2. Yıl Elde Edilen Gelirin Bugünkü Değeri =
 $17.500 / (1+0,11)^2 = 14.203,4 \text{ TL}$

3. Yıl Elde Edilen Gelirin Bugünkü Değeri =
 $35.000 / (1+0,11)^3 = 25.591,7 \text{ TL}$

3. Yıl Satıştan Elde Edilen Gelirin Bugünkü Değeri = $450.000 / (1+0,11)^3 = 329.036,1 \text{ TL}$

3 yıl boyunca elde edilen gelirlerin bugünkü değer toplamları = 382.344,7 TL

İlk yıl satın almada ödenen bedel = 300.000 TL

Bugünkü değerle elde edilen kar =
 $382.344,7 - 300.000 = 82.344,7 \text{ TL}$

Cevap B

7. Brüt gelir çarpanı 12 ve net geliri giderinin üç katı olan bir apartman dairesi için kapitalizasyon oranı kaçtır?

A) 0,04

B) 0,05

C) 0,063

D) 0,018

E) 0,025

Çözüm: Efektif brüt gelir (EGI): Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelir.

Net İşletme geliri (Net faaliyet geliri -NOI): Efektif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir. Yatırımın geri dönüş değeri olarak da ifade edilebilir.

Kapitalizasyon Oranı = Yıllık Net Gelir / Değer

Değer = Brüt Kira Çarpanı x Yıllık Brüt Gelir ise

Kapitalizasyon Oranı= Yıllık Net Gelir / Brüt Kira Çarpanı x Yıllık Brüt Gelir bulunur.

Gider A ise Yıllık Net Gelir 3A Brüt Gelir 4 A olur.

Toplam Kapitalizasyon Oranı = $3A / (12 \times 4A) = \% 6,25$

Cevap C

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

8. Net geliri 10.000TL, kredi faizi %5, amortisman faizi %2,5 ve kalan ömrü 40 yıl olan yapının amortisman düşülmüş net geliri kaç TL'dir?

A) 11.003 TL

B) 10.003 TL

C) 8.513 TL

D) 7.713 TL

E) 5.413 TL

Çözüm: Bina değeri için V katsayısının hesaplanması gerekir. Daha sonra bu katsayı ile bina net geliri çarpılarak taşınmazın değerine ulaşılabacaktır.

$$V = 1 / [(1,025 - 1 / 1,025^{40} - 1) + (\% 5)] \quad \underline{V = 15,42}$$

$$\text{Yapı Değeri: } 10.000 \text{ TL} \times 15,42 = \underline{154.200 \text{ TL}}$$

$$\text{Amortisman Çarpanı: } (q-1 / q^n -1)$$

$$\text{Amortisman Çarpanı: } \underline{0,014836}$$

$$\text{Yıllık Amortisman Tutarı: } 0,014836 \times 154.200 \text{ TL} = \underline{2.287 \text{ TL}}$$

$$\text{Amortisman Düşülmüş Net Gelir: } 10.000 - 2.287 = \underline{7.713 \text{ TL}}$$

İşlemden sağlama yapmak için; Yapı Değerinin =
Amortisman Düşülmüş Net Gelir / Kredi Faiz Oranı

İşlemi ile yaklaşık olarak bulunması gerekir.

$7.713 / 0,05 = 154.260 \text{ TL} \approx 154.200$ (aradaki fark işlemlerdeki virgöl sonrası yuvarlamalardan kaynaklanmaktadır.)

Cevap D

9. Brüt işletme giderleri 11.500TL olan bir taşınmazın işletme giderleri brüt gelirin %50'sidir. Arsa değeri 7.000TL'dir. Kredi faiz oranı 0,10, amortisman faiz oranı 0,06 ve yapı kalan ömrü 50 yıl ise binanın net değerini hesaplayınız.

- A) 18.500
- B) 118.500
- C) 104.205
- D) 156.875
- E) 216.505

Çözüm: Bina değeri için V katsayısının hesaplanması gerekir. Daha sonra bu katsayı ile bina net geliri çarpılarak taşınmazın toplam değerine ulaşılabacaktır. Arsa değerinin düşülmesi ile de binanın net değeri bulunacaktır.

$$V = 1 / \{ [(1,06 - 1 / 1,06^{50} - 1)] + (\% 10) \} \quad \underline{V = 9,67}$$

Brüt işletme giderleri 11.500TL olup, işletme giderleri brüt gelirin %50'sidir. Bu durumda;

$$11.500 = 0,50 \times \text{Toplam Brüt Gelir}$$

$$\text{Toplam Brüt Gelir} = 11.500 / 0,50 = 23.000 \text{ TL}$$

$$\text{Net Gelir} = \text{Toplam Brüt Gelir} - \text{İşletme Gideri}$$

$$\text{Net Gelir} = 23.000 - 11.500 = 11.500$$

$$\text{Taşınmazın Toplam Değeri} = 11.500 \times 9,67 = 111.205 \text{ TL}$$

$$\text{Bina Net Değeri} = \text{Taşınmazın Toplam Değeri} - \text{Arsa Değeri}$$

$$\text{Bina Net Değeri} = 111.205 - 7.000 = 104.205 \text{ TL}$$

Cevap C

10. İnşaat sırasında, projede olmayıp şartname tanımlarına göre yapılan işlerin, proje de bulunduğu halde uygulama gereği yapılan değişiklikler ile sonradan belirlenmesi yada kontrolü olanaklı olmayan işlerin yazılıp çizilerek yüklenici ve işveren tarafından imzalanması işlemine ne denmektedir?

- A) Ataşman
- B) Avan İşlem
- C) Bakiyeyi Yüklenim
- D) Balta İfrazı
- E) Bilabedel

Çözüm: İnşaat sırasında, projede olmayıp şartname tanımlarına göre yapılan işlerin, proje de bulunduğu halde uygulama gereği yapılan değişiklikler ile sonradan belirlenmesi yada kontrolü olanaklı olmayan işlerin yazılıp çizilerek yüklenici ve işveren tarafından imzalanması işlemi Ataşman olarak adlandırılmaktadır.

Cevap A

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

11. Bir yüklenici, 1.000 m² lik bir arsa üzerine 200m² yüzölçümüne sahip dört daire inşa etmiştir. Arsayı inşaat bitiminden dört yıl önce 50TL/m² ye alan yüklenici, dairelerin tümünü yapımın bittiği tarihte satmış ve bu satıştan toplam 700.000 TL gelir elde etmiştir. Dairelerin yeniden yapım maliyeti 650TL/m² ve arsa fiyatlarındaki artış yıllık %9 dolayındadır. Yüklenici daire başına kaç TL kar etmiştir?

- A) 229.855,45 TL
- B) 129.415,15 TL
- C) 27.355,25 TL
- D) 9.865,45 TL
- E) 6.547,35 TL

Çözüm: Arsa üzerine inşa edilen 4 adet dairenin yeniden yapım maliyeti;

1 ev 200 m², 4 daire 800 m², dairelerin toplam alanı 800 m²

Dairenin yeniden yapım maliyeti m² başına = 650 TL

Tüm daire alanları için toplam yapım maliyeti = 800x650 = 520.000 TL

Arsa değeri 4 yıl önce= 50 x 1.000 = 50.000 TL

4 yıllık sürede arsanın değer artışı sonucu bugünkü değeri = 50.000 x (1+0,09)⁴= 70.579 TL

Daire + arsanın bugünkü değeri = 520.000+70.579 = 590.579 TL

Dairelerin bugünkü satış fiyatı = 700.000

4 dairenin tamamı için Gelir = 700.000 - 590.579 = 109.421 TL

1 daireden sağlanan gelir= 109.421 / 4 = 27.355,25 TL

Cevap C

12. $Y=0,87X+12,95$ denklemi bir yapıdaki fiziksel yıpranmayı göstermektedir. Denklemdaki X yapı yaşını Y yüzdesel yıpranmayı göstermektedir. 125.000 TL'lik arsa üzerine yapılmış, birim maliyeti 250 TL/m² olan, 500 m² yüzölçümüne sahip ve gürültü etkisinde kalmasından dolayı 40.000 TL'lik çevresel yıpranması olduğu kestirilen, 37 yaşındaki müstakil evin değerini hesaplayınız.

A) 165.000 TL

B) 153.575 TL

C) 145.000 TL

D) 169.594 TL

E) 215.346 TL

Çözüm:

Yapının yıpranma oranı

$$Y = 0,87 X + 12,95 \quad Y = 0,87 \times (37) + 12,95 \quad Y = 45,14$$

Yapının Kalan Ekonomik Ömrü ise= $1 - \%45,14 = \% 54,86$ 'dır.

Evin Yeniden Yapım Maliyeti= $250 \times 500 = 125.000$ TL

Yıpranma Sonrası Değeri= $125.000 \times \%54,86 = 68.575$ TL

Arsa Değeri = 125.000

Gürültü Etkisi Değer Azalışı= 40.000

Toplam Değer= $68.575 + 125.000 - 40.000 = 153.575$ TL

Cevap B

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

13. Doğrusal biçimde yıpranan bir yapının kalan ömrü 20 yıl ve yıpranma oranı %60'dır. Yapının ekonomik ömrü kaç yıldır? Yapı kaç yaşındadır?

- A) 50-30 TL
- B) 20-50 TL
- C) 40-10 TL
- D) 60-10 TL
- E) 60-20 TL

Çözüm:

20 Yıl % 40'lık kalan ekonomik ömre ait ise

Kaç yıl % 100'lük ekonomik ömre karşılık gelir

Toplam Ekonomik Ömür = 50 Yıl

Yapının Yaşı = Toplam Ömür - Kalan Ömür

Yapının Ömrü = 50 – 20 = 30 yıl

Cevap A

14. Bir yapıdaki fiziksel yıpranma $Y=0,75 X +8$ denklemi ile ifade ediliyor. Denklemdaki y yıpranma yüzdesini, x yapı yaşını simgelemektedir. Yapı kalan ömrü ekonomik ömrünün %45'i ise yapı kaç yaşındadır?

- A) 45
- B) 52,4
- C) 60,9
- D) 62,7
- E) 71,3

Çözüm: Yapının Kalan Ekonomik Ömrü = 1 - Yapının Yıpranma Oranı

45 = 100 - Yapının Yıpranma Oranı

Yapının Yıpranma Oranı = 55

$Y=0,75 X +8$ Eşitliğinde $55 = 0,75 X +8$

Yapının Yaşı = $(55 - 8) / 0,75 = 62,7$ yıl

Cevap D

15. Teknik ömrü 100 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma %25'dir. Yıpranmanın doğrusal olduğunu varsayarak yapı yaşını hesaplayınız?

A) 85

B) 65

C) 45

D) 75

E) 15

Çözüm:

Yapının Fiili Yaşı = Yıpranma Oranı x Teknik Ömür

Yapının Fiili Yaşı = 0,25 x 100 = 25 Yıl

Yapının Kalan Ömrü = Teknik Ömür – Yapının Fiili Yaşı

Yapının Kalan Ömrü = 100-25 = 75 Yıl

Cevap D

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

16. Çizelge, konut bölgesinde bulunan arsaların alan ve yapılanma koşullarının ilişkin verileri göstermektedir. Z arsasının değerini hesaplayınız.

Veri	Q	K	D	Z
Alan (m ²)	300	300	400	400
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) 43.000 TL

B) 53.000 TL

C) 63.000 TL

D) 73.000 TL

E) 83.000 TL

Çözüm:

1. ADIM: Emsal parsellerin ve değer belirlemesi yapılacak parselin taban alanı katsayısı ile toplam alan m²'si çarpılarak yapı taban alanları hesaplanır.

2. ADIM: Yapı taban alanı ile kat sayısı çarpılarak toplam inşaat alanı hesaplanır.

3. ADIM: Emsal parsellerin değerleri toplam inşaat alanına bölünerek birim değer hesaplanır.

4. ADIM: Q, K ve D parsellerinin birim değerlerinin ortalaması alınır.

5. ADIM: Ortalamadan sapmaların hesaplanarak elenecek emsal olup olmadığına bakılır. Sapmaların çok küçük olması nedeni ile elenecek emsal olmadığı görülmektedir. Bu durumda 3 emsal parselin ortalaması değer hesaplamasında esas alınabilecektir.

6. ADIM: Z Taşınmazının değerinin emsal birim değer yardımı ile hesaplaması yapılır.

Özellik		Q	K	D	Z
1. Adım: Yapı Taban Alanı	TAKS x Alan m ²	(300x0,25) =75	(300x0,20) = 60	(400x0,20) = 80	(400x0,25) =100
3. Adım: Toplam İnşaat Alanı	Yapı Taban Alanı x Kat Sayısı	300	240	400	400
4. Adım: Değer/Toplam İnşaat Alanı		(34.000 / 300) =113,3	(25.000 / 240) =104,2	(42.000 / 400) =105	
5. Adım: Ortalama Birim Değer		(113,3+104,2+105)/3= 107,5			
6. Adım: Ortalamadan Sapmaların hesaplanarak elenecek emsal olup olmadığına bakılması		(113,3-107,5) / 107,5 = 0,054	(104,2-107,5) / 107,5 = - 0,03,1	(105-107,5) / 107,5 = - 0,023	
7. Adım: Emsal birim değer yardımı ile değer hesaplaması					107,5 x 400 =43.000

Cevap A

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

17. Binanın ön cephe hattına arka cephe hattı köşelerinden indirilen diklerin ortalama uzunluğuna ne denir?

- A) Diklem
- B) Bina Alanı Katsayısı
- C) Bina Bedel
- D) Bina Derinliği
- E) Bina Yükselti Seviyesi

Çözüm: Binanın ön cephe hattına arka cephe hattı köşelerinden indirilen diklerin ortalama uzunluğu bina alan katsayısı olarak adlandırılır.

Cevap B

18. 500 m²lik bir arsa üzerinde yapılmış 150 m² yüzölçümlü bir konutun vergi değeri 150.000TL'dir. Konutun yeniden yapım maliyeti yaklaşık 1000TL/m² ve arsanın değeri 400TL/m²dir. Yapıda oluşmuş fiziksel yıpranma %50 ve işlevsel yıpranma 5000TL'dir. Yöredeki taşınmazın rayiçleri vergi değerlerinin ortalama 1,10 katı olduğuna göre konutun arsa payını hesaplayınız.

- A) 0,335
- B) 0,475
- C) 0,495
- D) 0,550
- E) 0,580

Cevap: Konutun rayiç değeri, vergi değeri üzerinden hesaplamakta ve vergi değerinin 1,10 katı olduğuna göre; RAYİÇ BEDEL = 150000x1,10=165000

Arsa Payı; tüm veriler dikkate alındığında aşağıdaki bağıntı formülü ile bulunur;

“DEĞER = (KONUT M² X YAPI MALİYETİ X FİZİKSEL YIPRANMA) - İŞLEVSEL YIPRANMA) + (ARSA M² X ARSA M² DEĞERİ X ARSA PAYI)”

$$165000 = (150 \times 1000 \times 0,50) - 5000 + (500 \times 400 \times AP)$$

$$165000 = 70000 + 200000AP$$

$$90000 = 200000AP$$

$$AP = 0,475$$

Cevap B

19. Bir arazi sahibi, imar uygulaması sonucunda arazisinin %33'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) % 77,95
- B) % 63,85
- C) % 43,65
- D) % 49,25
- E) % 32,15

Çözüm: Arazinin kamulaştırma öncesi değerinin 100 TL olduğu varsayıldığında:

Kamulaştırmaya giden % 33'lük kısmın parasal değeri 33 TL

Kalan arazinin değeri = $100 - 33 = 67$ TL

Kamulaştırma nedeni ile değer azalışı TL cinsinden = 33 TL

Kamulaştırma öncesi değere ulaşabilmesi için gereken artış = $33/67 = \% 49,25$

Sağlama = $67 \times 1,4925 = 100$ TL

Cevap D

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

20. 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 342.125 TL fiyatla %15 peşin alım iskontosu ile satılmıştır.

3 nolu ev geçen ay 410.000 TL fiyatla satılmıştır. Geçen ay ve bu ay arasında faiz oranları %2 artmıştır.

4 nolu ev, aynı sitededir ve geçen hafta 305.000 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) 285.200 TL

B) 385.400 TL

C) 495.300 TL

D) 565.700 TL

E) 615.100 TL

Çözüm:

	2 nolu	3 nolu	4 nolu
Satış fiyatları	342.125	410	305
Manzara/Lokasyon			10%
Faizlerdeki değişim		2%	
Peşin alım iskontosu	15%		
Yapılan İşlem	$(342.125 / 0,85)$	$(410.000 \times 1,02)$	$(305.000 \times 1,10)$
Emsaller Baz Alınarak Belirlenen Satış Fiyatı	402.5	418.2	335.5
Ortalama Emsal Değer=	$(402.500+418.200+335.500)=1.156.200: 3 = 385.400$ TL		

Cevap B

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 300.000 TL fiyatla peşin satılmıştır. Özellikleri: 1 otoparkı var ama merkezi kliması yoktur.

Ön Site evi bu hafta 295.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri, Merkezi klima sistemi var ama otoparkı yoktur.

Karşı Site evi, geçen hafta 314.000 TL fiyatla satılmıştır. Özellikleri: Bir araçlık otoparkı ve merkezi klima sistemi vardır. Lokasyonu daha iyidir.

(Klima: 13.000, otopark: 27.000, lokasyon: 20.000 olarak hesaplamalarda dikkate alınacaktır.)

A) 276.313 TL

B) 309.667 TL

C) 476.213 TL

D) 576.613 TL

E) 776.413 TL

Çözüm:

	Yan Site	Ön Site	Karşı Site
Satış fiyatları	300	295	314
Emsal Taşınmazda olmadığı için satış fiyatında yer almayan değerlemede ilave olarak alınacak özelliğin değeri	Klima =13.000	Otopark =27.000	
Emsal Taşınmazda olan ve satış fiyatında yer almakla birlikte değerlemeye esas taşınmazda bulunmayan özelliğin düşülecek değeri			-20
Belirlenen Satış Fiyatı	313	322	294
Ortalama Emsal Değer=	$(313.000+322.000+294.000)=$ $929.000 : 3 = 309.667 \text{ TL}$		

Cevap B

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

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

Özellikler	Bizim Bina	Değeri Bilinen Taşınmaz
Cephe genişliği (m)	150	145
Derinlik (m)	40	55
Kat yüksekliği (m)	4	4
<u>İmar Özellikleri</u>		
Ön Bahçe Girintisi(m)	10	7
Binadaki kat sayısı	5	4
Yan bahçe genişliği (m)	3	4
Fiyatı	?	950.000 TL

A) 386.145 TL

B) 496.136 TL

C) 596.143 TL

D) 686.153 TL

E) 786.193 TL

Çözüm: Değeri bilinen binanın verileri dikkate alınarak öncelikle birim fiyatı yani m² fiyatının belirlenmesine ihtiyaç vardır. Bunun için ihtiyaç duyulan veri temel olarak değeri bilinen taşınmazın üzerinde yer alan binanın m²'sinin hesaplanması gerekmektedir.

1. Adım: Bilinmeyen arka bahçe mesafesinin belirlenmesi:

Arka Bahçe Mesafesi= (Bina Yüksekliği (her kat yüksekliği x kat sayısı) + 0,5 m su basmanı seviyesi)/2

$$=((4 \times 4) + 0,5) / 2 = \underline{8,25} \text{ Arka Bahçe Mesafesi}$$

2. Adım: Değeri bilinen taşınmazın inşaat taban alanının belirlenmesidir. Bunun için ön ve arka bahçeler ile sağ ve soldan yan bahçe girintilerinin toplam alan hesabın yapılırken düşülmesi gerekmektedir.

Alan hesaplaması bilinen dikdörtgenin alanının hesaplanması formülü ile yapılır. Yani;

$$\underline{\text{uzun kenar} \times \text{kısa kenar} = \text{alan genişliği}}$$

İnşaat taban alanı için gerekli uzun kenar hesaplaması: Cephe 145 m olup, sağ ve soldan kalan boşluklar (yan bahçe uzunlukları) düşülerek inşaatın asıl cephesi bulunur: $145 - 4 - 4 = \underline{137 \text{ m alanın uzun kenar mesafesi}}$

Kısa kenar için de bu defa, derinlikten ön ve arka bahçe uzunlukları düşülerek inşaat alanına ait derinlik hesaplanır: $55 - 7 - 8,25 = \underline{39,75 \text{ m alanın kısa kenar mesafesi}}$

Bu durumda inşaat taban alanı m² olarak hesaplanabilir: $39,75 \times 137 = \underline{5.445,75 \text{ m}^2}$

3. Adım: m² değerinin belirlenmesidir. Bunun için değeri bilinen taşınmazın değer rakamı, m² toplamına bölünerek 1 m²'nin değeri bulunur. $950.000 / 5.445,75 = 174,45 \text{ TL}$

4. Adım: Değer tespiti yapılacak taşınmazın inşaat alanının hesaplanması için gerekli olan arka bahçe derinliğinin bulunması:

Arka Bahçe Mesafesi= (Bina Yüksekliği (her kat yüksekliği x kat sayısı) + 0,5 m su basmanı seviyesi)/2

$$=((4 \times 5) + 0,5) / 2 = \underline{10,25} \text{ Arka Bahçe Mesafesi}$$

5. Adım: Değeri hesaplanacak taşınmazın inşaat taban alanının belirlenmesidir. Bunun için ön ve arka bahçeler ile sağ ve soldan yan bahçe girintilerinin toplam alan hesabın yapılırken düşülmesi gerekmektedir.

Alan hesaplaması bilinen dikdörtgenin alanının hesaplanması formülü ile yapılır.

İnşaat taban alanı için gerekli uzun kenar hesaplaması: Cephe 150 m olup, sağ ve soldan kalan boşluklar (yan bahçe uzunlukları) düşülerek inşaatın asıl cephesi bulunur: $150 - 3 - 3 = \underline{144 \text{ m alanın uzun kenar mesafesi}}$

Kısa kenar için de bu defa, derinlikten ön ve arka bahçe uzunlukları düşülerek inşaat alanına ait derinlik hesaplanır: $40 - 10 - 10,25 = \underline{19,75 \text{ m alanın kısa kenar mesafesi}}$

Bu durumda inşaat taban alanı m² olarak hesaplanabilir:

$$19,75 \times 144 = \underline{2.844 \text{ m}^2}$$

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ÇÖZÜMLÜ TEST

6. Adım: m² fiyatı ve m² genişliği bilinen taşınmazın değerinin hesaplanması son adımdır. Bunun için de iki değer çarpılarak toplam değere ulaşılır.

$$m^2 \text{ fiyatı} = 174,45 \text{ TL}$$

$$m^2 \text{ tutarı} = 2.844$$

$$2.844 \times 174,45 = \underline{496.136 \text{ TL}}$$

Cevap B

23. Grobeton dökülmeden önce yaklaşık 15 cm yüksekliğindeki taşların, yere tabanları üzerinde dengeli duracak şekilde dik olarak yerleştirilmeleri ve araları tamamlandıktan sonra tokmaklarıyla yapılan taş döşek işlemine ne denir?

- A) Birleştirme
- B) Bordür
- C) Blokaj**
- D) Biotop
- E) Boşaltma

Çözüm: Grobeton dökülmeden önce yaklaşık 15 cm yüksekliğindeki taşların, yere tabanları üzerinde dengeli duracak şekilde dik olarak yerleştirilmeleri ve araları tamamlandıktan sonra tokmaklarıyla yapılan taş döşek işlemi blokaj olarak adlandırılmaktadır.

Cevap C

24. Mart 2014 tarihinde inşaa edilen bir sözleşmenin maliyeti 2.000.000 TL'dir. 2014 yılı Mart endeksi 185,1 olup, şu anki endeks 227,3'dür. Bu durumda güncel maliyet nedir?

- A) 2.455.960 TL**
- B) 3.455.869 TL
- C) 3.455.769 TL
- D) 4.169.469 TL
- E) 4.369.169 TL

Çözüm: Önce bugünkü endeks geçmiş tarihli endekse oranlanarak katsayı bulunur:

$$227,3 / 185,1 = 1,22798$$

İkinci adımda bulunan katsayı geçmiş tarihli sözleşmenin güncellenmesini sağlamak amacıyla geçmiş veri ile çarpılarak sonuca ulaşılır.

$$1,22798 \times 2.000.000.-\text{TL} = \underline{2.455.960-\text{TL}}$$

Bu yöntem aynen enflasyon endekslemesine benzemekte olup, geçmiş tarihli bir verinin sadece enflasyonist büyüme ile bugüne taşındığında hangi rakama ulaşacağını görmek amacı ile de çeşitli analiz ve hesaplamaların bir parçası olarak kullanılmaktadır.

Diğer bir hesaplama şekli orantı kurmaktır:

Aynı örneği orantı ile hesaplamak gerekirse:

185,1 endeks 2.000.000 TL'ye karşılık geliyorsa

227,3 endeks kaç TL'ye karşılık gelir?

İçler dışlar çarpımı yapılarak:

$$227,1 \times 2.000.000) / 185,1 = \underline{2.455.969 \text{ TL}}$$

şeklinde aynı sonuca ulaşılır. (Fark küsüratlardan kaynaklanmaktadır.)

Cevap A