

EYLÜL 2013 SINAVI (A) KİTAPÇIĞI SAYISAL SORULAR CEVAP ANAHTARI

6.

	K	L	M	N
Alan m ²	180	240	320	280
H (m)	12,5	9,5	15,5	15,5
TAKS	0,2	0,3	0,25	0,3
KAKS	1	1,2	1,25	0,9
Değer	11.880	20.160	34.400	?

Yukarıdaki bilgilere göre, N arsasının değeri kaç Türk Lirasıdır?

A) 19.040 B) 20.720 C) 21.540 D) 24.036 E) 26.640

CEVAP:

K Arsası: 1 m²'lik İnşaat Alanı Değeri : (180*1=180 m²) ----- 11880/180=66 TL/m²

L Arsası: 1 m²'lik İnşaat Alanı Değeri : (240*1,2=288 m²) ----- 20160/288=70 TL/m²

M Arsası: 1 m²'lik İnşaat Alanı Değeri : (320*1,25=400 m²) ----- 34400/400=86 TL/m²

ORTALAMA: 66+70+86/3=74 TL/m²

N ARSASI DEĞERİ= 74*280*0,9=18.648 TL çıkması lazımken şıklarda yok.

BU SORU İPTAL OLMALI... Herhangi bir yüzde aralığı verilmemiş...

Soruya dikkat ederseniz kat yüksekliklerinde de hata var..

Örneğin; K arsasının kat yüksekliği KAKS/TAKS= 5 kat iken Hmax= 12,5 m yani 4 kat verilmiş.

7. Değerlemeye konu bir mülkün bulunduğu bölgede taşınmazlarda yıllık %20 değer artışı olmaktadır. 3 yıl önce 120.000 Türk Lirası değerinde olan bir arsa üzerine 200 m² 'lik bir yapı inşa edilmiş, ancak yapıda bugün %5'lik bir fiziksel yıpranma, 15.000 Türk Lirası kadar da işlevsel yıpranma söz konusu olmuştur. Söz konusu mülk bugün 450.000 Türk Lirasına satıldığına göre, yapının üç yıl önceki tarihi yapı birim maliyeti kaç Türk Lirasıdır?

A) 156 B) 270 C) 556 D) 623 E) 782

CEVAP:

Arsa 3 yıl önce 120.000 TL ise bugün yıllık %20 artışla FV: 120.000(1+0,20)³=207.360 TL olur. Yapı bugün 450.000 TL 'ye satıldı ise Amortismanlı Yapı Değeri= 450.000-207.360=242.640 TL olur.

Yapının bugünkü Yeniden Yapım Maliyeti=(242.640 TL/0,95) +15.000= 270.411 TL olur.

3 yıl önceki Yapı Maliyet değeri 270.411=Pv(1+0,20)³ =156487,85 TL olur.

3 yıl önceki 1 m² 'lik yapının maliyet değeri: 156487,85 / 200 m²= 782,44 TL/m²'dir.

E seçeneği doğru seçenektir.

8. Brüt gelir çarpanının 15 olduğu bir bölgede bulunan "500 Türk Lirası/Ay" brüt kira gelirine sahip bir apart için yıllık 780 Türk Lirası işletme gideri söz konusu ise, bu apart için kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?

A) 1,4 B) 5,8 C) 6,6 D) 7,5 E) 8,0

Brüt Gelir Çarpanı= Satış Değeri/Brüt Gelir formülünden (500*12=6000 Yıllık brüt gelir)

Satış Değeri= 90.000 TL'dir Yıllık harcamalar 780 TL ise Yıllık Net Gelir= 6000-780=5220 TL olur. Kapitalizasyon Oranı= 5220/90000= % 5,8 çıkar doğru yanıt B seçeneğidir.

9.

	X	Y
Cephe (m)	18	24
Derinlik (m)	27	20
İmar özelliği	5	5
	A - 4	A - 5
	3	3
Fiyat (Türk Lirası)	372.000	?

Yukarıdaki bilgilere göre, su basmanının 1 m olduğu varsayımıyla Y arsasının değeri kaç Türk Lirası olur?

A)295.000 B) 315.000 C) 350.000 D) 415.000 E) 4 50.000

CEVAP:

Bina Cephesi= 18-6=12 m Bina Derinliği = 27-11,5= 15,5 m TABAN ALANI= 15,5*12= 186 m²
Bina İnşaat Alanı= 186*4 Kat= 744 m² dir.
X taşınmazının İnşaat Alanı m² DEĞERİ= 372.000/744=500 TL olur.

Y Taşınmazının Bina Cephesi = 24-6=18 m Bina Derinliği = 20-13= 7 m TABAN ALANI= 7*18=126 M²

İNŞAAT ALANI = 126*5 =630 m² DEĞER= 630 m² * 500= 315.000 TL

DOĞRU CEVAP B SEÇENEĞİ

10. Değerlemeye konu bir mülk için değerinin %57'si oranında ay sonlarında 2.400 Türk Lirası taksit ödemeli kredi kullanılmıştır. Devlet tahvili faiz oranlarının aylık %3 ve değerlemeye konu mülkün ipotek sabitinin %15 olduğu bilindiğine göre, değerlemeye konu mülkün değeri yaklaşık kaç Türk Lirasıdır?

A) 109.440 B) 160.000 C) 192.000 D) 280.701 E) 3 36.842

CEVAP:

İPOTEK SABİTİ = YILLIK İPOTEK ÖDEMESİ / TOPLAM ÇEKİLEN KREDİ

0,15= 2400*12/ÇEKİLEN KREDİ ÇEKİLEN KREDİ= 192000 TL dir

Denklemi kuralım %57'si 192000 TL ise %100'ü nedir. Buradan 192,000/0,57=336842,11 TL çıkar. Doğru Yanıt E SEÇENEĞİDİR.

11.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Satış Fiyatı (Türk Lirası)	725.250	654.700	948.656
Arazi Değeri (Türk Lirası)	87.350	90.000	123.486
İkame Maliyet (Türk Lirası)	875.000	821.500	1.347.000
Yapının Yaşı (Yıl)	13	14	16

Yukarıda yaşları aynı olmayan yapılara ilişkin bilgilere göre, 12 yaşındaki bir mülk için ayrılacak (düşülecek) amortisman oranı yüzde kaçtır?

A) 22,42 B) 26,88 C) 28,64 D) 32,42 E) 36,28

CEVAP:

Emsal 1 Amortisman Düşülmüş Yapı Değeri= 725.250-87.350 = 637900 TL
Yıpranma Payı= (875.000-637.900) /875.000= 0,2710 = %27,10
13 yılda %27,10 yıpranmışsa **1 yılda -----%2,08 yıpranır.**

Emsal 2 Amortisman Düşülmüş Yapı Değeri= 654.700-90.000 = 564700 TL
Yıpranma Payı= (821.500-564.700) /821.500= 0,3126 = %31,26
14 yılda %31,26 yıpranmışsa **1 yılda -----%2,23 yıpranır.**

Emsal 3 Amortisman Düşülmüş Yapı Değeri= 948.656-123.486 = 825.170 TL
Yıpranma Payı= (1.347.000 -825.170) /825.170= 0,3874 = %38,74
16 yılda %38,74 yıpranmışsa **1 yılda -----%2,42 yıpranır.**

ORTALAMA YILLIK AMORTİSMAN= 2,08+2,23+2,42 /3 = 2,2433
12 Yaşındaki mülkün amortisman oranı = 2,2433*12= 26,92 olur.
B SEÇENEĞİ DOĞRU SEÇENEKTİR.

12. 200.000 Türk Lirasına satın alınması konusunda anlaşmaya varılan bir iş yerini satın alacak kişi aylık %1,40 faizli ipotek kredisi kullanmak istemektedir. 10 yıl vadeli olacak kredisi için aylık ödemeler 1.600 Türk Lirası olup, kredi kurumu ayrıca 1.500 Türk Lirası dosya masrafı adı altında kredinin kullanıldığı gün bir kesinti yapmaktadır.

Buna göre, kredi-değer oranı kaçtır?

A) 0,46 B) 0,47 C) 0,71 D) 0,96 E) 0,97

CEVAP:

$X = pmt. \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n} \cdot R$ $X = 1600 \cdot \frac{(4,30/0,074)}{4,30/0,074} = 92973$ TL çekilen kredi +1500 TL masraf 94473 TL toplam Kredi miktarıdır.
Kredi/ Değer= 94473/ 200000= 0,4723 = %47,23
B SEÇENEĞİ DOĞRUDUR.

13. Brüt gelir çarpanının 18 olduğu bir bölgede bulunan "1.700 Türk Lirası/Ay" brüt kira geliri getiren bir işyerinin işletme giderleri "900 Türk Lirası/Yıl" olduğuna göre, kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?

A) 4 B) 5 C) 6 D) 7 E) 8

CEVAP:

BRÜT GELİR ÇARPANI= SATIŞ DEĞERİ/ BRÜT GELİR formülünden

SATIŞ DEĞERİ=367200 TL bulunur. $K.O = 20400 - 900 / 367.200$ $K.O = 0.05 = \%5$
B SEÇENEĞİ DOĞRUDUR.

14. İmar planında $TASK=0,25$ ve $E=2$ olan 7 dönüm arsada $\%60$ kiralanabilir alanı olan bir AVM inşa edilmiştir. Fiili yaşı 6 olan yapının kapitalizasyon oranı ortalama $\%8$ ve yıllık net kira geliri ortalama "100 Türk Lirası/Ay/m²" dir. Bölgede arsa bedeli "5.000 Türk Lirası/m²" olduğu belirlenmiştir. Alış veriş merkezinin yeniden yapım maliyeti "8.000 Türk Lirası/m²" ise, söz konusu yapının kalan ekonomik ömrü kaç yıldır?

A) 16 B) 20 C) 26 D) 32 E) 36

CEVAP:

Arkadaşlar öncelikle TASK değil TAKS olması gerektiğinden bu soruya itiraz edilebilir. TAKS olduğu düşüncesiyle soruyu çözelim.:☺

İnşaat Alanı= $7000 \text{ m}^2 * 2 = 14000 \text{ m}^2$

Kiralanabilir Alan= $14000 * \%60 = 8400 \text{ TL}$

YILLIK NET KİRA GELİRİ= $100 * 8400 * 12 = 10.080.000 \text{ TL}$ olur.

TOPLAM DEĞER= $10.080.000 / 0,08 = 126.000.000 \text{ TL}$ olur.

ARSA DEĞERİ TOPLAM DEĞERİ= $5000 * 7000 = 35.000.000 \text{ TL}$ 'dir.

AMORTİSMANI DÜŞÜLMÜŞ YAPI DEĞERİ= $126.000.000 - 35.000.000 = 91.000.000 \text{ TL}$ olur.

YENİDEN YAPIM MALİYET BEDELİ= $8000 * 14000 = 112.000.000 \text{ TL}$ dir.

Yıpranma Oranı= $112.000.000 - 91.000.000 / 112.000.000 = 0,1875 = \%18,75$

6 senede $\%18,75$ 'i tükenmiş ise $\%100$ ü kaç senede tükenir.

$6 / 0,1875 = 32$ senedir. Toplam ekonomik ömürdür.

Kalan ekonomik ömür ise $32 - 6 = 26$ senedir.

DOĞRU SEÇENEK C SEÇENEĞİDİR.