

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI SINAV SORULARI

24.12.2016 CUMARTESİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

1. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkulün piyasa değerindeki pazarlama süresinden çok daha kısa sürede satışından elde edilebilecek makul tutarı ifade etmektedir?

Tasfiye değeri

2. İşletmelerde ekonomik ömrünü tamamladığı halde fiilen kullanılan iktisadi kıymetler ile gerçek değeri tespit edilemeyen veya edilmesi uygun görülmeyen en düşük tutarı ifade eden değer aşağıdakilerden hangisidir?

İz bedeli

3. 1/50.000 veya 1/100.000 ölçekteki haritalar üzerinde ölçeğine uygun gösterim kullanılarak bölge, havza veya il düzeyinde hazırlanabilen, plan notları ve raporuyla bir bütün olarak yapılan plan türü aşağıdakilerden hangisidir?

Çevre düzeni planı

4. Aşağıdakilerden hangisi yüzeysel temellerden biri değildir?

Ayak temel

5. Önalım hakkında şerhin etkisi her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden kaç yıl geçmekle sona ermektedir?

10 yıl

6. Turizm ve ticaret bölgelerindeki tarihsel taşınmazlar hangi yöntem ile değerlendirilir?

Gelir yöntemi

7. Geri ödeme süresi ile yatırımın, yatırım maliyetini kaç yılda geri ödediği net kara göre hesaplanır?

Geri dönüş süresi

8. 20.000 m² toplam kiralanabilir bir alana sahip AVM'de kira fiyatları 80 TL/m² olduğu düşünüldüğünde geleneksel, kültürel veya sanatsal değeri olan kaybolmaya yüz tutmuş meslekleri icra edenler en fazla ne kadar kira öderler?

$$20.000 \text{ m}^2 * 0,003 = 60 \text{ m}^2$$

$$80 \text{ TL} / 4 = 20 \text{ TL}$$

$$60 \text{ m}^2 * 20 \text{ TL} = 1.200 \text{ TL}$$

9. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul yatırımlarının dezavantajları arasında yer almaz?

Azalan gelir belirsizliği / değişkenliği

10. Gayrimenkul geliştirme projelerinde finansal riskler aşağıdakilerden hangisi ile yapılandırılır?

Riskten korunma (Hedging)

11. Sözleşme karşılığı birikim yöntemi ile satın alınacak konutun bedelinin ne kadarlık kısmı talep edenler tarafından sağlanmalıdır?

%60

Bu soru hatalı: Sözleşme yöntemi ile satın alınacak konutun bedelinin tamamı karşılanmamakta, belki alıcının ihtiyaç duyduğu fonun en fazla % 40'lık kısmı sağlanmaktadır.

Dikkat edilecek olursa değerlendirme kılavuzu sayfa 325'te "belki" ifadesi yer alıyor. Kime ve neye göre "belki"!!!!

12. Bir özel yasa ile kurulan ipotek türü aşağıdakilerden hangisidir?

Kanuni ipotek

13. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyünde bulunan ve alımından başlayarak 5 yıl geçmesine karşın üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufla bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının ne kadarını aşamaz?

%20

14. Değerleme standartlarını düzenleyen kuruluş aşağıdakilerden hangisidir?

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC)

15. İcra ve iflas kanununa göre kesinleşen kıymet takdiri yapıldığı tarihten itibaren kaç yıl geçmedikçe yeniden kıymet takdiri istenemez?

2 yıl

16. Aşağıdakilerden hangisinin gayrimenkul değerlendirme sözleşmesinde bulunmasına gerek bulunmamaktadır?

Müşterinin kullanım amacı

17. Alanı 200.000 m² olan sulu arazi yarıcılık ile işlenmektedir. Arazide Soğan ve buğday münavebe sistemi uygulanmakta olup, Soğan verimi 3000 kg/da, buğday verimi 500 kg/da ve saman 150 kg/da olarak tespit edilmiştir. Yaygın ürünlerin çiftlik avlusu fiyatları sırasıyla Soğan 1,00 TL/kg, Buğday 0,80 TL/kg ve Saman 0,40 TL/kg'dır. Arazi maliki yıllık toplam 14.000 TL işçi ücreti, 16.000 TL tohumluk bedeli, 10.000 TL gübre ve ilaç bedeli ödemiştir. Anlaşmaya göre yıllık üretim değerinin % 50'si malike ait olacaktır. Arazi belediye sınırları içinde olup, vergi değeri 3,0 TL/m² ve vergi oranı binde 2'dir. Malik ortakçıya hiçbir sabit sermaye unsuru teslim etmemiştir. İşletme sermayesi faizi % 10, genel yönetim gideri %2 ve yörede arazi piyasasında geçerli ortalama kapitalizasyon oranı %4 olduğuna göre çıplak toprak bedeli nedir?

Soğan: 200 da x 3000 kg/da = 600.000 kg x 1 TL/da = 600.000 TL

Buğday – Tane: 200 da x 500 kg/da = 100.000 kg x 0,80 TL/da = 80.000 TL

Buğday – Saman: 200 da x 150 kg/da = 30.000 kg x 0,40 TL/da = 12.000 TL

Toplam GSÜD = 692.000 TL

Yıllık Ortalama GSÜD = 692.000 TL / 2 Yıl = 346.000 TL

Malikin GSÜD Payı = 346.000 TL x 0,50 = 173.000 TL

Malike Düşen Masraf Payları

Yıllık İşçilik Masrafı = 14.000 TL

Yıllık Tohumluk Masrafı = 16.000 TL

Yıllık Gübre ve İlaç Bedeli = 10.000 TL

Arazi Vergisi: 3,0 TL/m² x 200.000 m² x 0,002 = 1.200 TL

İşletme Sermayesi Faizi = Malikin sağladığı işletme sermayesi 40.000 TL (14.000+16.000 + 10.000) ve faizi ise yıllık işletme kredisi faizi olan % 10'un yarısı üzerinden 2.000 TL'dir.

Genel yönetim giderleri; 173.000 x 0,02 = 3.460 TL olacaktır.

Arazi Malikin Payına Düşen Net Gelir

Malikin Net Gelir Payı = 173.000 – (40.000 + 2.000 + 1.200 + 3.460) = 126.340 TL

Toplam Arazi Değeri = 126.340 / 0,04 = 3.158.500 TL

18. Hazine mülkiyetindeki bir arsa üzerinde 1982 yılında inşa edilmiş iki katlı yapının 360 m2 alana sahip olduğu ve işgal edilen alan için 1500 TL kira ödendiği tespit edilmiştir. Ekonomik ömrü 80 yıl olan yapının 2016 resmi birim alan yaklaşık maliyetleri 630 TL/m2, İşçilik giderleri ise %25 olarak belirlenmiştir. Kamulaştırma işleminin yapılacağı bu yapıya ödenecek piyasadaki asgari değer ne olur?

$$\text{Yapının Yaşı} = 2016 - 1982 = 34$$

$$\text{Yapının Amortisman Oranı} = 34 / 80 = 0,425$$

$$\text{Yeniden Yapım Maliyeti} = 360 \text{ m2} \times 630 \text{ TL} = 226.800 \text{ TL}$$

$$\text{Amortisman Öncesi Levazım Bedeli} = 226.800 - (226.800 \times 0,25) = 170.100 \text{ TL}$$

$$\text{Levazım Bedeli} = 170.100 - (170.100 \times 0,425) = 97.807,5$$

19. Taşınmaz üzerinde 40 yıl süreli intifa hakkı tesis edilmiş olup, bu sürenin ilk 16 yılı dolmuştur. Kalan 24 yıl için intifa hakkı değeri saptanacaktır. Konu taşınmaz ve çevresinde yapılan araştırmada benzer özellikli taşınmazların piyasa değeri 600.000 TL ve aylık kira bedelinin 2500 TL olduğu saptanmıştır. Her yıl kiranın % 6 oranında artacağı ve fırsat maliyetinin % 9 olduğu kabul edilerek; konu taşınmazın üzerindeki intifa hakkının değeri ne olur?

$$40 - 16 = 24 \text{ yıl} \times 12 = 288 \text{ ay (İntifa hakkının kalan süresi)}$$

$$0,09 / 12 = 0,0075 \text{ Aylık fırsat maliyet}$$

$$0,06 / 12 = 0,005 \text{ Aylık büyüme oranı}$$

$$\text{Kalan İntifa Hakkının Değeri} = 2500 \times (1 + 0,0075)^{288} - (1 + 0,005)^{288} \text{ —}$$

$$(1 + 0,0075)^{288} \times (0,0075 - 0,005)$$

$$\text{Kalan İntifa Hakkının Değeri} = 511.066 \text{ TL}$$

20. Yeniden yapım maliyeti 700.000 TL olan 10 yaşındaki C taşınmazının yıpranma tutarı, aşağıdaki doğrusal biçimde yıpranan A ve B taşınmazlarına göre belirlenecektir:

Veriler	A	B
Taşınmaz Değeri	460.000	420.000
Arsa Değeri	150.000	100.000
Yapı Efektif Yaşı (Yıl)	24	16
Toplam Amortisman Tutarı	210.000	180.000
Yıllık Amortisman Oranı %	0,0195	0,0225 (0,36 / 16)
Bina değeri		320.000 (420.000 - 100.000)
Yeniden yapım maliyet değeri		500.000 (320.000 + 180.000)
Toplam Amortisman Oranı %		0,36 (180.000 / 500.000)

Yukarıda yer alan tabloya göre C taşınmazının yıpranma tutarı ne kadardır?

$$\text{C Taşınmazının Yıllık Amortisman Oranı} = (0,0195 + 0,0225) / 2 = 0,021$$

$$\text{C Taşınmazının Toplam Amortisman Oranı} = 0,021 \times 10 = 0,21$$

$$\text{C Taşınmazının Amortisman Tutarı} = 700.000 \times 0,21 = 147.000 \text{ TL}$$

21. Bir gayrimenkulün değeri 300.000 TL olup, bir kısmı aylık geri ödemeli yıllık %24 faiz oranlı ve 10 yıl vadeli kredi ile finanse edilmiştir. Kredinin aylık eşit taksitleri 1.800 TL ise, gayrimenkul alımında kullanılan peşinat tutarı kaç TL'dir?

$$\text{Kredinin Bugünkü Değeri} = 1800 \times ((1,02120 - 1) / (1,02120 \times 0,02))$$

$$\text{Kredinin Bugünkü Değeri} = 83.640$$

$$\text{Kullanılan Peşinat} = 300.000 - 83.640 = 216.360 \text{ TL}$$

AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

22. Bir sanayi bölgesinde bulunan emsal arsaların yapılaşma koşulları ve değerlendirme gününe dönüştürülmüş rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda verilmiştir. Eğer sınır kontrolleri % 15 olarak alınacak ise, aynı sanayi bölgesinde bulunan konu gayrimenkul A arsasının değeri kaç TL'dir?

	DEĞER	CEPHE	DERİNLİK	TAKS	H	TOPLAM İNŞAAT HACMİ	BİRİM DEĞER
EMSAL 1	750.000	35	35	0,3	17	6.247,5 m3	120
EMSAL 2	900.000	40	45	0,35	18	11.340 m3	79
EMSAL 3	640.000	40	30	0,3	15	5.400 m3	118
EMSAL 4	1.200.000	50	35	0,4	16	11.200 m3	107
A ARSASI	?	35	55	0,3	16	9.240 m3	

Ortalama Emsal Değer = $(120 + 79 + 118 + 107) / 4 = 106 \text{ TL/m}^3$

Üst Sınır = $106 \times (1 + 0,15) = 121,9 \text{ TL/m}^3$

Alt Sınır = $106 \times (1 - 0,15) = 90,1 \text{ TL/m}^3$

2 No'lu emsal kontrol sınırlarının dışında kaldığı için uç nokta olup, ortalama dışına atılır.

Ortalama Emsal Değer $(120 + 118 + 107) / 3 = 115 \text{ TL/m}^3$

Taşınmaz Değeri = $9240 \text{ m}^3 \times 115 \text{ TL/m}^3 = 1.062.600 \text{ TL}$

22. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı, değerlemesi yapılacak 800 m^2 arsa vasfındaki taşınmaza benzer ve emsal olarak alınabilecek yapısız taşınmaz tespit edememiştir (KAKS=0,40). Ancak iki ay önce taşınmaza benzer niteliklere sahip olan 1.200 m^2 'lik bir arsanın üzerindeki yapı ile birlikte 600.000 TL 'ye satıldığını belirlemiştir (KAKS=0,30). 1982 yılında inşa edilmiş olan yapı, iki katlı betonarme (kalorifersiz ve asansörsüz) olup, fiili yaşı 30 yıl, ekonomik ömrü 80 yıl olarak saptanmıştır. 2016 yılı Resmi birim fiyatlarına göre arsa üzerindeki yapının maliyet bedeli 1.320 TL/m^2 ve alanı ise 440 m^2 'dir. Konu taşınmaz ve emsal aynı cadde üzerinde ve değeri etkileyebilecek bütün nitelikleri büyük ölçüde benzerdir. Değerlemeye konu arsanın değeri ne olur?

Emsal Mülk Yeniden Yapım Maliyeti Değeri = $1.320 \text{ TL/m}^2 \times 440 \text{ m}^2 = 580.800 \text{ TL}$

Emsal Mülk Amortisman (Yıpranma) Oranı = $30 / 80 = 0,375$

Emsal Mülk Yapı Değeri = $580.800 \text{ TL} - (580.800 \text{ TL} \times 0,375) = 363.000 \text{ TL}$

Taşınmaz Değeri = Yapı Değeri + Arsa Değeri

$600.000 \text{ TL} = 363.000 \text{ TL} + \text{Arsa Değeri}$

Emsal Mülk Arsa Değeri = 237.000 TL

Emsal Mülk Toplam İnşaat Alanı = $0,30 \times 1.200 = 360 \text{ m}^2$

Emsal Mülk Birim İnşaat Alanı Değeri = $237.000 \text{ TL} / 360 \text{ m}^2 = 658,33 \text{ TL/m}^2$

Konu Mülk Arsa Değeri = $800 \text{ m}^2 \times 0,40 \times 658,33 \text{ TL/m}^2 = 210.666 \text{ TL}$

24. Değerleme çalışması yapılan taşınmazın mesken olarak kullanılan kısımları ile ticari olarak kullanılan kısımları için yıllık brüt kira geliri 255.000 TL olarak saptanmış ve tahsilat kaybı %10 olmuştur. Taşınmazın üzerindeki yapı için 12.06.2014 tarihli inşaat ruhsatı, tamamlanan inşaat için 22.03.2015 tarihli yapı kullanım izni alınmıştır. Her katında 2 dairesi bulunan ve asma kat dahil toplam 5 kattan oluşan binanın 8 adet bağımsız bölümü konut ve 1 adet bağımsız bölümü (asma kat dahil) dükkan olarak kullanılmaktadır. Binanın zemin katındaki dükkanın brüt alanı 323 m2, asma katın brüt alanı 150 m2 ve katta yer alan bağımsız bölümlerin her birinin alanı 125 m2 olarak ölçülmüştür. **Binanın yıllık brüt gelir tahsilatının %35'i kadar faaliyet giderleri yapılmakta olup, brüt gelir çarpanı 15, net faaliyet geliri çarpanı 25 ve kapitalizasyon oranı %4 olduğu varsayımı altında konu taşınmazın direk kapitalizasyon yöntemine göre toplam değeri hangisi olabilir?**

$$255.000 - (255.000 \times 0,10) = 229.500 \text{ Efektif Brüt Gelir (Yapılan Tahsilat)}$$

$$229.500 - (229.500 \times 0,35) = 149.175 \text{ Net Faaliyet Geliri}$$

$$149.175 / 0,04 = 3.729.375 \text{ TL Taşınmaz Değeri}$$

25. Bir şahıs bankaya % 8 faizle 1.400.000 TL yatırmıştır. Bir süre sonra banka, faiz oranını % 6'ya indirmiştir. Toplam olarak yılsonunda banka, birikmiş faiz olarak mevduat sahibine 91.000 TL ödemiştir. Menkul sermaye iradı üzerinden vergi olmadığı varsayımına göre faiz oranı ne kadar süre sonra değiştirilmiştir?

$$91.000 = (1.400.000 \times 0,08 \times n) + (1.400.000 \times 0,06 \times (1 - n))$$

$$91.000 = 112.000n + 84.000 - 84.000n$$

$$7.000 = 28.000n$$

$$n = 7.000 / 28.000 = 0,25 \text{ yıl } (0,25 \times 12 = 3 \text{ ay})$$

Yanıt: 3 AY