

GAYRİMENKUL DEĞERLEME ESASLARI

A

2006 DNM 4700

1. TAKS=0,30 ve kat adedi 5 olan bir arsanın değeri, TAKS=0,40, kat adedi 3 ve değeri 80 YTL/m² olan emsal arsaya göre bulunmuştur. Taşınmazın değeri kaç YTL/m²'dir?

- A) 70
B) 72
C) 75
D) 85
E) 100

2. Yapı projelerinin tasarım ve uygulanmasında yararlanılan, arazi yüzü karakteristik noktaları ile belli sıklıkta belirlenen noktaların konum ve yükseklik değerlerinin gösterildiği büyük ölçekli haritaya ne ad verilir?

- A) Uygulama planı
B) Drenaj planı
C) Aplikasyon
D) Keşif hazırlama
E) Plankote

3. Parsel sınırlarının belirlendiği ve parselin sınır noktalarının konumu değişmeyen sabit tesis ya da yer kontrol noktalarına dayalı olarak gösterilip zeminden alınan ölçü değerlerinin yazıldığı belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Röperli kroki
B) Ebatlı kroki
C) İmar durumu
D) İnşaat istikamet rölövesi
E) Kot-kesit

4. Bir yatırımcı almış olduğu araziye eşit değerli 20 parsel bölerek, taşınmazlardan beş tanesini % 5 zararla ve kalanını % 15 kârla satarak toplam 1.500 YTL kazanmıştır. Arazinin alım fiyatı kaç YTL dir?

- A) 7.500
B) 10.000
C) 15.000
D) 17.500
E) 20.000

5.

	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	K
Değer	79.500 YTL	42.000 YTL	27.720 YTL	?
Cephe	25	20	20	22
Derinlik	30	30	28	32
Kat adedi	5	4	3	4
TAKS	0,40	0,35	0,30	0,30
Kat yüksekliği	17,5	13	12	15

Yerleşme bölgesinde bulunan ve yapılanma koşulları ile değerlendirme gününe dönüştürülmüş rayiç bedelleri yukarıdaki tabloda verilen dikdörtgen şeklindeki emsal arsalarla göre, K arsasının değeri yaklaşık kaç YTL'dir?

- A) 38.150
B) 40.160
C) 43.700
D) 44.770
E) 46.200

6. İnşaat projesinin hazırlanmasında temel alınan, röperli krokilerin ilgili imar paftası üzerine uygulanması sonucu elde edilen, çekme mesafeleri ile varsa parsel üzerindeki ağaçların da gösterildiği belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Kadastro çapı
B) İnşaat-imar istikamet rölövesi
C) Aplikasyon krokisi
D) Plankote
E) Halihazır harita

7. Değerlenecek bir yapının güncel yeniden inşa maliyeti 600.000 Amerikan Doları, efektif (fili) yaşı 15 yıl ve toplam ekonomik ömrü 60 yıl olarak tahmin edilmektedir.

Yapılandırma değeri ekonomik yaş-ömür yöntemiyle kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 350.000
B) 400.000
C) 425.000
D) 450.000
E) 475.000

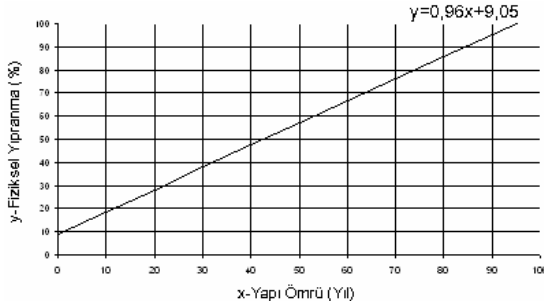
8. Bir plan ya da projenin, uygulanacağı yer üzerinde iki (X, Y) ya da üç boyutlu (X, Y, Z) olarak belirlenmesi işlemine ne ad verilir?

- A) Alım
B) Aplikasyon
C) Yer tespiti
D) Kaptaj
E) Drenaj

A

2006 DNM 4700

9. Aşağıda yapı ömrü - fiziksel yıpranma ilişkisini gösteren bir grafik verilmiştir.



Yukarıdaki grafiğe göre, grafik denkleminde de yararlanarak, 55 bin YTL'lik arsa üzerine yapılmış, birim m² yeniden inşa maliyeti yaklaşık 500 YTL olan, 300 m² yüzölçümüne sahip ve gürültü etkisinde kalmasından dolayı 20 bin YTL'lik çevresel yıpranma olduğu tahmin edilen 38 yaşındaki müstakil evin değeri kaç bin YTL'dir?

- A) 116,705
B) 121,705
C) 141,705
D) 149,705
E) 150,705
10. Yerleşik alanda bulunan, yol, su ve kanalizasyon altyapısı tamamlanmamış bir arsanın değerinin belirlenmesi istenmektedir. Değerleme için analiz edilen dört arsanın yol, su ve kanalizasyon altyapısı tamamlanmış ve arsa malikleri bu tesislerin yapımı için belediyeye sırasıyla 6, 7, 7 ve 8 YTL/m² katılım payı ödemişlerdir. Katılım payları vergi değerlerinin %1'i üzerinden hesaplanmıştır. Bu alanda arsa rayiç değerleri vergi değerlerinin ortalama 1,5 katı olduğuna göre bu arsanın ortalama m² rayiç değeri kaç YTL'dir?
- A) 600
B) 750
C) 800
D) 850
E) 1.050

11. Bir kişi edineceği taşınmazın değerinin %75'ini özkaynaklarından, % 25'ini ise çeşitli kredi kurumlarından sağlayacağına göre, taşınmazın kredi-değer oranı kaçtır?

- A) 0,25
B) 0,35
C) 0,50
D) 0,75
E) 3

12. Karşılaştırma yöntemi ile taşınmaz değerlemesinde doğrudan kullanılan oran aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Taban alanı katsayısı oranı
B) Kredi-değer oranı
C) Aşınma payı oranı
D) Kapitalizasyon oranı
E) İskonto oranı

13. Bir yerleşim alanında yapılan piyasa araştırmasında; ortalama piyasa değeri 45.000 YTL, ortalama brüt kira bedeli ise 300 YTL olarak saptanmıştır. Bu bölgede net işletme geliri 230, işletme gideri 20 YTL olan bir kiralık konutun değeri kaç YTL'dir?

- A) 30.000
B) 33.000
C) 37.500
D) 40.000
E) 42.500

14. Yıllık işletme net geliri 10.000 YTL ve bunun %14'ü arsa gelir payı olan yapıyı bir taşınmazın yapı kapitalizasyon oranı %2 dir. Taşınmazın yapı değeri kaç YTL'dir?

- A) 43.000
B) 86.000
C) 215.000
D) 430.000
E) 500.000

15. 600.000 Amerikan Dolarına satılan bir yapının brüt kira çarpanı 6'dır. Buna göre, yapının yıllık brüt kirası kaç Amerikan Dolarıdır?

- A) 36.000
B) 45.000
C) 100.000
D) 600.000
E) 3.600.000

2006 DNM 4700

16. Yulaf tarımı yapılan 200 da yüzölçümüne sahip sulak arazinin değeri 1 YTL/m² olarak belirlenmiş ve arazinin yıllık brüt gelirlerine ilişkin veriler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Ürün cinsi	Verim (kg/da)	Satış fiyatı (Ykrş/kg)
Yulaf	400	25
Saman	400	5

Bu verilere göre, bölgedeki ortalama kapitalizasyon oranı 0,05 ise üretim giderleri kaç YTL'dir?

- A) 10
B) 30
C) 70
D) 50
E) 60
17. Teknik ömrü 80 yıl olan bir yapıda meydana gelen yıpranma %35'tir. Yıpranmanın doğrusal olduğu varsayımı altında yapı kalan ömrü kaç yıldır?
- A) 20
B) 28
C) 36
D) 48
E) 52
18. Bir yatırımcı birinci yılı brüt işletme geliri 10.000 YTL, gideri 2.000 YTL olan bir taşınmazın net işletme gelirinin yılda %5 artacağını varsayarak bu taşınmazı satın almak istemektedir. Yatırımcı üç yıl elinde tutmak istediği taşınmazı, üçüncü yılın sonunda 100.000 YTL ye satmayı ve iskonto oranının %20 olmasını hedeflemektedir. Bu koşullar altında taşınmazın yatırım değeri yaklaşık kaç YTL dir?
- A) 72.345
B) 75.475
C) 77.602
D) 80.204
E) 90.212
19. Brüt kira çarpanının 10 ve net geliri işletme giderinin dört katı olan bir konutun kapitalizasyon oranı yüzde kaçtır?
- A) 7
B) 8
C) 9
D) 10
E) 11

20. Buğday tarımı yapan bir çiftçi 20.000 m² olan tarlasından yıllık verimi 1.000 kg/dönüm buğday elde etmektedir. Buğdayın kg satış fiyatı 1 YTL'dir. Bu çiftçi yılda 90 YTL/dönüm sürüm ve gübreleme, 25 YTL/dönüm ekim-dikim ve tohumluk, 40 YTL/dönüm hasat ve diğer harcamalarda bulunmuştur. Bölgedeki kapitalizasyon oranı %5,2 olduğuna göre arazinin değeri kaç bin YTL'dir?

- A) 250
B) 275
C) 300
D) 325
E) 350