

1. TAKS=0,20 ve kat adedi 6 olan bir arsanın değeri, TAKS=0,30 kat adedi 4 ve değeri 120 YTL/m<sup>2</sup> olan emsal arsaya göre tespit edilmiştir. **Değerlemesi yapılan arsanın değeri kaç YTL/m<sup>2</sup>'dir?**  
A) 80 B) 100 C) 120 D) 140 E) 160

Çözüm 1: C

0,20\*6= 1,20 m<sup>2</sup> inş.alanı 120 YTL/m<sup>2</sup> ise

0,30\*4=1,20 m<sup>2</sup> inş.alanı x YTL/m<sup>2</sup> dir

X= 120 YTL/m<sup>2</sup>

**Aşağıdaki 2 soruyu şu bilgilere göre cevaplayınız.**

	EMSAL 1	EMSAL 2	EMSAL 3	X
Alan (m <sup>2</sup> )	300	350	320	330
Kat Adedi	3	2	4	3
KAKS	0,90	0,80	1,00	0,75
Değer (YTL)	27 000	29 500	26 000	?

2. Tablodaki verilere göre aşağıdaki ifadelerden hangisi/hangileri **yanlıştır?**

- I. Yapı taban alanı en fazla olan arsa "EMSAL 2"dir  
II. "EMSAL 3"ün toplam inşaat alanı arsa alanına eşittir  
III. Arsa alanı en büyük olan arsa "EMSAL 3"tür  
A) Yalnız I B) Yalnız III C) I ve II  
D) I ve III E) I, II ve III

Çözüm 2: B

I. Yapı taban alanı en fazla olan arsa EMSAL 2'dir

II. EMSAL 3'ün KAKS'ı 1 olduğundan toplam inşaat alanı arsa alanına eşittir.

III. Arsa alanı en yüksek olan EMSAL 2 dir.

3. Konut bölgesinde yer alan "X Arsası"nın emsallerine göre değeri yaklaşık kaç YTL'dir?

- A) 23 650 B) 25 400 C) 28 100  
D) 31 500 E) 33 900

Çözüm 3: A

M<sup>2</sup> inşaat alanı değeri = Toplam değer / Toplam inşaat alanı

Emsal 1= 27000/(300\*0,90)= 100

Emsal 2=29500/(350\*0,80)=105,36

Emsal 3= 26000/(320\*1) = 81,25

Ort = (100+105,36+81,25)/3=95,54

X Değeri = 95,54\*330\*0,75=23645

4. Aşağıdaki verilere göre Karayolları arsası emsal kabul edilirse İETT arsasının değeri kaç ABD doları/m<sup>2</sup>'dir?

	Karayolları	İETT
Arsa (m <sup>2</sup> )	83 216	46 241
Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	233 005	238 723
Fiyat (ABD Doları)	800 000 000	-

- A) 9 613 B) 17 725 C) 18 205  
D) 444 540 E) 819 632

Çözüm 4: B

233005 m<sup>2</sup> inş alanı 800 000 000 \$ ise

238 723 m<sup>2</sup> inş alanı x \$ eder.

X = 819 632 196,70 \$

Arsanın m<sup>2</sup> değeri = 819 632 196,70/46241= 17725,23 \$/m<sup>2</sup>

5. Sanayi bölgesinde yer alan bir arsanın değeri KAKS=1,40 maksimum yükseklik 10 m., kat adedi 2 olan ve değeri 70 YTL/m<sup>2</sup> olan emsal arsaya göre tespit edilmiştir. **Değerlemesi yapılan arsanın TAKS=0,60 maksimum yükseklik 15 m. ve kat adedi 4 olduğuna göre m<sup>2</sup> arsa değeri kaç YTL'dir?**A) 30 B) 45 C) 90 D) 100 E) 163

Çözüm 5: C

(1,40/2)\*10=7 m<sup>3</sup> inş.hacmi 70 YTL ise

(0,60\*15=9 m<sup>3</sup> inş. Hacmi x YTL'dir

X= 90

6. Konut bölgesinde bulunan ve her ikisi de ara parsel niteliğindeki; parsel cephesi 20 m., parsel derinliği 30 m. Olan dikdörtgen biçiminde ve 6/A-4/5 yapılanma koşullarına sahip A parseli ile parsel cephesi 15 m, parsel derinliği 30 m. Olan dikdörtgen biçiminde ve 6/A-4/3 yapılanma koşullarına sahip B parsellerinin arka bahçe uzunlukları imar planında (kat adedi x 3+1)/2 formülüne bağlı olarak verilmiştir. **A arsasının değeri 200 000 YTL olduğuna göre B arsasının değeri kaç YTL/m<sup>2</sup>'dir?**

Çözüm 6:

A Topl.İnş.A=(20-5-5)\*(30-6-6,5)\*4=700 m<sup>2</sup>

B Topl.İnş.A.=(15-3-3)\*(30-5-6,5)\*4=666 m<sup>2</sup>

700 m<sup>2</sup> inş alanı 200 000 YTL ise  
666 m<sup>2</sup> inş alanı 190 285,71 YTL'dir.

15\*30=450 m<sup>2</sup> arsa 190 285,71 YTL ise

M<sup>2</sup> si= 422,86 YTLdir.

7. Aşağıdaki tabloda, boşluk kaybı oranı %10 olan bir bölgedeki A, B, C ve D taşınmazlarına ait dolu birim sayıları verilmiştir.

Veri	A	B	C	D
Dolu Birim Sayısı	40	60	30	50

**Buna göre A, B, C ve D taşınmazlarının tümündeki boş birim sayısı kaçtır?**

- A) 18 B) 20 C) 40 D) 160 E) 220

Çözüm 7: B

Toplam Dolu Birim Sayısı = 180

Doluluk Oranı = 1-0,10 = 0,90

Toplam birim = 180/0,90 = 200

Boş Birim = 200 – 180= 20

A) 8,88 B) 8,94 C) 10,21 D) 11,49 E) 12,77

8. Aşağıdaki tabloda boşluk kaybı oranı bulunacak bir bölgedeki E, F, G ve H taşınmazlarına ait dolu ve toplam birim sayıları verilmiştir.

Veri	E	F	G	H
Dolu Birim Sayısı	35	72	37	45
Toplam birim sayısı	40	82	42	52

Buna göre bu bölgedeki boşluk kaybı oranı kaçtır? A) 0,088 B) 0,125 C) 0,143 D) 0,164 E) 0,875

Çözüm 8: B

$$BKO = (5/40 + 10/82 + 5/42 + 7/52) / 4 = 0,1252$$

9. Aşağıdaki tabloda K, L, M, N taşınmazlarına ait faturalanmış kira paraları verilmiştir. **Toplama kaybı oranı %10 olduğuna göre, bu bölgedeki ortalama aylık kira kaybı tutarı kaç YTL'dir?**

Veri	K	L	M	N
Faturalanmış Kira (YTL)	24000	19200	25200	21000

A) 186,25 B) 745 C) 2.235 D) 6 705 E) 8 940

Çözüm 9: A

Toplam Fat.Ki= 89400 YTL/yıl

Ortalama Fat.Ki. = 89400/4= 22 350 YTL/yıl

Ort.Aylık Fat.Ki.=22 350 /12= 1 862,50 YTL/ay

Ort.Aylık Kira Kaybı = 1 862,50\*0,10= 186,25 YTL/ay

**Aşağıdaki 2 soruyu şu bilgilere göre cevaplayınız.**

Yıllık Brüt Gelir: 10 000 YTL

İşletme Gideri: 1 000 YTL

Arsa Gelir Payı: 2 000 YTL

Arsa Kapitalizasyon Oranı: %10

Yapı Kapitalizasyon Oranı: %12

10. **İlgili gayrimenkulün "Yapı Değeri" yaklaşık kaç YTL'dir?** A) 58 300 B) 70 000 C) 75 000 D) 78 300 E) 83 300

Çözüm 10: A

Çözüm 11: D

	A	Y	T
NG	2000	9000-2000 = 7000	BG=10000 İG=1000 NG=9000
KO	0,10	0,12	0,115
D	20 000	58 333,33	78 333,33

11. **İlgili gayrimenkule ilişkin "Yapılı Gayrimenkul Kapitalizasyon Oranı" % kaçtır?**

12. Yıllık brüt geliri 18 000 YTL, yıllık net gelirin %20'si arsa gelir payından oluşan bir yapıli gayrimenkulün "yapı kapitalizasyon oranı" %10 olup, taşınmazın yapı değeri 100.000 YTL'dir. **"Arsa kapitalizasyon oranı" %8 olduğuna göre yapının üzerinde durduğu arsanın değeri kaç YTL'dir?**

A) 20000 B) 25000 C) 31250 D) 44000 E) 55000

Çözüm 12: C

	A	Y	T
NG	NG*0,20 2500	NG*0,80= 10.000	BG=18000
KO	0,08	0,10	
D	31 250	100.000	

**Aşağıdaki 2 soruyu şu bilgilere göre cevaplayınız.**

Gayrimenkul	Değer (YTL)	Yıllık Net Gelir (YTL)
A	120000	12000
B	140000	15000
C	135000	14000
D	132000	13000
E	?	11000

13. **Tablodaki bilgilere göre "E Gayrimenkülü" nün değeri aşağıdaki yöntem ve tekniklerden hangisi ile tespit edilebilir?**

I. Maliyet

II. Brüt Kira Çarpanı

III. Kapitalizasyon Oranı (Artık Gelir Yaklaşımı)

A) Yalnız II B) Yalnız III C) I ve II

D) I ve III E) I, II ve III

Çözüm 13: B

14. **"E Gayrimenkülü" nün değeri yaklaşık kaç YTL'dir?** A) 102.500 B) 106.000 C) 107.500 D) 110.000 E) 131.750

Çözüm 14: C

KO= (12/120+15/140+14/135+13/132)/4=0,1023

Değer = 11000/0,1023 = 107 492,36 YTL

15. **500 000 YTL'ye satılan bir gayrimenkulün kapitalizasyon oranı %8 olup yıllık işletme giderleri 10 000 YTL'dir. İlgili gayrimenkulün "yıllık net işletme geliri" kaç YTL'dir?** A) 20 000 B) 30 000 C) 40 000 D) 50 000 E) 60 000

Çözüm 15: C

$$NG = 500\ 000 * 0,08 = 40\ 000$$

$$\text{Borç K.O.} = 100\ 000 / (5000 * 12) = 1,67$$

16. “**Kapitalizasyon Oranı**” ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi/hangileri doğrudur?
- Kapitalizasyon oranının artması gayrimenkulün değerini düşürür
  - Kapitalizasyon oranı hesaplanırken “yıllık net gelir” esas alınır
  - Belirli bir kapitalizasyon oranına göre orandaki 1 puanlık artışın neden olduğu fiyat değişimi, 1 puanlık azalışın neden olduğu fiyat değişiminden mutlak değer olarak daha yüksektir
- A) Yalnız I B) I ve II C) I ve III  
D) II ve III E) I, II ve III

Çözüm 16: B

17. “**Brüt Kira Çarpanı**” 10, değeri 60 000 YTL olan gayrimenkulün “**yıllık brüt kira geliri**” kaç YTL’dir?
- A) 500 B) 1 000 C) 3 000 D) 6 000 E) 10 000

Çözüm 17: D

$$BG = 60\ 000 / 10 = 6\ 000$$

18. Brüt kira çarpanı 10, değeri 120 000 YTL olan gayrimenkulün işletme giderleri 200 YTL/ay’dır. **İlgili gayrimenkulün kapitalizasyon oranı % kaçtır?**
- A) 8,00 B) 9,83 C) 10,00 D) 10,17 E) 12,00

Çözüm 18: A

$$BG = 120\ 000 / 10 = 12\ 000 \text{ YTL/yıl}$$

$$\text{İşl.Gid} = 200 * 12 = 2\ 400 \text{ YTL/yıl}$$

$$\text{Net Gelir} = 8\ 600 \text{ YTL/yıl}$$

$$KO = 9\ 600 / 120\ 000 = 0,08$$

19. A Konutunun niteliğine benzer konutların “brüt kira çarpanı” 16’dır. “**Aylık net gelir**”i 1 000 YTL, **işletme giderleri brüt gelirin %20’si olan A konutunun değeri kaç YTL’dir?** A) 16 000 B) 20 000 C) 192 000 D) 230 400 E) 240 000

Çözüm 19: E

$$BG = BG * 0,20 + 1000$$

$$BG = 1250 \text{ YTL/ay}$$

$$BG = 15000 \text{ YTL/yıl}$$

$$\text{Değer} = 15000 * 16 = 240\ 000$$

20. **Net Gelir: 100 000 YTL/yıl**  
**İşletme giderleri: 20 000 YTL/yıl**  
**Aylık İpotek Ödemeleri: 5 000 YTL**  
**Yukarıda bazı bilgileri verilen gayrimenkulün “Borç Kapsama Oranı” kaçtır?**
- A) 0,05 B) 0,50 C) 0,60 D) 1,67 E) 2,00

Çözüm 20: D

21. Bay A 100 000 YTL’ye satın aldığı konutun %35’ini özkaynakları ile karşılamaş kalanı için 10 yıl vadeli ayda bir eşit taksitlerle geri ödenmek üzere aylık %1 faiz oranlı ipotek kredisi kullanmıştır. **Bu satınalma işleminde “Kredi-Değer Oranı” % kaçtır?**
- A) 12 B) 35 C) 65 D) 76 E) 88
- Çözüm 21: C  
 $K-D = 1 - 0,35 = 0,65$

**Aşağıdaki 3 soruyu şu bilgilere göre cevaplayınız.**

Bay A yıllık 10 000 YTL net gelir sağlayan, 2000 YTL/yıl işletme gideri olan gayrimenkulü satın almıştır. Satınalma işleminde 40 000 YTL özkaynak, 60 000 YTL İpotek kredisi kullanılmıştır. Özkaynak getiri oranı %30, ipotek kredisi faiz oranı %20’dir. İpotek kredisi yıllık eşit taksitlerle 10 yılda geri ödenecektir.

22. **İlgili gayrimenkulün “Kredi-Değer Oranı” kaçtır?**
- A) 10 B) 20 C) 30 D) 40 E) 60

Çözüm 22: E

23. **Gayrimenkul için kullanılabilirlik kapitalizasyon oranı (sermaye maliyeti) % kaçtır?**
- A) 20 B) 24 C) 25 D) 26 E) 30

Çözüm 23: B

$$\text{Sermaye maly} = 0,60 * 0,20 + 0,40 * 0,30 = 0,24$$

24. **İlgili satınalma işleminde “Borç Kapsama Oranı” % kaçtır?**
- A) 0,70 B) 0,84 C) 1,19 D) 1,43 E) 1,67

Çözüm 24: A

$$60\ 000 = \text{Dönemlik Taksit} * (1,2^{10} - 1) / (1,2^{10} * 0,2)$$

$$\text{Dönemlik Taksit} = 14\ 311,37$$

$$\text{Borç K.O.} = 10\ 000 / 14\ 311,37 = 0,70$$

25. **Dört yıl boyunca yıllık 30 000 YTL net gelir getirmesi ve 4. yıl sonunda 100 000 YTL’ye satılması beklenen gayrimenkul yatırımdan yıllık %20 getiri sağlanabilmesi için bugün en yüksek kaç YTL’ye satın alınması gerekir?**
- A) 48 200 B) 77 700 C) 125 900 D) 161 000 E) 261 000

Çözüm 25: C

$$D = 30\ 000 / 1,2 + 30000 / 1,2^2 + 30000 / 1,2^3$$

$$+ 130000 / 1,2^4 = 125\ 887,35$$

26. **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

Çözüm 26: B  
İG = 1  
NG = 4 ise  
BG = 5 olur

D = 10\*5 = 50 olur  
KO= 4/50= 0,08

27. 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

Çözüm 27: B

1. Yıl Net Gelir = 10 000 – 2 000 = 8000
2. 8000\*1,05=8400
3. 8400\*1,05=8820

D= 8000/1,2 + 8400/1,2^2 + 108 820/1,2^3=  
75.474,54

28. 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/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> rayiç değeri kaç YTL'dir?

A) 600 B) 750 C) 800 D) 850 E) 1.050

Çözüm 28: E

Ortalama Katılım Payı = 7 YTL/m<sup>2</sup>  
Vergi Değeri = 7 / 0,01 = 700 YTL/m<sup>2</sup>  
Rayiç Değer = 700\*1,5 = 1050 YTL/m<sup>2</sup>

29. 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

Çözüm 29: A

30. 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

Çözüm 30: C

300 YTL kira geliri olan konut 45000 YTL ise  
230+20=250 YTL kira geliri olan konut 37500 YTL

dir.