

EMLAK FİNANS VE EMLAK DEĞERLEME

A

2019 BAHAR DÖNEM SONU - A

1. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul değerini etkileyen dışsal faktörlerdendir?

- A) Devredilebilirlik
- B) Kıtılık
- C) Tapu ve kadastro mevzuatı
- D) Konum
- E) Fayda

2. Aşağıdakilerden hangisi sözleşme yöntemi ile finansmanın özelliklerinden biri değildir?

- A) Sistemin etkinliği için sisteme sürekli katılımın olması gerekliliği
- B) Güvene dayalı olması
- C) Sağlanan fonların konut alış bedelinin tamamını karşılamaması
- D) Devlet sübvansiyonları ile desteklenmesi
- E) Karşılıklı fedakârlığa dayanması

3. I. Fonun tüzel kişiliği yoktur.
II. Fonun mal varlığı kamu alacaklarının tahsili söz konusu olduğunda hacz edilebilir.
III. Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerinde farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir.
IV. Fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verilebilir.

Yukarıdakilerden hangileri konut finansman fonunun özelliklerindedir?

- A) Yalnız III
- B) I ve II
- C) II ve IV
- D) I, III ve IV
- E) II, III ve IV

4. Dünyanın en büyük ipotek sigortası yapan kurumu aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Fannie Mae
- B) Emeklilik İdaresi
- C) Federal Konut İdaresi
- D) Federal Konut Birliği
- E) Ginnie Mae

5. Aşağıdakilerden hangisi maliyet yönteminde kullanılan maliyet kestirim yöntemlerinden biridir?

- A) Fiziksel Yıpranma Yöntemi
- B) Tarihsel Maliyetleri Güncelleştirme Yöntemi
- C) İkame Maliyeti Yöntemi
- D) Yeniden İnşa Maliyeti Yöntemi
- E) Fiili Maliyet Yöntemi

6. Ahmet Bey oturduğu evini satmak istemektedir. Karşı komşusu da evini yeni satmıştır.

Ahmet Bey'in evinin değerini belirlemek için seçeceği en kolay yöntem aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Maliyet
- B) Gelir kapitalizasyonu
- C) Değer göstergelerinin uzlaştırılması
- D) En etkin ve verimli kullanım analizi
- E) Satışların karşılaştırılması

7. Aşağıdakilerden hangisi değerlemede maliyet yönteminin uygulandığı alanlardan biri değildir?

- A) Gelir getiren gayrimenkullerin değerlendirilmesi
- B) Özel kullanımı olan yapıların değerlendirilmesi
- C) Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda
- D) Fizibilite çalışmalarında
- E) Piyasada sık alımı satımı yapılmayan gayrimenkullerin değerlendirilmesi

A

2019 BAHAR DÖNEM SONU - A

8. I. Konu gayrimenkul ve emsaller için gelir ve gider verileri araştırılması
II. Gayrimenkulün potansiyel brüt gelir tahmini
III. Boşluk ve kira tahsilatı kayıpları tahmini
IV. Diğer maddi varlıkların tespiti
V. Yapıdaki yıpranma payı tahmini

Yukarıdakilerden hangileri gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi süreçlerindedir?

- A) Yalnız I
B) Yalnız III
C) II ve IV
D) I, II ve III
E) II, III ve V

9. Bir gayrimenkulden beklenen efektif brüt geliri sağlamak amacıyla yapılması gereken sürekli harcamalar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Faaliyet giderleri
B) Efektif gider
C) Net gider
D) Maliyet
E) Tüketim

10. I. Arsa değeri
II. Binanın yıpranma payı
III. Toplam inşaat alanı
IV. m² maliyet değeri

Yukarıdakilerden hangileri yapı maliyet değeri hesaplanırken gereklidir?

- A) Yalnız II
B) Yalnız III
C) I ve IV
D) II, III ve IV
E) I, II, III ve IV

11.

	A	B	C
Net Faaliyet Geliri	60.000	66.000	90.000
Satış Fiyatı	750.000	825.000	?

Aynı bölgede bulunan üç gayrimenkulün net faaliyet gelirleri ve yakın zamanda gerçekleşen satış fiyatları yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Buna göre C gayrimenkulünün değeri kaç TL'dir?

- A) 875.000
B) 912.000
C) 990.750
D) 1.125.000
E) 1.224.000

12. Bir gayrimenkulün brüt geliri 100.000 TL olup faaliyet giderleri brüt gelirin %20'sidir.

Kapitalizasyon oranı %10 ise gayrimenkulün satış değeri kaç TL'dir?

- A) 800.000
B) 900.000
C) 1.000.000
D) 1.200.000
E) 1.500.000

13. Kamulaştırma yasasına göre, tarım arazilerinin değerlendirilmesinde kullanılması zorunlu değerlendirme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Satışların karşılaştırılması
B) Maliyet
C) Net gelir
D) CBS
E) Net bugünkü değer

14. Varlıkların elde tutulmayarak normal koşullar altında satılmaları halinde elde edilecek gelirden masrafların çıkarılması ile bulunan net tutar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Net aktif değer
- B) Tasfiye değeri
- C) Fırsat maliyeti
- D) Ekspertiz değeri
- E) Yerine koyma değeri

15. Aşağıdakilerin hangisi arsaların değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmaz?

- A) Tapografik durum
- B) Cephe kullanımı
- C) Hangi tür bina inşaatına uygun olduğu
- D) Bina ve inşaat sahası büyüklüğü
- E) Arsanın sulak ve verimli olması

16. I. Kent merkezine yakın rantı yüksek olan alanlar
II. Kent merkezindeki çöküntü alanları
III. Tarihi kentsel alanlar
IV. Çok fazla yoğunluğa sahip kaçak apartmanların görüldüğü alanlar

Yukarıdakilerden hangileri kentsel dönüşüm projeleri kapsamında seçilen kentsel dönüşüm alanlarındandır?

- A) Yalnız IV
- B) I ve II
- C) II ve III
- D) I, III ve IV
- E) I, II, III ve IV

17. Değerleme uzmanının önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemesi ilkesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Gizlilik
- B) Tarafsızlık/bağımsızlık
- C) Dürüstlük
- D) Yetkinlik
- E) Çıkar çatışması

18. Aşağıdakilerden hangisi, Türkiye'de yapılan bir değerlendirme raporunda rapor bilgileri kısmında yer almaz?

- A) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler
- B) Raporu hazırlayanların ad ve soyadı
- C) Raporun türü
- D) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı
- E) Raporun numarası

19. Aşağıdakilerden hangisi uluslararası değerlendirme standartları organizasyonu ilkelerinden biri değildir?

- A) Uygulamalar
- B) Cezai müeyyideler
- C) Davranış kuralları
- D) Mülk türleri
- E) Genel değerlendirme kavram ve ilkeleri

20. Aşağıdakilerden hangisi Sermaye Piyasası Kurulu'na göre gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin taşınması gereken özelliklerden biri değildir?

- A) Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olmaları
- B) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması
- C) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması
- D) En az ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi
- E) Şahıs şirketi olmaları

2019 BAHAR DÖNEM SONU - A

A Grubu Cevap Anahtarı																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
C	B	D	C	B	E	A	D	A	D	D	A	C	C	E	E	B	A	B	E

EMLAK FİNANS VE EMLAK DEĞERLEME

B

2019 BAHAR DÖNEM SONU - B

1. Dünyanın **en büyük** ipotek sigortası yapan kurumu aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Emeklilik İdaresi
- B) Ginnie Mae
- C) Federal Konut İdaresi
- D) Fannie Mae
- E) Federal Konut Birliği

2. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul değerini etkileyen dışsal faktörlerdendir?

- A) Fayda
- B) Devredilebilirlik
- C) Konum
- D) Kitlik
- E) Tapu ve kadastro mevzuatı

3. I. Fonun tüzel kişiliği yoktur.
II. Fonun mal varlığı kamu alacaklarının tahsili söz konusu olduğunda hacz edilebilir.
III. Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerinde farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir.
IV. Fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verilebilir.

Yukarıdakilerden hangileri konut finansman fonunun özelliklerindedir?

- A) Yalnız III
- B) I ve II
- C) II ve IV
- D) I, III ve IV
- E) II, III ve IV

4. Aşağıdakilerden hangisi sözleşme yöntemi ile finansmanın özelliklerinden biri **değildir**?

- A) Sağlanan fonların konut alış bedelinin tamamını karşılamaması
- B) Karşılıklı fedakârlığa dayanması
- C) Sistemin etkinliği için sisteme sürekli katılımın olması gerekliliği
- D) Devlet sübvansiyonları ile desteklenmesi
- E) Güvene dayalı olması

5. Ahmet Bey oturduğu evini satmak istemektedir. Karşı komşusu da evini yeni satmıştır.

Ahmet Bey'in evinin değerini belirlemek için seçeceği **en kolay** yöntem aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Gelir kapitalizasyonu
- B) En etkin ve verimli kullanım analizi
- C) Satışların karşılaştırılması
- D) Maliyet
- E) Değer göstergelerinin uzlaştırılması

6. I. Konu gayrimenkul ve emsaller için gelir ve gider verileri araştırılması
II. Gayrimenkulün potansiyel brüt gelir tahmini
III. Boşluk ve kira tahsilatı kayıpları tahmini
IV. Diğer maddi varlıkların tespiti
V. Yapıdaki yıpranma payı tahmini

Yukarıdakilerden hangileri gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi süreçlerindedir?

- A) Yalnız I
- B) Yalnız III
- C) II ve IV
- D) I, II ve III
- E) II, III ve V

7. Aşağıdakilerden hangisi değerlemede maliyet yönteminin uygulandığı alanlardan biri **değildir**?

- A) Gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesi
- B) Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda
- C) Piyasada sık alımı satımı yapılmayan gayrimenkullerin değerlemesi
- D) Fizibilite çalışmalarında
- E) Özel kullanımı olan yapıların değerlemesi

8. Aşağıdakilerden hangisi maliyet yönteminde kullanılan maliyet kestirim yöntemlerinden biridir?

- A) İkame Maliyeti Yöntemi
- B) Fiili Maliyet Yöntemi
- C) Tarihsel Maliyetleri Güncelleştirme Yöntemi
- D) Yeniden İnşa Maliyeti Yöntemi
- E) Fiziksel Yıpranma Yöntemi

9. I. Arsa değeri
II. Binanın yıpranma payı
III. Toplam inşaat alanı
IV. m² maliyet değeri

Yukarıdakilerden hangileri yapı maliyet değeri hesaplanırken gereklidir?

- A) Yalnız II
- B) Yalnız III
- C) I ve IV
- D) II, III ve IV
- E) I, II, III ve IV

10. Bir gayrimenkulün brüt geliri 100.000 TL olup faaliyet giderleri brüt gelirin %20'sidir.

Kapitalizasyon oranı %10 ise gayrimenkulün satış değeri kaç TL'dir?

- A) 800.000
- B) 900.000
- C) 1.000.000
- D) 1.200.000
- E) 1.500.000

11. Kamulaştırma yasasına göre, tarım arazilerinin değerlendirilmesinde kullanılması zorunlu değerlendirme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Maliyet
- B) Net gelir
- C) CBS
- D) Net bugünkü değer
- E) Satışların karşılaştırılması

12. Aşağıdakilerin hangisi arsaların değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmaz?

- A) Tapografik durum
- B) Cephe kullanımı
- C) Arsanın sulak ve verimli olması
- D) Hangi tür bina inşaatına uygun olduğu
- E) Bina ve inşaat sahası büyüklüğü

13. I. Kent merkezine yakın rantı yüksek olan alanlar
II. Kent merkezindeki çöküntü alanları
III. Tarihi kentsel alanlar
IV. Çok fazla yoğunluğa sahip kaçak apartmanların görüldüğü alanlar

Yukarıdakilerden hangileri kentsel dönüşüm projeleri kapsamında seçilen kentsel dönüşüm alanlarındandır?

- A) Yalnız IV
- B) I ve II
- C) II ve III
- D) I, III ve IV
- E) I, II, III ve IV

14. Varlıkların elde tutulmayarak normal koşullar altında satılmaları halinde elde edilecek gelirden masrafların çıkarılması ile bulunan net tutar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Ekspertiz değeri
- B) Fırsat maliyeti
- C) Net aktif değer
- D) Yerine koyma değeri
- E) Tasfiye değeri

15. Değerleme uzmanının önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemesi ilkesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Çıkar çatışması
- B) Tarafsızlık/bağımsızlık
- C) Yetkinlik
- D) Gizlilik
- E) Dürüstlük

B

2019 BAHAR DÖNEM SONU - B

16. Bir gayrimenkulden beklenen efektif brüt geliri sağlamak amacıyla yapılması gereken sürekli harcamalar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Faaliyet giderleri
- B) Efektif gider
- C) Net gider
- D) Maliyet
- E) Tüketim

17. Aşağıdakilerden hangisi, Türkiye'de yapılan bir değerlendirme raporunda rapor bilgileri kısmında yer almaz?

- A) Raporun türü
- B) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler
- C) Raporun numarası
- D) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı
- E) Raporu hazırlayanların ad ve soyadı

18. Aşağıdakilerden hangisi Sermaye Piyasası Kurulu'na göre gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin taşınması gereken özelliklerden biri değildir?

- A) Şahıs şirketi olmaları
- B) Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olmaları
- C) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması
- D) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması
- E) En az ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi

19.

	A	B	C
Net Faaliyet Geliri	60.000	66.000	90.000
Satış Fiyatı	750.000	825.000	?

Aynı bölgede bulunan üç gayrimenkulün net faaliyet gelirleri ve yakın zamanda gerçekleşen satış fiyatları yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Buna göre C gayrimenkulünün değeri kaç TL'dir?

- A) 875.000
- B) 912.000
- C) 990.750
- D) 1.125.000
- E) 1.224.000

20. Aşağıdakilerden hangisi uluslararası değerlendirme standartları organizasyonu ilkelerinden biri değildir?

- A) Davranış kuralları
- B) Genel değerlendirme kavram ve ilkeleri
- C) Uygulamalar
- D) Mülk türleri
- E) Cezai müeyyideler

2019 BAHAR DÖNEM SONU - B

B Grubu Cevap Anahtarı																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
C	E	D	E	C	D	A	C	D	A	B	C	E	B	B	A	B	A	D	E

EMLAK FİNANS VE EMLAK DEĞERLEME

C

2019 BAHAR DÖNEM SONU - C

1. I. Fonun tüzel kişiliği yoktur.
II. Fonun mal varlığı kamu alacaklarının tahsili söz konusu olduğunda hacz edilebilir.
III. Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerinde farklı haklar içeren ipoteye dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir.
IV. Fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verilebilir.

Yukarıdakilerden hangileri konut finansman fonunun özelliklerindedir?

- A) Yalnız III
- B) I ve II
- C) II ve IV
- D) I, III ve IV
- E) II, III ve IV

2. **Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul değerini etkileyen dışsal faktörlerdendir?**

- A) Konum
- B) Fayda
- C) Devredilebilirlik
- D) Kıtılık
- E) Tapu ve kadastro mevzuatı

3. **Dünyanın en büyük ipotek sigortası yapan kurumu aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) Federal Konut Birliği
- B) Emeklilik İdaresi
- C) Federal Konut İdaresi
- D) Ginnie Mae
- E) Fannie Mae

4. **Aşağıdakilerden hangisi sözleşme yöntemi ile finansmanın özelliklerinden biri değildir?**

- A) Karşılıklı fedakârlığa dayanması
- B) Güvene dayalı olması
- C) Sağlanan fonların konut alış bedelinin tamamını karşılamaması
- D) Devlet sübvansiyonları ile desteklenmesi
- E) Sistemin etkinliği için sisteme sürekli katılımın olması gerekliliği

5. **Aşağıdakilerden hangisi değerlemede maliyet yönteminin uygulandığı alanlardan biri değildir?**

- A) Özel kullanımı olan yapıların değerlemesi
- B) Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda
- C) Piyasada sık alımı satımı yapılmayan gayrimenkullerin değerlemesi
- D) Fizibilite çalışmalarında
- E) Gelir getiren gayrimenkullerin değerlemesi

6. Ahmet Bey oturduğu evini satmak istemektedir. Karşı komşusu da evini yeni satmıştır.

Ahmet Bey'in evinin değerini belirlemek için seçeceği en kolay yöntem aşağıdakilerden hangisidir?

- A) En etkin ve verimli kullanım analizi
- B) Satışların karşılaştırılması
- C) Maliyet
- D) Gelir kapitalizasyonu
- E) Değer göstergelerinin uzlaştırılması

7. I. Konu gayrimenkul ve emsaller için gelir ve gider verileri araştırılması
II. Gayrimenkulün potansiyel brüt gelir tahmini
III. Boşluk ve kira tahsilatı kayıpları tahmini
IV. Diğer maddi varlıkların tespiti
V. Yapıdaki yıpranma payı tahmini

Yukarıdakilerden hangileri gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi süreçlerindedir?

- A) Yalnız I
- B) Yalnız III
- C) II ve IV
- D) I, II ve III
- E) II, III ve V

8. Aşağıdakilerden hangisi maliyet yönteminde kullanılan maliyet kestirim yöntemlerinden biridir?

- A) Fiziksel Yıpranma Yöntemi
- B) İkame Maliyeti Yöntemi
- C) Tarihsel Maliyetleri Güncelleştirme Yöntemi
- D) Fiili Maliyet Yöntemi
- E) Yeniden İnşa Maliyeti Yöntemi

9. I. Arsa değeri
II. Binanın yıpranma payı
III. Toplam inşaat alanı
IV. m² maliyet değeri

Yukarıdakilerden hangileri yapı maliyet değeri hesaplanırken gereklidir?

- A) Yalnız II
- B) Yalnız III
- C) I ve IV
- D) II, III ve IV
- E) I, II, III ve IV

10. Bir gayrimenkulün brüt geliri 100.000 TL olup faaliyet giderleri brüt gelirin %20'sidir.

Kapitalizasyon oranı %10 ise gayrimenkulün satış değeri kaç TL'dir?

- A) 800.000
- B) 900.000
- C) 1.000.000
- D) 1.200.000
- E) 1.500.000

11. I. Kent merkezine yakın rantı yüksek olan alanlar
II. Kent merkezindeki çöküntü alanları
III. Tarihi kentsel alanlar
IV. Çok fazla yoğunluğa sahip kaçak apartmanların görüldüğü alanlar

Yukarıdakilerden hangileri kentsel dönüşüm projeleri kapsamında seçilen kentsel dönüşüm alanlarındandır?

- A) Yalnız IV
- B) I ve II
- C) II ve III
- D) I, III ve IV
- E) I, II, III ve IV

12. Varlıkların elde tutulmayarak normal koşullar altında satılmaları halinde elde edilecek gelirden masrafların çıkarılması ile bulunan net tutar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Yerine koyma değeri
- B) Tasfiye değeri
- C) Net aktif değer
- D) Ekspertiz değeri
- E) Fırsat maliyeti

13. Aşağıdakilerin hangisi arsaların değerlemesinde göz önünde bulundurulmaz?

- A) Hangi tür bina inşaatına uygun olduğu
- B) Cephe kullanımı
- C) Arsanın sulak ve verimli olması
- D) Tapografik durum
- E) Bina ve inşaat sahası büyüklüğü

14. Kamulaştırma yasasına göre, tarım arazilerinin değerlemesinde kullanılması zorunlu değerlendirme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Maliyet
- B) Net gelir
- C) Satışların karşılaştırılması
- D) Net bugünkü değer
- E) CBS

C

2019 BAHAR DÖNEM SONU - C

15. Aşağıdakilerden hangisi uluslararası değerlendirme standartları organizasyonu ilkelerinden biri değildir?

- A) Cezai müeyyideler
- B) Mülk türleri
- C) Davranış kuralları
- D) Genel değerlendirme kavram ve ilkeleri
- E) Uygulamalar

16. Bir gayrimenkulden beklenen efektif brüt geliri sağlamak amacıyla yapılması gereken sürekli harcamalar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Faaliyet giderleri
- B) Efektif gider
- C) Net gider
- D) Maliyet
- E) Tüketim

17. Aşağıdakilerden hangisi Sermaye Piyasası Kurulu'na göre gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin taşınması gereken özelliklerden biri değildir?

- A) Şahıs şirketi olmaları
- B) Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olmaları
- C) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması
- D) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması
- E) En az ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi

18.

	A	B	C
Net Faaliyet Geliri	60.000	66.000	90.000
Satış Fiyatı	750.000	825.000	?

Aynı bölgede bulunan üç gayrimenkulün net faaliyet gelirleri ve yakın zamanda gerçekleşen satış fiyatları yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Buna göre C gayrimenkulünün değeri kaç TL'dir?

- A) 875.000
- B) 912.000
- C) 990.750
- D) 1.125.000
- E) 1.224.000

19. Aşağıdakilerden hangisi, Türkiye'de yapılan bir değerlendirme raporunda rapor bilgileri kısmında yer almaz?

- A) Raporu hazırlayanların ad ve soyadı
- B) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler
- C) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı
- D) Raporun numarası
- E) Raporun türü

20. Değerleme uzmanının önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemesi ilkesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Gizlilik
- B) Çıkar çatışması
- C) Tarafsızlık/bağımsızlık
- D) Yetkinlik
- E) Dürüstlük

2019 BAHAR DÖNEM SONU - C

C Grubu Cevap Anahtarı																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
D	E	C	B	E	B	D	C	D	A	E	E	C	B	A	A	A	D	B	C

EMLAK FİNANS VE EMLAK DEĞERLEME

D

2019 BAHAR DÖNEM SONU - D

1. Aşağıdakilerden hangisi sözleşme yöntemi ile finansmanın özelliklerinden biri değildir?

- A) Güvene dayalı olması
- B) Sağlanan fonların konut alış bedelinin tamamını karşılamaması
- C) Sistemin etkinliği için sisteme sürekli katılımın olması gerekliliği
- D) Devlet sübvansiyonları ile desteklenmesi
- E) Karşılıklı fedakârlığa dayanması

2. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul değerini etkileyen dışsal faktörlerdendir?

- A) Fayda
- B) Kıtılık
- C) Tapu ve kadastro mevzuatı
- D) Konum
- E) Devredilebilirlik

3. I. Fonun tüzel kişiliği yoktur.
II. Fonun mal varlığı kamu alacaklarının tahsili söz konusu olduğunda hacz edilebilir.
III. Fon portföyü farklı sınıflara ayrılarak bu sınıflar üzerinde farklı haklar içeren ipoteğe dayalı menkul kıymetler ihraç edilebilir.
IV. Fonun geri ödeme güçlüğüne düşmesi halinde fonun başka bir kurucuya devredilmesine karar verilebilir.

Yukarıdakilerden hangileri konut finansman fonunun özelliklerindendir?

- A) Yalnız III
- B) I ve II
- C) II ve IV
- D) I, III ve IV
- E) II, III ve IV

4. Dünyanın en büyük ipotek sigortası yapan kurumu aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Fannie Mae
- B) Emeklilik İdaresi
- C) Federal Konut İdaresi
- D) Federal Konut Birliği
- E) Ginnie Mae

5. Ahmet Bey oturduğu evini satmak istemektedir. Karşı komşusu da evini yeni satmıştır.

Ahmet Bey'in evinin değerini belirlemek için seçeceği en kolay yöntem aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Değer göstergelerinin uzlaştırılması
- B) Maliyet
- C) Satışların karşılaştırılması
- D) En etkin ve verimli kullanım analizi
- E) Gelir kapitalizasyonu

6. I. Konu gayrimenkul ve emsaller için gelir ve gider verileri araştırılması
II. Gayrimenkulün potansiyel brüt gelir tahmini
III. Boşluk ve kira tahsilatı kayıpları tahmini
IV. Diğer maddi varlıkların tespiti
V. Yapıdaki yıpranma payı tahmini

Yukarıdakilerden hangileri gelirlerin kapitalizasyonu yöntemi süreçlerindendir?

- A) Yalnız I
- B) Yalnız III
- C) II ve IV
- D) I, II ve III
- E) II, III ve V

7. Aşağıdakilerden hangisi maliyet yönteminde kullanılan maliyet kestirim yöntemlerinden biridir?

- A) Fiili Maliyet Yöntemi
- B) Tarihsel Maliyetleri Güncelleştirme Yöntemi
- C) Fiziksel Yıpranma Yöntemi
- D) İkame Maliyeti Yöntemi
- E) Yeniden İnşa Maliyeti Yöntemi

8. Aşağıdakilerden hangisi değerlemede maliyet yönteminin uygulandığı alanlardan biri değildir?

- A) Fizibilite çalışmalarında
- B) Gelir getiren gayrimenkullerin değerlendirilmesi
- C) Eklentiler ve yenilemeler söz konusu olduğunda
- D) Özel kullanımı olan yapıların değerlendirilmesi
- E) Piyasada sık alımı satımı yapılmayan gayrimenkullerin değerlendirilmesi

9. I. Arsa değeri
II. Binanın yıpranma payı
III. Toplam inşaat alanı
IV. m² maliyet değeri

Yukarıdakilerden hangileri yapı maliyet değeri hesaplanırken gereklidir?

- A) Yalnız II
- B) Yalnız III
- C) I ve IV
- D) II, III ve IV
- E) I, II, III ve IV

10. Bir gayrimenkulün brüt geliri 100.000 TL olup faaliyet giderleri brüt gelirin %20'sidir.

Kapitalizasyon oranı %10 ise gayrimenkulün satış değeri kaç TL'dir?

- A) 800.000
- B) 900.000
- C) 1.000.000
- D) 1.200.000
- E) 1.500.000

11. I. Kent merkezine yakın rantı yüksek olan alanlar
II. Kent merkezindeki çöküntü alanları
III. Tarihi kentsel alanlar
IV. Çok fazla yoğunluğa sahip kaçak apartmanların görüldüğü alanlar

Yukarıdakilerden hangileri kentsel dönüşüm projeleri kapsamında seçilen kentsel dönüşüm alanlarındandır?

- A) Yalnız IV
- B) I ve II
- C) II ve III
- D) I, III ve IV
- E) I, II, III ve IV

12. Kamulaştırma yasasına göre, tarım arazilerinin değerlemede kullanılması zorunlu değerlendirme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) CBS
- B) Satışların karşılaştırılması
- C) Maliyet
- D) Net bugünkü değer
- E) Net gelir

13. Aşağıdakilerin hangisi arsaların değerlendirilmesinde göz önünde bulundurulmaz?

- A) Bina ve inşaat sahası büyüklüğü
- B) Hangi tür bina inşaatına uygun olduğu
- C) Arsanın sulak ve verimli olması
- D) Tapografik durum
- E) Cephe kullanımı

14. Varlıkların elde tutulmayarak normal koşullar altında satılmaları halinde elde edilecek gelirden masrafların çıkarılması ile bulunan net tutar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Tasfiye değeri
- B) Net aktif değer
- C) Ekspertiz değeri
- D) Yerine koyma değeri
- E) Fırsat maliyeti

15. Bir gayrimenkulden beklenen efektif brüt geliri sağlamak amacıyla yapılması gereken sürekli harcamalar aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Faaliyet giderleri
- B) Efektif gider
- C) Net gider
- D) Maliyet
- E) Tüketim

16. Aşağıdakilerden hangisi Sermaye Piyasası Kurulu'na göre gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin taşıması gereken özelliklerden biri değildir?

- A) Şahıs şirketi olmaları
- B) Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olmaları
- C) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması
- D) Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması
- E) En az ikisi sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi

17.

	A	B	C
Net Faaliyet Geliri	60.000	66.000	90.000
Satış Fiyatı	750.000	825.000	?

Aynı bölgede bulunan üç gayrimenkulün net faaliyet gelirleri ve yakın zamanda gerçekleşen satış fiyatları yukarıdaki tabloda verilmiştir.

Buna göre C gayrimenkulünün değeri kaç TL'dir?

- A) 875.000
- B) 912.000
- C) 990.750
- D) 1.125.000
- E) 1.224.000

18. Değerleme uzmanının önceden belirlenmiş fikirleri ve sonuçları içeren bir görevi kabul etmemesi ilkesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Gizlilik
- B) Yetkinlik
- C) Dürüstlük
- D) Çıkar çatışması
- E) Tarafsızlık/bağımsızlık

19. Aşağıdakilerden hangisi uluslararası değerlendirme standartları organizasyonu ilkelerinden biri değildir?

- A) Uygulamalar
- B) Cezai müeyyideler
- C) Mülk türleri
- D) Genel değerlendirme kavram ve ilkeleri
- E) Davranış kuralları

20. Aşağıdakilerden hangisi, Türkiye'de yapılan bir değerlendirme raporunda rapor bilgileri kısmında yer almaz?

- A) Raporun türü
- B) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler
- C) Raporun numarası
- D) Raporu hazırlayanların ad ve soyadı
- E) Sorumlu değerlendirme uzmanının adı ve soyadı

2019 BAHAR DÖNEM SONU - D

D Grubu Cevap Anahtarı																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	C	D	C	C	D	B	B	D	A	E	E	C	E	A	A	D	E	B	B