

1. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme uzmanının işini yaparken UDES Davranış Kuralları'nın ahlaki ve mesleki gereklerine uygun hareket ettiği gerçeğini tasdik eden taahhüt niteliğinde bir beyandır?
 - A) Değerleme beyanı
 - B) Raporlama beyanı
 - C) Taahhüt beyanı
 - D) Uygunluk beyanı
 - E) Değerleme beyanı
2. Aşağıdakilerden hangisi bir gayrimenkulü belli bir süre için ve belli bir fiyattan alma, satma veya kiralama teklifinin açık tutulduğu anlaşma türüdür?
 - A) Future
 - B) Opsiyon
 - C) Swap
 - D) Forward
 - E) Kontrat
3. Aşağıdakilerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartları'na göre belirlenen mülkiyet türleri kapsamına girmemektedir?
 - A) Gayrimenkul
 - B) Finansal hak
 - C) Şirket
 - D) Kişisel mülkiyet
 - E) Taşınmaz mülkiyeti
4. Aşağıdakilerden hangisi Gelir Kapitalizasyonu yönteminde kullanılacak temel veriler arasında yer almaz?
 - A) Tapu ve kadastro verileri
 - B) İşletme giderleri
 - C) Emsal değer verileri
 - D) Net gelir
 - E) Satış fiyatları
5. Fiili değerlendirme tarihinde mülkün olduğu kadar aynı malzemeleri, inşaat standartlarını, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve konu binanın tüm kusurlarını, aşırı yeterliliklerini ve eskimesini aynen muhafaza ederek, değerlendirilen binanın aynısını veya tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyeti türü aşağıdakilerden hangisidir?
 - A) Güncellenmiş tarihsel maliyeti
 - B) Yerine koyma maliyeti
 - C) Tarihsel inşa maliyeti
 - D) Amortisman düşülmüş maliyet
 - E) Yeniden inşa maliyeti
6. Aşağıdakilerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartları'na göre belirlenen ahlak ilkeleri arasında yer almaz?
 - A) Yetkinlik
 - B) Gizlilik
 - C) Çıkar çatışmaları
 - D) Bağımsızlık
 - E) Tarafsızlık
7. Yararlılık kavramı ile ilgili olarak aşağıda verilen bilgilerden hangisi yanlıştır?
 - A) Ekonomik ve politik belirsizliğin ortak etkisi kapasite veya verimlilik bakımından yararlılıkta değişiklik meydana getirmektedir
 - B) Yararlılık, uzun vadeli bir bakış açısıyla, bir mülkün veya mülkler grubunun faydalı ömürleri göz önüne alınarak ölçülür
 - C) Arazi değeri, arazinin üretim kapasitesine etkide bulunan yasal, fiziki, işlevsel, ekonomik ve çevresel faktörler açısından yararlılığı dikkate alınarak belirlenir
 - D) Yararlılık mutlak bir durumu belirlemekten ziyade göreceli veya kıyasa dayalı bir terimdir
 - E) Bir tarım arazisinin yararı arazinin değeri ile ölçülür. Faydası ise, tarımsal anlamda araziden alınan ürün ve tarımsal işlemler için üzerine yapılan binaların miktar ve kalitesinin bir fonksiyonudur

8. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme raporunun “Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Bilgiler” bölümünde yer almaz?

- A) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler
- B) Gayrimenkul ile ilgili varsa son 3 yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişiklikler
- C) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar
- D) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak rojelerde, emsal pay oranları
- E) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

9. Aşağıdaki kredi türlerinden hangisinde vade dönemi içerisinde başlangıçta belirlenen bir dönem içerisinde sabit faizli bir yapı uyarınca kredi taksitleri ödenirken, devam eden süreçte ise kredi faiz oranı değişken yapıda belirlenmektedir?

- A) Balon ödemeli ipotekli konut kredisi
- B) Artan ödemeli ipotekli konut kredisi
- C) Karma ipotekli konut kredisi
- D) Ayarlanabilir faizli ipotekli konut kredisi
- E) İndirimli ipotekli konut kredisi

10. Gayrimenkul sertifikalarının ihracı ile ilgili olarak aşağıdaki bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) Gayrimenkul projesinin bağımsız bölümlerine ilişkin belirli bir alan birimini temsilen gerçekleştirilecek ihraçlarda ise, ihraççı tarafından asli edimin yerine getirilmesi sırasında aynı alan birimine sahip bağımsız bölümler arasında blok, kat, cephe ve malzeme farklılıkları gibi nedenlerle şerefiye talep edilebilir
- B) Gayrimenkul sertifikası ihracına konu edilen bağımsız bölümler üzerinde edimlerin yerine getirilmesini engelleyecek nitelikte aynı veya şahsi bir hak, haciz kaydı ile gayrimenkul projesinin esaslı unsurlarına yönelik herhangi bir ihtilafın bulunmaması gerekmektedir
- C) Gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini temsilen gerçekleştirilen ihraçlarda, her bir bağımsız bölüme karşılık gelen gayrimenkul sertifikası adedinin ihraç öncesinde belirlenmesi zorunludur
- D) Gayrimenkul sertifikası ihracına konu bağımsız bölümlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen proje bitiş tarihinden önce tamamlanması ve bu durumun proje bitiş tarihinden en az 10 gün önce kamuya açıklanması halinde, kamuya açıklanan yeni tarih, proje bitiş tarihi olarak esas alınır
- E) İhraç işlemine konut ve ticari alanların aynı anda dahil edilmesi durumunda bu %50 oranındaki sınır ihraç kapsamındaki konut ve ticari alanlar için ayrı ayrı hesaplanır

11. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ile ilgili olarak aşağıdaki bilgilerden hangisi doğrudur?

- A) Portföyünde bulunan ve alımından itibaren 5 yıl geçmesine rağmen üzerlerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmayan arsa ve arazilerin oranı aktif toplamının %20'sini aşamaz
- B) Kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyleri ile ilgili maliyetlerini karşılamak amacıyla hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan konsolide olmayan öz sermayelerinin 2 katı kadar kredi kullanabilirler
- C) Yabancı gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına ve faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere aktif toplamının en çok % 50'i oranında yatırım yapabilirler
- D) Hiçbir şirkette sermaye veya oy haklarının %10'undan fazlasına sahip olmazlar
- E) Kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin % 5'ini aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar

12. X Anonim Şirketi Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı kurmak istemektedir. Şirket ortakları kuruluş sermayesini 45.000.000 TL olarak düşünmektedir. Buna göre sermayeyi temsil eden payların ne kadarlık bir kısmının kuruluş sürecinde ödenmesi gerekmektedir?

- A) 6.000.000 TL
- B) 45.000.000 TL
- C) 30.000.000 TL
- D) 4.500.000 TL
- E) 60.000.000 TL

13. Aşağıdakilerden hangisi ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet türleri arasında yer almaz?

- A) İpotek teminatlı menkul kıymetler
- B) İpotekli konut kredilerine dayalı ödeme aktarmalı menkul kıymetler
- C) İpotek teminatlı gelir iratlı varlığa dayalı menkuller
- D) Getirisi ayrılan ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler
- E) Teminatlı ipotek yükümlülükleri

14. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul finansman piyasalarında kullanılan yöntemlerin seçimini etkileyen faktörlerden biri değildir?

- A) Gayrimenkul projesinin sağlayacağı nakit akımları
- B) Gayrimenkulün ekonomik ömrü
- C) Vergi etkisi
- D) Kredinin miktarı
- E) Gayrimenkulün büyüklüğü

15. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul finansman piyasalarında kullanılan yöntemler arasında yer almaz?

- A) İpotek bankacılığı yöntemi
- B) Doğrudan finansman yöntemi
- C) Mevduat finansman yöntemi
- D) Sözleşme karşılığı birikim yöntemi
- E) Katılma fonu finansman yöntemi

16. Aşağıdakilerden hangisi arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değerini açıklamaktadır?

- A) Tasfiye değeri
- B) Maliyet değeri
- C) Hurda değer
- D) Özel değer
- E) Zorunlu satış değeri

17. Daha önceki dönemlerde 96 ay vadeli olarak 50.000TL ipotekli konut kredisi çeken bir kişi kredi borcunun kalan tutarı olan 12.800TL'yi bankaya erken ödemiştir. Borçlunun borcunun erken ödeme günü itibariye 33 adet kredi taksidi bulunmaktadır. Bu bilgilerden hareketle banka kredi borçlusundan en fazla ne kadar erken ödeme tazminatı talep edebilir?

- A) 1.500 TL
- B) 1.000 TL
- C) 384 TL
- D) 200 TL
- E) 128 TL

19. Bir gayrimenkul projesinin yıllara göre net nakit akışları aşağıdaki gibidir:

Yıllar	Net Nakit Akışları
2000	- 23.500 TL
2001	8.400 TL
2002	9.600 TL
2003	10.800 TL
2004	11.200 TL
2005	7.500 TL

Yukarıdaki verilerden hareketle söz konusu gayrimenkul projesinin karlılık endeksi oranı aşağıdakilerden hangisidir? (İskonto Faiz Oranı %20'dir)

- A) 0,82
- B) 1,20
- C) 1,30
- D) 1,48
- E) 1,63

20. Değerlemeye tabi bir A gayrimenkul 5 oda ve 1 salondan oluşmaktadır. Söz konusu gayrimenkul manzaralı bir konumdadır. Gayrimenkulün değerinin belirlenmesi sürecinde emsal üç konut dikkate alınacaktır. Buna göre X gayrimenkülü bir gün önce 450.000TL'ye %20 peşin alım iskontosu uygulanarak satılmıştır. Y gayrimenkülü bir ay önce 500.000TL'ye satılmış olup cari faiz oranları %2 oranında artmıştır. Z gayrimenkülü ise bir gün önce peşin bedelle 380.000TL peşin bedelle satılmış olup, değerlemeye konu gayrimenkulle göre manzarası yoktur. Manzara farkı %20 olarak alınacak olup, bu bilgilerden hareketle A gayrimenkulün değeri aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 468.923,40 TL
- B) 498.213,67 TL
- C) 515.833,33 TL
- D) 530.170,32 TL
- E) 580.652,84 TL

18. Her ay başı bireysel emeklilik hesabına 2.000 TL yatırabilen bir kişi aylık %4 faiz oranı üzerinden 1 yıl sonra kaç TL alabilir?

- A) 30.253
- B) 31.253
- C) 32.253
- D) 33.253
- E) 34.253

21. Yapılı bir taşınmazın değeri 980.000TL 'dir. Söz konusu taşınmaz değerinin %20'si arsa değeridir. Yıllık amortisman maliyeti oranı %5 olup bugüne kadar birikmiş amortisman tutarı ise 250.000TL'dir. Buna göre söz konusu taşınmazda bulunan XYZ yapısının efektif yaşı ve kalan ekonomik ömrü aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?

<u>Efektif Yaş</u>	<u>Kalan Ekonomik Ömür</u>
A) 4,83 yıl	15,17 yıl
B) 5,13 yıl	14,87 yıl
C) 6,78 yıl	17,63 yıl
D) 7,14 yıl	19,46 yıl
E) 7,63 yıl	22,81 yıl

22. Bir yatırımcı 4 yıl boyunca her ay sonunda 2.500TL yatırmak üzere bir bankada mevduat hesabı açtırmıştır. Banka söz konusu hesaba yıllık %18 oranında faiz uygulayacaktır. Bu verilerden hareketle söz konusu yatırımcının vade sonundaki varlık miktarı aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?

- A) 94.873,12 TL
 B) 125.715,62 TL
 C) 147.512,20 TL
 D) 165.422,05 TL
 E) 173.913,04 TL

23. Karma ipotekli konut kredilerinin değişken faizli yapısında faiz oranları bulunulan aydan önceki hangi ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) yıllık yüzde değişim oranı baz alınarak hesaplanacaktır?

- A) 1 ay
 B) 2 ay
 C) 3 ay
 D) 4 ay
 E) 5 ay

24. Aşağıdaki yapılardan hangisini yapı malzemesine göre sınıflandırmak mümkün değildir?

- A) Betonarme yapı
 B) Çelik yapı
 C) Hımsı yapı
 D) Alt yapı
 E) Taş yapı

25. Bir konutun satın alınmasında %30 oranında borç (yabancı kaynak), %70 oranında özsermaye kullanılmıştır. Aylık borç servisi 5.000 TL ve ipotek sabiti %20 ise, konutun değeri ile konutun toplam kapitilizasyon oranı aşağıdakilerden hangisidir? (Özsermaye kapitilizasyon oranı %15 alınacaktır).

<u>Konut Değeri</u>	<u>Kapitilizasyon Oranı</u>
A) 250.000 TL	% 11,9
B) 500.000 TL	% 13,8
C) 1.000.000 TL	% 16,5
D) 1.250.000 TL	% 18,2
E) 1.500.000 TL	% 19,3

Cevap Anahtarı

1	D
2	B
3	A
4	C
5	E
6	D
7	E
8	B
9	C
10	D
11	A
12	D
13	C
14	B
15	E
16	C
17	E
18	B
19	B
20	C
21	A
22	E
23	B
24	D
25	C

**DENEME SINAVI II
SAYISAL SORULARIN ÇÖZÜMLERİ**

17. Sorunun Cevabı

$$12.800 \text{ TL} * \%1 = \mathbf{128 \text{ TL}}$$

18. Sorunun Cevabı

$$2.000 \times \frac{(1 + 0,04)^{12} - 1}{0,04} \times (1 + 0,04) = \mathbf{31.253}$$

19. Sorunun Cevabı

$$28.331,98 \text{ TL} / 23.500 \text{ TL} = \% \mathbf{1,20}$$

21. Sorunun Cevabı

Taşınmaz Değeri	= Yapı değeri + Arsa Değeri
980.000	= 784.000 + 196.000
XYZ Yapısının Yeniden Yapım Maliyeti	= 784.000 + 250.000 = 1.034.000
Yıllık Amortisman Tutarı	= 1.034.000 x %5 = 51.700
Efektif Yaş	= 250.000 / 51.700 = 4,83 Yıl
XYZ Yapısının Toplam Ekonomik Ömrü	= 1/%5 = 20 yıl
XYZ Yapısının Kalan Ekonomik Ömrü 20 yıl	- 4, 83 yıl = 15,17 yıl

22. Sorunun Cevabı

$$2.500 * \left(\frac{(1 + \%1,5)^{48} - 1}{\%1,5} \right) = \mathbf{173.913,04}$$

25. Sorunun Cevabı

$$\text{Yıllık borç servisi} = 5.000 \text{ TL} * 12\text{AY} = 60.000 \text{ TL}$$

$$\text{İpotek sabiti} = \text{Yıllık Borç Ser.} / \text{Topl. Kredi Tut.}$$

$$\%20 = 60.000 / 300.000$$

$$\text{Kredi - Değer Oranı} = \text{Top. Borç Tut.} / \text{Gayri. De.}$$

$$\%30 = 300.000 / \text{Gayrimenkul Değeri} = \mathbf{1000.000 \text{ TL}}$$

$$R_o = (0,30 * 0,20) + (0,70 * 0,15) = \% \mathbf{16,5}$$