

1. Aşağıdakilerden hangisi UDES 2'nin Pazar Dışı Değer Kavramları arasında yer almaz?
- A) Kullanım Değeri
B) Sigortalabilir Değer
C) Özel Değer
D) Pazar Değeri
E) Hurda Değer
2. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme sürecinin ana aşamaları arasında yer almaz?
- A) Arazinin değer tahmini
B) Değerlemenin kullanımı
C) Değerlemenin tanımlanması
D) Ön analiz veri seçimi ve toplanması
E) Değerleme kalitesinin ölçümü
3. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul değerine esas teşkil eden ilkeler arasında yer almaktadır?
- A) Tamamlama ilkesi
B) Emsal ilkesi
C) Mülkiyet ilkesi
D) Beklenti ilkesi
E) Fayda ilkesi
4. Aşağıdakilerden hangisi bir gayrimenkulün değerini etkileyen içsel unsurlar arasında yer almamaktadır?
- A) Sosyo kültürel unsurlar
B) Devredilebilirlik
C) Kıtılık
D) Fayda
E) Fiziki koşullar
5. Aşağıdakilerden hangisi bir gayrimenkulün fiili değerlendirme tarihinde mümkün olduğu kadar aynı malzeme, inşaat standartları, tasarım, vaziyet planı ve işçilik kalitesini kullanarak ve konu mülkün bütün kusurlarını, fazlalıklarını ve eskimesini dikkate alarak değerlendirilen mülkün aynısını ya da tam bir kopyasını inşa etmenin tahmini maliyetini ifade etmektedir?
- A) Doğrudan maliyet
B) Yerine koyma maliyeti
C) Yeniden inşa maliyeti
D) Amortisman düşülmüş maliyet
E) Tarihsel maliyet
6. Bir mülkün inşaatı esnasında yapılan yangın, hasar, sorumluluk ve işsizlik sigortası harcamaları aşağıdaki maliyet türlerinden hangisinin kapsamında yer almaktadır?
- A) Fırsat Maliyeti
B) Doğrudan Maliyet
C) Toplam Maliyet
D) Dolaylı Maliyet
E) Diğer Çeşitli Maliyetler
7. Aşağıdakilerden hangisi bir yapının inşaatının tamamlandığı zaman ile ayakta kaldığı son tarihe kadar olan zaman farklılığını ifade eder?
- A) Kalan Ekonomik Ömür
B) Faydalı Ömür
C) Ekonomik Ömür
D) Efektif Yaş
E) Teknik Ömür

8. Aylık potansiyel brüt geliri 10.000 TL olan bir gayrimenkule ilişkin yıllık boşluk ve toplama kaybı oranı %8 olup, aylık 1.250 TL reklam geliri bulunmaktadır. Gayrimenkule ilişkin olarak yıllık borç servisi 21.500 TL olup aylık 150 TL sabit gider, aylık 210 TL değişken gider ve aylık 185 TL yenileme için birikim söz konusudur. Bu veriler doğrultusunda vergi öncesi nakit akışı ve vergi sonrası nakit akışı aşağıdakilerden hangisidir? (Gelir vergisi oranı %15 olarak alınacaktır)

	Vergi Öncesi Nakit Akışı	Vergi Sonrası Nakit Akışı
A)	97.360 TL	82.756 TL
B)	99.582 TL	84.645 TL
C)	113.420 TL	96.407 TL
D)	138.729 TL	117.920 TL
E)	147.105 TL	125.039 TL

9. Aşağıdakilerden hangisi risk primi unsurları arasında yer almaz?

- A) Piyasa riski
B) Operasyonel risk
C) Opsiyon riski
D) Satılma gücü riski
E) Kur riski

10. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul finansmanında kullanılan yöntemler arasında yer almaz?

- A) Sözleşme karşılığında birikim yöntemi
B) İpotek bankacılığı yöntemi
C) Doğrudan finansman yöntemi
D) Mevduat finansmanı yöntemi
E) Menkul kıymetleştirme yöntemi

11. Teminatlı ipotek yükümlülükleri kapsamında kullanılan B grubu tahvillerin vadesi en az kaç yıldır?

- A) 2
B) 3
C) 5
D) 7
E) 9

12. Aşağıdaki ipotekli konut kredisi türlerinin hangisinin yapısında aylık anapara geri ödemeleri kredi vadesi boyunca sabit olarak belirlenmekte ve eşit miktarlar halinde geri ödenmektedir?

- A) Karma ipotekli konut kredisi
B) Değişken faizli ipotekli konut kredisi
C) Eşit anapara ödemeli ipotekli konut kredisi
D) Sabit faizli eşit taksitli ipotekli konut kredisi
E) Ayarlanabilir faizli ipotekli konut kredisi

13. Beklenen ivme değeri 0,35 g olan bir yer kaçınıcı derece deprem bölgesinde yer alır? (Yer çekimi: $g = 981 \text{ cm/sxs}$)

- A) I.
B) II.
C) III.
D) IV.
E) V.

14. Gayrimenkul sertifikasına konu projenin zamanında gerçekleştirilemeyeceği anlaşıldığında zorlayıcı sebepler dışında kurulca verilebilecek ek süre en fazla kaç gündür?

- A) 90 gün
B) 100 gün
C) 150 gün
D) 180 gün
E) 200 gün

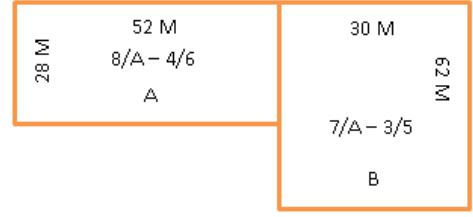
15. Aşağıdakilerden hangisi bir gayrimenkul değerlendirme raporunda “Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analizler” bölümünde yer almaktadır?

- A) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri
 B) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi
 C) Müşteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar
 D) Gayrimenkulün yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler
 E) Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri

16. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme uzmanlarının uymaları gereken ahlaki ilkeler arasında yer almaz?

- A) Gizlilik
 B) Dürüstlük
 C) Tarafsızlık
 D) Yetkinlik
 E) Güvenilirlik

17.



Yukarıdaki şekilde dikdörtgen biçiminde ve konut bölgesinde bulunan, ara parsel konumundaki arsalar üzerinde yapılabilecek binaların taban alanları kaç metrekaredir? (Soruda her kat yüksekliği 3 metre, subasman seviyesi ise 1 metre olarak alınacaktır.)

	A Arsası	B Arsası
A)	320 m ²	700 m ²
B)	480 m ²	970 m ²
C)	540 m ²	1.000 m ²
D)	650 m ²	1.130 m ²
E)	800 m ²	1.400 m ²

18. X yapılı taşınmazının satış değeri 310.000TL olup arsa değeri toplam taşınmaz değerinin %20'sidir. Mülkün yeniden yapım değeri 400.000TL ve yapının yıllık amortisman oranı 0,02 ise mülkün yaşı kaçtır?

- A) 17 yıl
 B) 19 yıl
 C) 21 yıl
 D) 23 yıl
 E) 25 yıl

19. Kredi tutarı 60.000 TL ve aylık ödeme tutarı 1.350TL olan bir ipotek kredisinin vadesi 48 aydır. Bu bilgilere göre ipotek sabiti oranı kaçtır?

- A) 0,18
 B) 0,21
 C) 0,24
 D) 0,27
 E) 0,30

20. Bir gayrimenkul yatırım ortaklığı tarafından 380.000TL değerinde bir gayrimenkul satın alınmış olup gayrimenkulün alımında komisyon ödenmiştir. Buna göre söz konusu gayrimenkule ilişkin olarak ödenmesi gereken komisyon tutarı en fazla ne kadardır?

- A) 11.400 TL
- B) 38.000 TL
- C) 3.500 TL
- D) 14.500 TL
- E) 3.600 TL

21. 5.000 TL nin yıllık %20 faiz oranı üzerinden 3 er aylık dönemlerde 2,5 yıl süre ile basit faiz esasına göre bir vadeli mevduat hesabına yatırıldığı düşünüldüğünde vade sonundaki faiz tutarı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 1.000
- B) 1.500
- C) 2.000
- D) 2.500
- E) 30.00

22. 5.000 TL nin yıllık %20 faiz oranı üzerinden 3 er aylık dönemlerde 2,5 yıl süre ile basit faiz esasına göre bir vadeli mevduat hesabına yatırıldığı düşünüldüğünde paranın vade sonundaki tutarı aşağıdakilerden hangisi olur?

- A) 8.144
- B) 7.144
- C) 9.144
- D) 10.144
- E) 6.144

23. 25.000 TL lik vadesine 6 kalan bir senet yıllık %20 faiz oranı üzerinden iskonto edildiğinde iç iskonto yöntemine göre bugünkü değeri ne olur?

- A) 22.727
- B) 23.727
- C) 24.727
- D) 25.727
- E) 20.727

24. 25.000 TL lik vadesine 6 kalan bir senet yıllık %20 faiz oranı üzerinden iskonto edildiğinde dış iskonto yöntemine göre iskonto tutarı ne olur?

- A) 5.000
- B) 1.500
- C) 2.000
- D) 2.500
- E) 3.000

25. Her ay 1000 TL taksit ödemeyi kabul eden bir kişi yıllık %48 faiz oranı üzerinden 1 yıl süreyle kaç TL kredi alabilir?

- A) 5.385
- B) 6.385
- C) 7.385
- D) 8.385
- E) 9.385

Cevap Anahtarı

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

**DENEME SINAVI I
SAYISAL SORULARIN ÇÖZÜMLERİ**

8. Sorunun Cevabı

Potansiyel Brüt Gelir	120.000TL
(-) Boşluk ve Kira Kayıpları	9.600TL
(+) Diğer Gelirler	15.000TL (1.250TL x 12 ay)
= Efektif (Fiili) Gelir	125.400 TL
(-) Faaliyet Giderleri	6.540 TL (150 + 210 + 185) x 12 ay
= Net Faaliyet Geliri	118.860 TL
(-) Borç Servisi	21.500 TL
= Vergi Öncesi Nakit Akışı	97.360 TL
(-) Gelir Vergisi	14.604 TL
= Vergi Sonrası Nakit Akışı	82.756 TL

17. Sorunun Cevabı

Bina Yüksekliği = Her Kat Yüksekliği x Kat Adedi

Arka Bahçe Mesafesi = [Bina Yüksekliği + 1m (Subasman Seviyesi)]/2

A arsası için arka bahçe mesafesi [(3 x 4) + 1]/2 = 6,5 metre

B arsası için arka bahçe mesafesi [(3 x 3) + 1]/2 = 5 metre

Yapı Taban Alanı = [Cephe-Sağ Yan Bahçe Mesafesi-Sol Yan Bahçe Mesafesi] x [Derinlik-Ön Bahçe Mesafesi-Arka Bahçe Mesafesi]

Yapı Taban Alanı (A) = [(52-6-6) x (28-8-6,5)] = [40m x 13,5m] = **540m²**

Yapı Taban Alanı (B) = [(30-5-5) x (62-7-5)] = [20m x 50m] = **1.000m²**

18. Sorunun Cevabı

Açıklama	X Taşınmazı
Yapılı taşınmaz satış fiyatı (TL)	310.000
Arsa değeri (TL)	62.000
Yapı sürüm değeri (TL)	248.000
Yapı yeniden yapım değeri (TL)	400.000
Yıpranma tutarı (TL)	152.000
Yıpranma oranı	152.000 / 400.000 = 0,38
Yapı yaşı (yıl)	19 yaş
Yıllık ortalama yıpranma oranı	0,02

19. Sorunun Cevabı

Yıllık Borç Servisi = Dönem.Öd. Tut. x Yıl İçin. Öd. Say.
= 1.350 TL x 12 Ay
= 16.200 TL
İpotek Sabiti = Yıllık Borç Servisi / Top. Kr. Tutarı
= 16.200 TL / 60.000 TL
= **0,27**

20. Sorunun Cevabı

GYO'lar, kanunen ödemekle yükümlü oldukları vergi, harç ve benzeri diğer giderler hariç olmak üzere varlıkların portföye alımı ve portföyden satımı sırasında varlık değerinin % 3'ünü aşan komisyon ücreti ve benzeri giderler yapamazlar.

380.000 TL x 0,03 = **11.400 TL**

21. Sorunun Cevabı

5.000 x 0,05 x 10 = **2.500**

22. Sorunun Cevabı

5.000 x (1,05)¹⁰ = **8.144**

23. Sorunun Cevabı

25000

1 + $\frac{0,20}{12}$ x 6 = **22.727**

24. Sorunun Cevabı

25.000 x (1 - $\frac{0,20}{12}$ x 6) = **2.500**

25. Sorunun Cevabı

1.000 x $\frac{(1,04)^{12} - 1}{0,04 x (1+0,04)^{12}}$ = **9.385**