

## 1. Gayrimenkul Piyasası Aktörleri Kimlerdir?

- Alıcılar
- Satıcılar
- Değerlemeciler
- Emlak Komisyoncuları
- Kiraya Verenler
- Bankalar ve Finans Kuruluşları
- Devlet Organları (TKGM, TOKİ, Maliye Bakanlığı, Belediyeler...)
- Gayrimenkul Danışmanları
- Mülk Yöneticileri

## 2. Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Olabilmenin Şartları Nelerdir?

- Gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilmek veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti vermek,
- 4 yıllık üniversite mezunu olmak,
- Gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl deneyim sahibi olmak,
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olmak.

## 3. Sorumlu Değerleme Uzmanı Olabilmenin Şartları Nelerdir?

- Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 pay sahibi olmak,
- Gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl deneyim sahibi olmak,
- Değerleme uzmanı için gerekli olan diğer şartları taşımak,
- Şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürütmek,
- Şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olmak.

## 4. Mülkiyet Nedir?

Sahiplikle ilgili tüm menfaatler, haklar ve faydaları kapsayan hukuki bir kavramdır.

## 5. Taşınmaz Mülkiyeti Nedir?

Bir taşınmaz mala sahip olmaktan kaynaklanan tüm menfaatleri ve gelirleri kapsar. Taşınmaz mülkiyeti fiziksel olmayan bir kavramdır.

## 6. Kişisel Mülkiyeti Nedir?

Taşınmaz mal olmayan tüm maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki hak ve menfaatleri kapsar.

## 7. Pazar Değeri Nedir? (UDES 1'in Pazar Değeri Kavramını Tanımladığını Unutmayız....)

Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

## 8. Pazar Dışı Değer Kavramları Nelerdir? (UDES 2'nin Pazar Dışı Değer Kavramlarını Tanımladığını Unutmayız....)

- **Kullanım Değeri:** Belirli bir mülkün, belirli bir kullanıcı için, belirli bir kullanıma yönelik olarak sahip olduğu değerdir.
- **Yatırım Değeri:** Bir mülkün belirli bir yatırımcı veya yatırımcılar grubu için, belirlenmiş yatırım hedefleri doğrultusunda ifade ettiği değerdir.
- **Faal İşletme Değeri:** Kurulu ve faal olan ve süresiz olarak devam edeceği varsayılan kuruluşun bütün somut ve soyut varlıklarının bir arada satılması değeridir.
- **Sigortalabilir Değer:** Bir mülkün, bir sigorta sözleşmesi veya poliçesinde yer alan tanımlar çerçevesindeki değeridir.
- **Vergi Değeri:** Bir mülkün vergi değeri, ilgili yasalarda yer alan tanımları esas alan değeridir.

- **Kurtarılabılır Değer (Hurda Değer):** Arazi dışındaki bir varlığın, özel tamirat veya uyarılama yaparak kullanmaya devam etmekten çok, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değeridir.
- **Tasfiye veya Zorunlu Satış Değeri:** Pazar değeri tanımının gerektirdiği pazarlama suresine göre çok kısa bir zaman içerisinde bir mlkn satışından makul olarak elde edilebilecek tutardır.
- **Özel Değer:** Pazar değerinin üzerinde yer alan olağandışı bir değer unsurunu ifade eder. Özel Değer, rneğin, bir mlkn bitişiğindeki mlk gibi başka bir mlk ile fiziksel, ekonomik veya fonksiyonel ilişkisinden kaynaklanabilir.
- **İpotek Teminatlı Kredi Değeri:** Değerleme Uzmanının, mlkn uzun vadede kullanılabilecek özelliklerini, normal ve yerel pazar koşullarını ve mlkn mevcut ve uygun alternatif kullanımlarını hesaba katarak gelecekteki pazarlanabilirliğini basiretli bir şekilde değerleyip tespit ettiği değerdir.

#### 9. Yapıları yapı malzemesine göre sınıflandırınız?

- Kerpiç yapılar
- Ahşap yapılar
- Hımiş yapılar
- Taş yapılar
- Betonarme yapılar
- elik yapılar

#### 10. Yapıları buldukları yere göre sınıflandırınız?

- **Altyapılar:** yol, içme suyu şebekesi, kanalizasyon şebekesi, menfez, vb. zemin seviyesinin altında kalan yapılardır.
- **styapılar:** zemin seviyesinin üzerinde yapılan tüm yapıları kapsamaktadır.

#### 11. Yapıları sürekli liğine göre göre sınıflandırınız?

- **Geçici (Muvakkat) yapılar:** Kısa ve geçici bir süre kullanılmak üzere yapılan şantiye binası, baraka vb. yapılardır.
- **Daimi yapılar:** Hizmet mr boyunca kullanılmak üzere inşaa edilmiş olan yapılardır.

#### 12. Yapıları hizmet amaçlarına göre göre sınıflandırınız?

Oturmaya elverişli olan ve oturmaya elverişli olmayan yapılar şeklinde değerlendirilmektedir. Buna göre;

- Konutlar (müstakil ev, apartman, köşk vb.)
- Konaklama yapıları (otel, motel vb.)
- Kültür yapıları (okul, müze, kütüphane vb.)
- Sağlık yapıları (hastane, sağlık ocağı, vb.)
- Dini yapılar (cami, mescit, kilise, havra vb.)
- Sosyal yapılar (sinema, tiyatro vb.)
- Ticaret yapıları (Banka, dükkân, iş hanı vb.)
- Endüstri yapıları (fabrika, atölye vb.)
- Ulaştırma yapıları (terminal, gar, liman, yol, köprü vb.)
- Spor yapıları (stadyum, yüzme havuzu, hipodrom vb.)
- Su yapıları (baraj, su kanalı, içme suyu, kanalizasyon vb.)
- Anıtsal yapılar (Anıtkabir, Çanakkale şehitler abidesi vb.)

#### 13. Yapıları mülkiyetlerine göre göre sınıflandırınız?

- Resmi mülkiyet
- Özel mülkiyet
- Vakıf mülkiyeti

#### 14. Yapıları taşıyıcı sistemlerine göre sınıflandırınız?

- **Kâgir (Yığma) Yapılar:** Doğal malzemelerin (ahşap, taş vb.) veya yapay malzemelerin (kerpiç, briket, tuğla, kumtaşı, gaz beton vb.), bir mineral bağlayıcı ile yapılmış harç kullanılarak örülmesi ya da harçsız olarak örülmesi sonucu elde edilen, kendi kendini taşıyan yapı çeşididir.
- **İskelet (Karkas) Yapılar:** Bir yapıyı taşıyan iskelet sistemi olarak adlandırılan iskelet (karkas) yapılarda yükü taşıma ve aktarma işi şu sıraya göre yapılır: Döşeme ve çatılar kendi ağırlıklarını ve üzerine gelen yükleri yatay taşıyıcı elemanlar olan kirişlere aktarır. Daha sonra ise, kirişler bu yükleri düşey taşıyıcı olan kolonlara, kolonlar da temellere iletirler. İskelet (karkas) yapılarda duvarlar yük taşımazlar. İskelet (karkas) yapılar kendi içerisinde üç alt gruba ayrılmaktadır. Buna göre;
  - o **Ahşap İskelet Yapılar:** Yatay ve düşey yapı elemanları ağaçtan yapılan yapı türüdür.
  - o **Betonarme İskelet Yapılar:** Yatay ve düşey taşıyıcı sistemleri betonarme yapı elemanlarından oluşan yapı türüdür.
  - o **Çelik İskelet Yapılar:** Yatay ve düşey taşıyıcı sistemleri çelikten yapılan yapı türüdür.
- **Prefabrik Yapılar:** Amacına göre geniş ve uzunlukları değişken, istenilen her türlü yerleşim alanına uygulanabilecek şekilde çevre koşulları da dikkate alınarak imal edilen yapı türüdür

#### 15. Yapıları inşaat safhalarına göre sınıflandırınız?

- **Kaba Yapı:** Temel, duvar, kolon, kiriş, döşeme, merdiven, çatı şeklindeki taşıyıcı elemanlardan oluşan sistemi ifade etmektedir.
  - o **Temel:** Yapının kendi ağırlığıyla, üzerine binen tüm yükleri (zati, hareketli, hareketsiz) alıp zemine aktaran yapı elemanıdır.
  - o **Duvar:** Yapılarda bulunduğu yere göre aldığı yükleri temele aktaran, mekânları birbirinden ayıran ve yapıyı dış etkilere karşı koruyan düşey yapı elemanları olarak adlandırılır.
  - o **Kolon:** Kolon veya sütun, taşıyıcı sistemde düşey yapı elemanları olarak adlandırılır. Yapıda dış ve iç etkilerden oluşan kuvvetleri temellere, dolayısı ile zemine aktarırlar.
  - o **Kiriş:** Kiriş, yapılarda döşeme ve kullanım alanı yüklerini düşey taşıyıcılara (kolon) aktaran, mekanik olarak çubuk kabul edilen yapı elemanı olarak adlandırılır.
  - o **Döşeme:** Döşeme, bir mekânın alt ve üstünü oluşturan yatay taşıyıcı yapı elemanı olarak adlandırılır. Kolon ve kirişleri kat seviyesinde birbirine bağlar.
  - o **Merdiven:** Yapıda düşey dolaşım elemanı olarak görev yapmaktadır.
  - o **Çatı:** Çatı, bir binanın en üst bölümüdür.
- **İnce Yapı:** Sıva, boya, badana, yalıtım, doğramalar, tesisat vb. kaba yapıyı örten ince imalatı ifade etmektedir.

#### 16. Yapıları yapı elemanlarına göre sınıflandırınız?

- **Taşıyıcı Elemanlar:** Bir yapıda taşıyıcı elemanlar temeller, duvarlar, kolonlar, kirişler, döşemeler, merdivenler ve çatılar şeklindedir.
- **Tamamlayıcı Elemanlar:** Bir yapıda tamamlayıcı kapı ve pencere doğramaları, kaplamalar (döşeme, duvar vb.), korkuluklar (merdiven, teras vb.), yalıtım, boya-badana şeklindedir.
- **Tesisat Elemanları:** Bir yapı içerisinde tesisat elemanlarını, sıcak, soğuk ve atık su tesisatları, elektrik tesisatı, ısıtma tesisatı, havalandırma tesisatı, iklimlendirme (klima) tesisatı, asansör tesisatı, kanalizasyon tesisatı, telefon tesisatı ve televizyon tesisatı şeklinde sınıflandırmak mümkündür.

## 17. Değerleme Süreci Aşamaları Nelerdir?

<b>1. Değerlemenin Tanımlanması</b> a. Taşınmaz mülkün tanımı b. Taşınmaz mülkiyet haklarının tanımı c. Değerlemenin kullanımı d. Değer tanımı e. Değer tarihi f. Değerlemenin kapsamı g. Diğer sınırlayıcı koşullar
<b>2. Ön Analiz Veri Seçimi ve Toplanması</b> a. Genel b. Özel c. Rekabetçi Arz ve Talep
<b>3. En Verimli ve En İyi Kullanımın Belirlenmesi</b> a. Boş Olarak Arazi b. Geliştirilmiş Olarak Mülk c. Kullanım, Zaman ve Pazar Katılımcıları Bakımından
<b>4. Arazinin Değer Tahmini</b>
<b>5. Değerleme Yaklaşımlarının Uygulanması</b> a. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı b. Maliyet Yaklaşımı c. Gelir Kapitalizasyonu (İndirgeme) Yaklaşımı
<b>6. Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması ve Nihai Değer Tahmini</b>
<b>7. Tanımlanan Değerin Raporlanması</b>

### 18. Değerleme sürecinde ön analiz veri seçimi ve toplanması aşamasında “Genel Ekonomik Veriler” nelerdir?

Genel ekonomik veriler, mülkün bulunduğu mahalde, şehirde, bölgede ve hatta ilgili mülke bağlı olarak ulusal ve uluslararası seviyede toplanır. Pazar Değeri (veya diğer tanımlanan değer tipi) üzerinde etkisi olabilecek sosyal, ekonomik, devletle ilgili ve çevresel etkenler özel mülkü daha iyi anlamak için incelenir.

### 19. Değerleme sürecinde ön analiz veri seçimi ve toplanması aşamasında “Özel Veriler” nelerdir?

Mülke özel veriler veya değerlemesi yapılan mülkle ve bu mülkle karşılaştırılabilecek nitelikteki mülklerle daha doğrudan bir ilişkisi olan veriler de ayrıca toplanır ve incelenir. Bu veriler arasında, mevki ve iyileştirme verileri, maliyet ve amortisman verileri, gelir ve gider verileri, kapitalizasyon ve getiri oranı verileri, mülkiyet ve kullanım geçmişleri ve önemli olacağı tespit edilen ve genelde pazarlıklarda ve işlemlerinde alıcılar ve satıcılar tarafından göz önünde bulundurulmuş diğer bilgiler yer almaktadır.

### 20. Değerleme sürecinde ön analiz veri seçimi ve toplanması aşamasında “Rekabetçi Arz ve Talep Verileri” nelerdir?

Mülkün içinde bulunduğu en uygun pazarın arz ve talep verileri ise değerlemenin konusunu oluşturan mülkle pazar payı için rekabet içerisinde bulunan diğer mülklere ilişkin envanterin yanı sıra uyarılama yapılacak mevcut mülkler veya rekabetçi arzın artmasına yol açan inşa edilecek yeni mülklerden oluşan bir envanter geliştirmek amacıyla analiz edilir.

### 21. Değerleme uzmanı en iyi ve en verimli kullanımı belirlemek amacıyla hangi sorulara cevap bulmalıdır?

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı veya kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirilebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört test sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımı mıdır?

**22. Değerleme uzmanı arazinin değerini tahmin ederken hangi teknikleri kullanır?**

- Emsal Karşılaştırma Tekniği
- Altbölümler Geliştirme Tekniği
- Paylaştırma
- Çıkartma
- Alıntı Kalıntı Değeri Tekniği
- Arazi Kirası Kapitalizasyonu

**23. Emsal karşılaştırma tekniği nedir?**

Emsal karşılaştırması tekniği, pazarda yakın geçmişte gerçekleşen işlemlere ilişkin fiili verilerin mevcut olduğu benzer arazi parselleri ile değerlendirme konusu mülkün doğrudan doğruya karşılaştırılmasını içerir.

**24. Altbölümler geliştirme tekniği nedir?**

Belirli bir mülkün bir dizi parçalara bölünerek projelendirilmesini, bu süreç ile ilişkili gelir ve giderlerin geliştirilmesini ve sonuç olarak elde edilen net gelirlerin bir değer göstergesi olarak indirgenmesini kapsar.

**25. Paylaştırma tekniği nedir?**

Paylaştırma, arazi değeri ile iyileştirme değeri veya mülk bileşenleri arasındaki diğer ilişkiler arasında bir oran geliştiren dolaylı bir karşılaştırma tekniğidir.

**26. Çıkartma tekniği nedir?**

Çıkartma bir başka dolaylı karşılaştırma tekniğidir (bazen soyutlama olarak da adlandırılır). Maliyetlerden amortismanların çıkartılmasıyla elde edilen sonucu diğer karşılaştırılabilir mülklerin toplam fiyatından çıkartarak bir iyileştirme değeri tahmini elde edilmesini sağlar.

**27. Alıntı kalıntı değeri tekniği nedir?**

Arazi Değerlemeleri için uygulanan arazi kalıntı değeri tekniği analizin unsurları olarak gelir ve gider verilerini de kullanır. Gelir getiren bir kullanım yoluyla elde edilebilecek net gelire ilişkin bir finansal analiz gerçekleştirilir ve bu net gelirden iyileştirmelerin gerektirdiği finansal getiri tutarı çıkartılır. Kalan gelir, arazinin geliri olarak kabul edilir ve indirgenerek bir değer göstergesine dönüştürülür. Bu yöntem, gelir getiren mülklerle sınırlıdır ve en çok da daha az varsayımda bulunulmasını gerektiren daha yeni mülkler için uygundur.

**28. Arazi kirası kapitalizasyonu nedir?**

Arazi, bağımsız olarak bir arazi kirası üretebilecek nitelikteyse bu kira, yeterli pazar verilerinin mevcut olduğu durumlarda Pazar Değeri'ne katılabilir.

**29. UDES'e göre mülkiyet türleri nelerdir?**

- Taşınmaz mülkiyeti
- Kişisel mülkiyet
- Finansal haklar
- Şirketler

**30. Gayrimenkul değerine esas teşkil eden ilkeler nelerdir?**

- **İkame ilkesi:** Bir şeyin değeri, onun yenileme maliyetinden fazla olamaz.
- **Uygunluk ilkesi:** Değerleme yapılırken gayrimenkulün bulunduğu çevrenin özellikleri ile uyumunun gözetilmesi gerekmektedir.
- **Beklenti ilkesi:** Bir gayrimenkulün bugünkü değerinin, gayrimenkulün gelecekteki beklenen getirilerinin bir fonksiyonu olduğunu varsayar.
-

**31. Bir gayrimenkulün değerini belirleyen unsurlar nelerdir?**

<b>A. İçsel Unsurlar</b>	<b>B. Dışsal Unsurlar</b>
- Fiziki koşullar - Fayda - Kıtılık - Devredilebilirlik	- Ekonomik unsurlar - Sosyo-kültürel unsurlar - Hukuki mevzuat

**32. Emsal karşılaştırması yaklaşımında karşılaştırma unsurları arasındaki hangi farklılıklar dikkate alınmalıdır?**

- Devredilen taşınmaz mülkiyet hakları (hukuksal durum)
- Finansman şartları
- Satış koşulları
- Satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar
- Pazar koşulları (piyasa koşulları)
- Konum (mekki)
- Fiziksel özellikler (TAKS, KAKS)
- Ekonomik özellikler
- Kullanım
- Satışın taşınmaz mülkiyeti olmayan unsurları (Yani kişisel mülkiyet gibi)

**33. Emsal karşılaştırması yaparken birden çok emsal arasındaki farklılıkları gidermek amacıyla hangi düzeltmeler yapılmalıdır?**

- **Yüzdesele düzeltme:** Bu düzeltme türü, genellikle pazar koşullarındaki değişme (emsal bölgesinde yaşanan fiyat artışlarının yüzdesi, ödeme finansman şeklinin yüzde olarak etkisi vb.) ile konum farklılıklarını yansıtmak amacıyla kullanılır. Örneğin, emsal bölgede konut fiyat artışları son altı ayda %10 oranında artış göstermiş olabilir.
- **Parasale düzeltme:** Konu mülk ile emsal mülkler arasındaki farkların para cinsinden ifade edilmesi yoluyla yapılan düzeltmelerdir.

**34. Maliyet yaklaşımına göre bir gayrimenkulün değeri nasıl hesaplanır?**

Gayrimenkul Değeri = İkame / İnşa Maliyeti + Girişimci Karı – Amortisman + Arsa Değeri

**35. Maliyet yaklaşımı uygulanırken hangi maliyet türlerine dikkat edilir?**

1. **Yeniden İnşa Maliyeti:** 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 maliyetidir.
2. **Yerine Koyma (İkame) Maliyeti:** Fiili değerlendirme tarihinde güncel malzemeler ile güncel standart, tasarım ve vaziyet planları kullanarak değerlendirilen mülkün kullanım yararlarına eşdeğer bir mülkü inşa etmenin tahmini maliyetidir.



36.

**Doğrudan (direkt) ve dolaylı (endirekt) maliyetler nelerdir?**

Doğrudan Maliyetler	Dolaylı Maliyetler
Yapılandırmayı güncel değerlendirme tarihinde inşa etmek için gerekli olan malzeme ve işçilik gibi doğrudan inşaatı ilgilendiren harcamalardır.	İnşaatın yürütülmesi için gerekli ve fakat inşaat sözleşmesinin parçası olmayan gider türleridir.
- Gideri	- Proje, Proje Kontrol ve Çevre Etütleri İçin Ödenecek Mimarlık ve Mühendislik Ücretleri
- Ürünler ve Teçhizat	- Değerleme, Danışmanlık, Mali Müşavir ve Avukatlık Ücretleri
- Kullanılan İşçilik	- İnşaatın Varsa Kredi Finansmanına İlişkin Faizler
- Güvenlik Maliyetleri	- İnşaat Ait Vergi, Harç ve Tapu Giderleri
- Bürosu ve Çevre Çitleri	- İnşaat Süresine Ait Tüm Riskleri Kapsayan Sigorta Ücretleri
- Depolama Tesisleri	- Kiralama, Reklam ya da Pazarlama Giderleri, Satış Komisyonları ile Geliştirici İdari Komisyonları
- Altyapı Maliyetleri	
- ve Yönetim Giderleri	
- Sorumluluk ve Harcamaları	
- Giderleri	

37.

**Maliyet yaklaşımı uygulanırken değerlendirme uzmanının maliyetlerin tahmininde kullandığı tahmin yöntemleri nelerdir?**

- **Karşılaştırmalı Birim Yöntemi:** Öncelikle konu mülk maliyet verilerinin mevcut olduğu yeni inşa edilmiş benzer mülkler ile karşılaştırılır. Bu kapsamda mülkler aynı piyasada ise yapı tipi, kalitesi, inşaat sınıfı gibi niteliklere göre belirlenmiş olan m<sup>2</sup> veya m<sup>3</sup> başına düşen parasal maliyet kullanılarak yapının toplam maliyetinin tespit edilmesine çalışılır.
- **Yerinde Birim Yöntemi:** Toplam bina maliyetinin, çeşitli bina bileşenlerinin tamamlanmış haliyle birim maliyetlerinin toplanarak tahmin edildiği bir maliyet tahmin yöntemidir. Bir başka ifade ile yapı bileşenlerine ayrılarak her bir bileşenin m<sup>2</sup> veya m<sup>3</sup> maliyetleri kullanılarak ilgili yapı ögesinin maliyetine ulaşılmakta, her bir yapı ögesinin maliyeti toplanarak da toplam yapı maliyetine ulaşılmaktadır.
- **Keşif Yöntemi:** Ayrıntılı ve doğru bir ölçme metodu olup, bu yöntemde mülkün her unsurunun tüm nitelik ve miktarları ile gerekli bütün işgücü sınıflarının tahminleri yer almaktadır. Malzeme ve işçilikleri kapsayan toplam bir tahmine varabilmek için bulunan rakamların maliyet birimleri ile çarpılmasından sonra beklenmeyen giderler, genel giderler ve kar marjının ilave edilmesi gerekir.

38.

**Fiziksel bozulma nedir?**

Normal kullanımdan ve unsurların etkisinden kaynaklanan ve yapı malzemelerinin ömürlerini doldurması sürecinde yaş ilerledikçe meydana gelen yıpranmadır.

39.

**İşlevsel eskime nedir?**

Yapı tarzının zamanın koşul ve ihtiyaçlarına cevap veremez hale gelmesi, modasının geçmesi ile ortaya çıkan değer yıpranmasıdır.

**40. Dış eskime nedir?**

İmar planı değişiklikleri, yol güzergâhının değişmesi, mülk önüne yeni bina yapılması sonucunda görüş ve manzarasının kapanması ya da çevre kirliliği gibi mülkün dışında oluşan olumsuz faktörlerden kaynaklanan ve bir yapılandırma veya mülkün yarar ve satılabilirliğine geçici veya devamlı zarar veren unsurların oluşturduğu değer kaybıdır.

**41. Amortisman hesaplaması yapılırken hangi yöntemler kullanılmaktadır?**

**Piyasadan Çıkartma Yöntemi:** Bu yöntemin uygulanabilmesi için öncelikle konu mülkle emsal mülklerin eskime ve yıpranmalarının benzer olması gerekmektedir. Daha sonra emsal satışlar ile konu mülk karşılaştırılarak gerekli düzeltmeler yapılır. Daha sonra amortismanlı maliyetin bulunması için satış değerinden arsa değeri düşülür.

**Yaş-Ömür (Doğrusal Amortisman) Yöntemi:** Toplam amortisman bir mülkün efektif (şimdiki) yaşının toplam ekonomik ömre bölünmesi ile bulunur.

**Ayrıştırma Yöntemi:** Bir mülkün değerinin meydana gelen toplam azalma, amortismanın her sebebinin (fiziksel, işlevsel, dış etkenlere dayalı) analizi ve ölçülmesi suretiyle tahmin edilir.

**42. Ekonomik ömür, fiziksel ömür, kalan ekonomik ömür, faydalı ömür, gerçek yaş, efektif yaş kavramları nedir?**

**Ekonomik Ömür:** Gayrimenkul yapılandırılmalarının mülkün değerine katkıda buldukları süre. Ekonomik ömür genellikle fiziksel ömürden daha kısadır. Ekonomik ömür yenileştirme ve model değiştirme suretiyle uzatılabilir.

**Kalan Ekonomik Ömür:** Yapının içinde bulunulan zamandan yarar sağlayacağı son tarihe kadar geçecek süreyi ifade eder.

**Faydalı Ömür:** Yapılandırma bileşenlerinin tasarlandıkları işlevlerini makul ölçüde devam ettirmelerinin beklendiği zaman süresi.

**Fiziksel Ömür (Teknik Ömür):** Yapının inşaatının tamamlandığı zaman ile ayakta kaldığı son tarihe kadar olan zaman farklılığını ifade eder.

**Gerçek Yaş:** Yapının inşaatının tamamlandığı zaman ile değerlendirme yapılan tarihe kadar olan zaman aralığını ifade eder; aynı zamanda tarihi yaşır.

**Efektif Yaş (Fiili Yaş):** Bir yapının ilk fayda sağlamaya başladığı tarihten içinde bulunulan zamana kadar geçen süreyi tanımlamaktadır.

**43. Gelir kapitalizasyonu yönteminin uygulanmasında izlenecek aşamalar nelerdir?**

1. Konu gayrimenkul ve emsal gayrimenkuller için gelir ve gider verileri araştırılır.
2. Gayrimenkulün potansiyel brüt geliri, kira geliri ve diğer gelirleri toplanmak suretiyle hesaplanır.
3. Boşluk ve tahsilât kaybı tahmini yapılır.
4. Konu gayrimenkulün efektif brüt geliri, potansiyel brüt gelirden boşluk ve tahsilât kayıpları çıkartılarak belirlenir.
5. Konu gayrimenkul için, toplam işletme giderleri, sabit giderler, değişken giderler ve yerine koyma ödeneği toplanmak suretiyle hesap edilir.
6. Net faaliyet gelirini bulmak için toplam işletme giderleri efektif brüt gelirden çıkartılır.
7. Net işletme geliri, direkt veya getiri kapitalizasyon yöntemlerinden birisi ile değere dönüştürülür.

**44. Potansiyel brüt gelir nedir?**

Gayrimenkulün bir dönem içerisinde tüm birimlerinin dolu ve tüm potansiyel gelirlerinin tamamen toplanabilmesi halinde sağlanacak gelir toplamıdır. Mülke ilişkin potansiyel gelirler kira ve diğer gelirlerden oluşmakta olup, potansiyel brüt gelir hesabı için yapılan giderler indirilmez.



**45. Efektif (Fiili) brüt nedir?**

Gayrimenkule ilişkin kirada boşluk oluşması ve tahsilat kaybı için bir indirim yapılması sonucunda ortaya çıkması beklenen gelir miktarıdır. Bir başka ifade ile potansiyel brüt gelirden boşluk ve kayıplarının çıkartılması ile elde edilen gelirdir.

**46. Boşluk oranı nasıl hesaplanır?**

Boş Birim Sayısı / Toplam Birim Sayısı

**47. Net faaliyet geliri nedir?**

Efektif brüt gelirlerden bütün faaliyet giderleri düşüldükten sonra ortaya çıkan gelir miktarını ifade eder.

**48. Faaliyet (işletme) giderleri nelerdir?**

Sabit Giderler	Değişken Giderler	Yenileme İçin Birikimler
Gayrimenkulün doluluk düzeyinden bağımsız olarak ortaya çıkan giderlerdir. Emlak vergisi, Yangın sigortası, Kaza sigortası, Hırsızlık sigortası, Deprem sigortası.	Gayrimenkulün doluluk düzeyi ve belirlenen hizmetlerin kapsamına bağlı olarak ortaya çıkan giderlerdir. Yönetim giderleri Personel ücretleri Yakıt, bakım gibi giderler Genel temizlik giderleri, Güvenlik giderleri, İlaçlama giderleri, Kiralama komisyonları.	İlgili birikimler gayrimenkulün ekonomik ömrü içerisinde yıpranan ögeler için yapılması gereken harcamalardır. Isıtma soğutma sistemi, Çatı tamirati, Asansör ve klima yenileme giderleri.

**49. Vergi öncesi nakit akışı nedir?**

<b>Potansiyel Brüt Gelir</b>	<b>XXXX</b>
(-) Boşluk ve Kira Kayıpları	(XXXX)
(+) Diğer Gelirler	XXXX
<b>= Efektif (Fiili) Gelir</b>	<b>XXXX</b>
(-) Faaliyet Giderleri	(XXXX)
<b>= Net Faaliyet Geliri</b>	<b>XXXX</b>
(-) Borç Servisi	(XXXX)
<b>= Vergi Öncesi Nakit Akışı</b>	<b>XXXX</b>

**50. Vergi sonrası nakit akışı nedir?**

<b>Potansiyel Brüt Gelir</b>	<b>XXXX</b>
(-) Boşluk ve Kira Kayıpları	(XXXX)
(+) Diğer Gelirler	XXXX
<b>= Efektif (Fiili) Gelir</b>	<b>XXXX</b>
(-) Faaliyet Giderleri	(XXXX)
<b>= Net Faaliyet Geliri</b>	<b>XXXX</b>
(-) Borç Servisi	(XXXX)
<b>= Vergi Öncesi Nakit Akışı</b>	<b>XXXX</b>
(-) Gelir Vergisi	(XXXX)
<b>= Vergi Sonrası Nakit Akışı</b>	<b>XXXX</b>

**51. Kapitalizasyon oranı neden kullanılır ve nasıl hesaplanır?**

Gelir getiren mülklerin değerini hesaplamak amacıyla kullanılır.

**Kapitalizasyon Oranı = Net Faaliyet Geliri / Gayrimenkul Değeri**

**52. Değer ile risk arasında nasıl bir ilişki vardır?**

Değer ile risk arasında ters yönlü bir ilişki vardır. Bu nedenle hatırlayacak olursanız kapitilizasyon oranı arttıkça gayrimenkulün değeri düşmekte, kapitilizasyon oranı düştükçe gayrimenkulün değeri artmaktaydı.

**53. Risk primi unsurları nelerdir?**

- Faiz oranı riski
- Kur riski
- Politik ve jeopolitik risk
- Faaliyet riski (Operasyonel risk)
- Piyasa riski
- Finansal risk
- Satınalma gücü riski (Enflasyon oranı riski)

**54. İpotek kredisi kapitalizasyon oranı (ipotek sabiti) nasıl hesaplanır?**

Yıllık Borç Servisi / Toplam Kredi Tutarı

**55. Yıllık borç servisi nedir ve nasıl hesaplanır?**

Yıllık borç servisi ise, yılda ödenmesi gereken toplam kredi taksit geri ödemesi olarak ifade edilir.

**Yıllık Borç Servisi = Dönemsel Ödeme Tutarı x Yıl İçindeki Ödeme Sayısı**

**56. Kredi – Değer oranı nedir ve nasıl hesaplanır?**

Kredi-Değer oranı, borç (yabancı kaynak/kredi) kullanılarak satın alınacak olan gayrimenkuller için kullanılmakta olup, borç talebinde bulunan yatırımcının alacakları borç miktarının, gayrimenkulün değerine olan oranı şeklinde ifade edilmektedir.

**Kredi Değer Oranı = Toplam Borç (Kredi) Tutarı / Gayrimenkul Değeri**

**57. Borç servisi karşılama oranı nedir ve nasıl hesaplanır?**

Bir gayrimenkulden elde edilen dönemsel (örneğin, yıllık) net faaliyet gelirinin, o gayrimenkulün finansmanında kullanılan borç (yabancı kaynak) için ödenen dönemsel (örneğin, yıllık) anapara ve faiz ödemesi toplamına (dönemsel borç servisi) olan oranıdır. Dolayısıyla, borç servisi kapsama oranı dönemsel net faaliyet gelirinin dönemsel borç servisini kaç kez karşıladığını gösterir. İlgili oranın 1'den fazla olması tercih edilir.

**Borç Servisi Karşılama Oranı = Dönemsel Net Faaliyet Geliri / Dönemsel Borç Servisi**

**58. Yatırım bandı yöntemi nedir ve nasıl hesaplanır?**

Kapitalizasyon oranının hesaplanmasında mülkün finansmanında kullanılan ya da kullanılacak olan kaynakların [borç (yabancı kaynak) + özsermaye (öz kaynak)] tamamının ağırlıklı ortalama maliyetinin kullanılmasını ifade eder.

**Kapitalizasyon Oranı = (Özsermaye Ağırlığı x Özsermaye Maliyeti) + (Borç Ağırlığı x Borç Maliyeti)**

**59. Brüt kira çarpanı nedir ve nasıl hesaplanır?**

Brüt gelir çarpanı yöntemini, bir gayrimenkulün değeri ile brüt kira geliri arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktadır.

**Brüt Kira Çarpanı = Gayrimenkul Değeri / Yıllık Brüt Kira Geliri**

60.

**Gayrimenkul Yatırım Projeleri Kaç Gruba Ayrılmaktadır?**

- **Bağımsız Yatırımlar:** Bir yatırım projesinin gerektirdiği nakit çıkışları ve sağlayacağı nakit girişleri diğer yatırım projelerinin kabul ve reddinden etkilenmiyorsa bu yatırım projesi bağımsız olarak kabul edilir.
- **Bağımlı Yatırımlar:** Bir yatırım projesinin gerektirdiği nakit çıkışları ve sağlayacağı nakit girişleri diğer yatırım projelerinin kabul ve reddinden etkileniyorsa bu yatırım projesi bağımlı olarak kabul edilir. Bağımlı yatırımlar 3 gruba ayrılmaktadır;
  1. **Tamamlayıcı Yatırımlar:** Eğer bir yatırım kararı, diğer bir yatırımdan beklenen faydayı artırıyor ya da diğer yatırımın maliyetini azaltıyorsa, bu yatırım projesi diğerinin tamamlayıcısı olarak nitelendirilir.
  2. **Yerine Koyma (İkame) Yatırımlar:** Eğer bir yatırımın yapılması, başka bir yatırımın sağlayacağı yararı azaltıyor ya da sağlanacak yarar aynı kalmakla beraber söz konusu yatırımın maliyetini artırıyor bu durumda ikinci yatırım diğerinin ikamesi olarak nitelendirilir
  3. **Almaşık Yatırımlar:** Eğer ikinci yatırım projesi kabul edildiğinde, birinci yatırımın sağlayacağı yarar tamamen ortadan kalkıyor ya da projenin gerçekleştirilmesi teknik olarak imkânsız hale geliyorsa bu iki yatırım almaşık olarak kabul edilmektedir.

61.

**“7 / 5 – 6 / 4” ibaresindeki rakamları ne anlama gelmektedir?**

- 7 : Ön bahçe mesafesi
- 5 : Arka bahçe mesafesi
- 6 : Kat sayısı
- 4 : Yan bahçe mesafesi

62.

**Gayrimenkul piyasasına etki eden faktörleri gayrimenkul türlerini dikkate alarak yazınız?**

Gayrimenkul Türü	Mülkün Piyasasını Etkileyen Faktörler
<b>Konut Amaçlı Mülkler</b>	Bölgenin nüfusu, hane halkı büyüklüğü ve sayısı, hane halkı artış ve azalış hızları, hane halkı yaş dağılımı bileşimi, kişi başına ve hane halkı başına gelir, tasarruf düzeyleri, çevredeki sosyal donatılar ve destek tesisler, konuta ilişkin nitel ve nicel özellikler.
<b>Perakende Ticaret Amaçlı Mülkler</b>	Ticaret yöresinin, hane halkı büyüklüğü ve sayısı, kişi başına ve hane halkı başına harcanabilir gelir, boşluk ve doluluk oranları, kiracı karması ya da imaj gibi perakende tesislerin çekiciliğini etkileyen unsurlar, perakende tesisine erişim ve ulaşım maliyetleri.
<b>Ofis Amaçlı Mülkler</b>	Bölgenin ofis yeri olarak işverenleri, tercih edenleri ve bu firmaların tahmini personel gereksinimleri, ofisin merkezi iş alanı ve kent dışı gelişim içindeki konumu, boşluk ve doluluk oranları, inşaat kalitesi, yönetim profesyonelliği ve diğer kiracılar gibi ofis binasının çekiciliğini etkileyen faktörler ile lokanta, dükkân, eğlence yeri gibi destek tesislerin mevcudiyeti, ulaşım sistemlerine erişim ve ulaşım maliyeti.
<b>Sanayi Amaçlı Mülkler</b>	Hammaddenin mevcudiyeti veya hammaddeye ulaşılabilirlik, vasıflı ve vasıfsız işgücünün güncel ve tahmin edilebilen bulunabilirliği, toplam istihdamdaki büyüme, piyasanın organize olup olmadığı ve altyapı imkanlarından yararlanma durumu, karayolu, demiryolu, demiryolu, havayolu gibi ulaşım sistemlerine erişim ve maliyeti.
<b>Tarımsal Amaçlı Mülkler</b>	Ürün piyasası, toprağın verimliliği, ekolojik ve çevresel konular, konu tarımsal bölgenin özelliği, uzun vadeli devlet politikaları ve sübvansiyonlar, yeraltı suyu rezervleri gibi faktörler etkili olabilmektedir.

63.

**Gayrimenkul yatırımlarının avantajları nelerdir?**

- Gayrimenkul değerinin artması
- Gayrimenkul yatırımları ile enflasyona karşı korunma
- Beklenen gelir değişkenliğinin az olması
- Sermaye kazançları

64. **Gayrimenkul yatırımlarının riskleri nelerdir?**

- Yasal riskler
- Likidite riski
- Tamamlamama riski
- Anapara kaybı
- Getiri kaybı

65. **Gayrimenkul finansman kaynakları nelerdir?**

<b>A. Kurumsal Finansman Kaynakları</b>	<b>B. Kurumsal Olmayan Finansman Kaynakları</b>
<p>Kurumsal finansman kaynakları, gayrimenkul finansman piyasalarında resmi kurum ve kuruluşlarından oluşan, kamu otoriteleri tarafından onaylanmış olan ve hukuki bir temele dayanan yapıyı ve bu yapı içerisinde sağlanan kaynakların bütünü temsil etmektedir. 3 gruba ayrılmaktadır:</p> <p><b>-Uzman Gayrimenkul Finansman Kurumları</b></p> <p><b>-Genel Gayrimenkul Finansman Kurumları</b></p> <p><b>-Kamu Kurumları Tarafından Sağlanan Finansman Kaynakları</b></p>	<p>Kurumsal olmayan finansman kaynaklarının büyük bir kısmı, hane halklarının zaman içerisinde yapmış oldukları tasarruflar yoluyla sağlanmaktadır. Hane halkı tasarruflarının yanı sıra, kişilerin yakın aile çevresinden, işverenlerinden, meslektaşlarından borçlanmaları ya da daha önce yapmış oldukları tasarruflarla alınan kıymetli maden, hisse senedi gibi varlıkların satılması yoluyla sağladıkları fonlar da kurumsal olmayan finansman kaynakları içerisinde yer almaktadır.</p>

66. **Gayrimenkul finansmanında kullanılan yöntemler nelerdir?**

- **Doğrudan Finansman Yöntemi:** Kişiler gayrimenkul sahibi olmayı orta ve uzun vadede hedeflemekte, bunun için birikimde bulunmakta ve uygun koşulların oluşması durumunda birikimlerini gayrimenkul edinmek için değerlendirmektedirler. Kişisel birikimleri yetersiz olan ve ek kaynağa ihtiyaç duyan kişilerin bu ihtiyaçlarını, kişisel ilişkilerini kullanarak kaynak fazlası olan kişi (yakın aile çevresinden ya da meslektaşlarından) veya kurumlardan (işverenlerinden) temin etmeleri doğrudan finansman yöntemi olarak adlandırılmaktadır.
- **Sözleşme Karşılığında Birikim Yöntemi:** Bu yöntemde gayrimenkul edinmek isteyen kişiler kurumsal yapıya sahip uzman gayrimenkul finansman kuruluşlarına belirli süreler için piyasa faiz oranlarının altında bir getiriyle tasarruflarında bulunur ve kurumdan tasarruflarıyla orantılı olarak ipotekli konut kredisi almaya hak kazanırlar. Alınan bu kredinin geri ödemesi sırasında ise, krediye piyasa faiz oranlarının altında faiz ödenmektedir.
- **Mevduat Finansmanı Yöntemi:** Yasal yollar ile mevduat toplama yetkisine sahip olan ticari bankalar, tasarruf bankaları, kredi birlikleri, kredi ve tasarruf birlikleri ve yapı toplulukları ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç ederek kendilerine kaynak sağladıkları gibi, piyasa faizi ile topladıkları fonların tamamını ya da bir kısmını yine piyasa faiz oranları üzerinden ipotekli konut kredisi şeklinde gayrimenkul almak isteyen kişilere kullandırmaktadırlar.
- **İpotek Bankacılığı Yöntemi:** Bu tür kurumlar, "kişilerin ipotekli konut kredisi başvurularını toplamak ve değerlendirmek, sonrada gerekli fonları bularak kredi vermek (**Kredilendirme İşlemi**); kredi havuzları oluşturarak, ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmek (**Menkul Kıymetleştirme İşlemi**); ipotekli konut kredilerinin geri ödemelerini tahsil etmek ve ihraç ettikleri menkul kıymetlere ilişkin anapara ve faiz ödemelerini yapmak (**Kredi Hizmetlerine Yönelik İşlemler**)" şeklinde üç grup işlemde yoğunlaşmaktadırlar.

**67. Gayrimenkul finansmanında kullanılan yöntemlerin seçimini etkileyen faktörler nelerdir?**

- Gayrimenkulün büyüklüğü ve finansmanında kullanılacak kredinin miktarı ve vadesi
- Mülkiyetin kullanım ve inşaat hakları
- Mülkiyet üzerindeki yönetim hakkı ve nakit akımları
- Vergi etkileri ve finansman maliyeti
- Gayrimenkul projesinin planlanması ve inşaat süresi
- Projenin sağlayacağı düzenli nakit akımları ve karlılığı

**68. İpotek piyasası türleri nelerdir?**

- **Birinci el ipotek piyasası:** İpotekli konut kredilerinin düzenlendiği ve kredi sağlayan kuruma doğrudan kaynak aktarımının yapıldığı bir piyasadır.
- **İkinci el ipotek piyasası:** Birinci el ipotek piyasasına likidite sağlamak amacı ile oluşturulan ikinci el ipotek piyasasının temelini ise, ipotekli konut kredilerinin ya da bu kredilere dayalı menkul kıymetlerin alınıp satılması oluşturmaktadır. Etkin bir ikinci el ipotek piyasası sayesinde likit olmayan varlıklar ipotekli konut kredileri) likit ve tedavül kabiliyeti olan varlıklara (ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler) dönüştürülmektedir.

**69. Birinci el ipotek piyasasında faaliyet gösteren gayrimenkul finansman kurumları nelerdir?**

- Uzman Gayrimenkul Finansman Kurumları
- Genel Gayrimenkul Finansman Kurumları
- Kamu Kurumları Tarafından Sağlanan Finansman Kaynakları

**70. Menkul kıymetleştirme nedir?**

Menkul kıymetleştirme, bir işletmenin (kredi veren kurum) bilançosunda yer alan likit olmayan alacaklarının benzer nitelikte olanlarını bir araya toplayarak, kendisinin ya da bu amaç doğrultusunda kurulmuş olan bir kurumun (özel amaçlı kurum) vasıtasıyla sermaye piyasalarına bu alacak havuzuna dayalı menkul kıymet ihraç etmesi ve ödemelerin bu havuzdaki alacakların geri ödemeleriyle finanse edilmesidir. Oluşturulan bu süreci; likit olmayan ancak belirli bir getiri sağlayan varlıkların alınıp satılabilir menkul kıymetler şekline dönüştürülmesi olarak da ifade edebiliriz.

**71. İpotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler nelerdir?**

- İpotekli Konut Kredilerine Dayalı Ödeme Aktarmalı Menkul Kıymetler
- Teminatlı İpotek Yükümlülükleri
- Getirisiz Ayrılan İpotekli Konut Kredilerine Dayalı Menkul Kıymetler
- İpotekli Konut Kredilerine Dayalı Tahviller (İpotek Teminatlı Menkul Kıymetler)

**72. Teminatlı ipotek yükümlülükleri nedir?**

Bu çerçevede, erken ödeme riskinin azaltılması amacıyla ikinci el ipotek piyasasında yeni bir uygulama alanı olarak teminatlı ipotek yükümlülükleri yaratılmıştır. Teminatlı ipotek yükümlülüklerinin en belirgin özelliği, farklı risk/getiri beklentisi olan yatırımcılara hitap eden farklı yapılara sahip olmalarıdır. Genellikle, standart bir teminatlı ipotek yükümlülüklerinin yapısında A, B ve C serileri olarak ifade edilen 3 tür tahvil grubu yer almaktadır. Bu gruplar, anapara ödemeleri yönünden bir önceki grup itfa edildikten sonra bir sonraki grup itfa edilecek şekilde sıralı bir ödeme planına bağlıdırlar. Faiz ödemeleri yönünden ise, tüm tahvil gruplarına genellikle aynı faiz oranı üzerinden yılda 4 defa veya 6 ayda bir faiz ödemesi yapılmaktadır.

Tahvil Türü	Vade	Tipi
A Grubu	2 – 3	Çabuk Ödemeli
B Grubu	5 – 7	Orta Hızda Ödemeli
C Grubu	10 – 12	Yavaş Ödemeli

**73. Getirisi ayrılan ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymetler nedir?**

İlgili menkul kıymetler ipotekli konut kredisi havuzundan sağlanan anapara ve faiz ödemelerini, ihraç edilen menkul kıymetin satışı aşamasında belirlenen ilkelere göre menkul kıymet sahipleri arasında farklı şekilde dağıtmaktadırlar. Genellikle, ipotek havuzunda yer alan kredilerden sağlanan anapara ve faiz tutarları birbirinden ayrılarak farklı seriler yaratılmakta, bu yolla yatırımcıların erken ödeme ve faiz riskine karşı korunmaları sağlanmaktadır.

**74. İpotekli Konut Kredilerine Dayalı Tahviller nedir?**

İpotekli konut kredilerine dayalı tahviller, klasik bir tahvilin her türlü özelliğine sahip olmakla birlikte, yine klasik tahvillere benzer olarak ihraç eden kurumun borç yükümlülüğünü göstermektedirler. Klasik tahvillerden tek farkları ise, bunların ipotek kredilerinden oluşan bir havuzla teminat altına alınmalarıdır. İlgili menkul kıymetlerin vadeleri 5 ile 12 yıl arasında değişmekte olup, faizleri genellikle 6 aylık dönemlerde; anapara ise vade sonunda ödenmektedir.

**75. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkule dayalı haklara aktif toplamının en az ne kadar oranda yatırım yapmak zorundadırlar? %51 oranında yatırım yapmak zorundadır.**

**76. Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının yapamayacakları işler nelerdir?**

- Bankacılık Kanunu'nda tanımlandığı üzere mevduat toplayamazlar ve mevduat toplama sonucunu verecek iş ve işlemler yapamazlar.
- İzin verilen işlemler dışında ticari, sınai veya zirai faaliyetlerde bulunamazlar.
- Hiçbir şekilde gayrimenkullerin inşaat işlerini kendileri üstlenemez ve bu amaçla personel ve ekipman edinememezler. Ancak yürütülen projelerin kontrol işleri dahili olarak yürütülecekse bu amaçla istihdam edilen personel kapsam dışındadır.
- Hiçbir surette otel, hastane, alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari parklar, ticari depolar, konut siteleri, süper marketler ve bunlara benzer nitelikteki gayrimenkulleri ticari maksatla işletemez ve bu amaçla personel istihdam edemezler.
- Kendi personeli vasıtasıyla portföye konu olan veya olacak projeler hariç olmak üzere başka kişi ve kuruluşlara proje geliştirme, proje kontrol, mali fizibilite, yasal izinlerin takibi ve buna benzer hizmetler veremezler.
- Kredi veremezler, Kurulun finansal raporlamaya ilişkin düzenlemelerinde tanımlanan ilişkili taraflarıyla herhangi bir mal veya hizmet alım satımı işlemine dayanmayan borç alacak ilişkisine giremezler.
- Belgeye dayandırılmayan ve piyasa rayicinden bariz farklılık gösteren bir harcama veya komisyon ödemesinde bulunamazlar.
- Sürekli olarak kısa vadeli gayrimenkul alım satımı yapamazlar.

**77. Gayrimenkul yatırım ortaklıkları hangi şirketlere ortak olabilirler?**

- İşletmeci şirketlere,
- Diğer gayrimenkul yatırım ortaklıklarına,
- Yap-işlet-devret projeleri kapsamında kurulan şirketlere,
- Belirli gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların portföye alınması amacıyla sınırlı olarak faaliyet konusu yalnızca gayrimenkul olan yurt dışında kurulu şirketlere,
- İktisap tarihinde gayrimenkullerin ya da gayrimenkule dayalı hakların ekspertiz değerinin, iştirak edilecek şirketin bilanço aktifinin en az %75'ini oluşturduğu Türkiye'de kurulu şirketlere,
- Portföylerinde yer alan ve/veya yer alması planlanan gayrimenkul, gayrimenkule dayalı hak veya gayrimenkul projelerine ilişkin altyapı hizmetlerinin; ilgili mevzuatta yer alan yasal zorunluluklar gereği yalnızca bu hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla sınırlı olarak kurulmuş veya kurulacak şirketler tarafından yapılmasının zorunlu olması halinde, bu şirketlere iştirak edebilirler. Ancak ortaklıklar tarafından işletmeci şirketlere yapılacak iştirak, ortaklıkların hesap dönemi sonunda hazırlayıp kamuya açıkladıkları finansal tablolarında yer alan aktif toplamının % 10'undan fazla olamaz.



**78. Gayrimenkul yatırım fonlarını açıklayınız?**

Gayrimenkul satın alarak oluşturdukları portföylere ilişkin "katılım payları", tasarruf sahiplerine satarak, tasarruf sahibinin kira ve değer artışı gibi gayrimenkul kazancı elde etme imkanını sağlayan yapılardır.

**79. Gayrimenkul yatırım fonlarının asgari portföy büyüklüğünün katılma paylarının satışına başlandığı tarihi müteakip en geç 1 yıl içerisinde kaç TL'ye ulaşması zorunludur?**

10.000.000 TL

**80. Gayrimenkul sertifikalarını açıklayınız?**

Gayrimenkul sertifikası, ihraççıların inşa edilecek veya edilmekte olan gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak üzere ihraç ettikleri, gayrimenkul projesinin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden nominal değeri eşit menkul kıymetlerdir.

**81. Gayrimenkul sertifikası ihracına konu bağımsız bölümlerin izahname veya ihraç belgesinde belirtilen proje bitiş tarihinden önce tamamlanması ve bu durumun proje bitiş tarihinden en az kaç gün önce kamuya açıklanması halinde, kamuya açıklanan yeni tarih, proje bitiş tarihi olarak esas alınır?**

15 gün

**82. İpotekli konut kredisi türleri nelerdir?**

- **Sabit Faizli Eşit Taksitli İpotekli Konut Kredisi:** Krediyi alan taraf, bugünden belirlenen bir vade içerisinde, kredi borç bakiyesinin anapara ve faizini eşit taksitler halinde geri ödemektedir. Geri ödeme içerisindeki anapara ve faiz ödemeleri ise birbirine eşit değildir. Şöyle ki, başlangıçta eşit geri ödemeler içerisindeki faiz kısmı yüksek iken, vade sonuna yaklaştıkça geri ödemelerdeki anapara payı artmaktadır. Kredi faiz oranı her iki tarafın ortak rızası dışında vade sonuna kadar kesinlikle değiştirilmemekte ve kredi veren kurum krediyi vadesinden önce geri çağırılmamaktadır. Sabit faizli ipotekli konut kredilerinin en önemli özelliği, krediyi kullanan tarafın vadenin dolmasını beklemeden kalan kredi bakiyesinin tamamını ödeyerek krediyi kapatması (erken ödeme) ve bu yolla gayrimenkulün üzerindeki ipoteği kaldırma hakkına sahip olmasıdır. Bir başka ifade ile ekonomide işlerin olumlu gitmesi durumunda, piyasa faiz oranları kaçınılmaz olarak düşecek, krediyi kullanan taraf piyasada daha düşük borçlanma imkanına kavuşacak ve uygun koşullarda yeniden borçlanarak kredinin kalan borç bakiyesini vadesinden önce kapatacaktır. Bu durum kredi veren kurum açısından "**erken ödeme riski**"ni doğurmaktadır. Kredi veren kurumun karşılaşacağı bir diğer risk unsuru ise "**faiz oranı riski**"dir.

- **Değişken Faizli İpotekli Konut Kredisi:** Bu tür kredilerde faiz oranı TÜFE dikkate alınarak değişmektedir. Bu tür bir kredide faiz oranı riski kredi veren kurumdan kredi borçlusuna aktarılmaktadır. Bu tür kredilerin faiz oranları başlangıçta sabit faizli kredilere nazaran daha düşüktür.

- **Eşit Anapara Ödemeli (Sabit Amortismanlı İpotekli Konut Kredisi):** Bu tür bir kredi yapısında aylık anapara geri ödemeleri kredi vadesi boyunca sabit olarak belirlenmekte ve eşit miktarlar halinde geri ödenmektedir. Bunun için ilgili kredi yapısında kredi miktarı geri ödemenin yapılacağı vade sayısına bölünerek aylık anapara taksitleri bulunur. Kalan kredi borç bakiyesi ile kredi dönemsel faiz oranının çarpımı şeklinde hesaplanan aylık faiz miktarı ise değişkendir ve azalan bir eğilim gösterir.

- **Artan Ödemeli İpotekli Konut Kredisi:** Bu tür kredilerde gelirlerinin yükseleceğini ya da tasarruf eğilimlerinin artacağı beklentisi olan kişiler için hazırlanmış bir kredi ödeme planı söz konusudur. Dolayısıyla, geri ödeme tutarları başlangıçta düşük tutulmakta, daha sonraki dönemlerde ise kademeli olarak arttırılmaktadır.

- **Ayarlanabilir Faizli İpotekli Konut Kredisi:** Bu tür kredilerde vade uzun tutulmakla birlikte kredi faiz oranları 3-5 yıl gibi dönemler itibariyle periyodik olarak taraflarca yeniden pazarlık konusu edilmekte ve ayarlanmaktadır. Burada faiz oranları değiştikçe geri ödemelerde değişmektedir.

- **Balon Ödemeli İpotekli Konut Kredisi:** Bu tür kredilerde düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, anapara ve faiz ödemelerinin sözleşmede belirtilen vadede

sonlandırılabilmesi için ara dönemlerde (örneğin 3 ayda bir, 6 ayda bir ya da tüketicinin talebine göre belirlenen sıklıkta) yapılacak toplu ödemelere ihtiyaç duyulmakta ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenmektedir. Kredi faiz oranı sabittir.

- **İndirimli İpotekli Konut Kredisi:** İndirimli ipotekli konut kredisinde kredi kullanım aşamasında belirlenen değişen komisyon tutarı ödenerek kredi faiz oranının daha düşük oranda belirlenmesi söz konusu olup, tüketici bu sayede indirimli faiz oranından kredi kullanarak taksit tutarlarını da düşürebilecektir. Kredi faiz oranı sabittir.
- **Karma İpotekli Konut Kredisi:** Karma ipotekli konut kredilerinde vade dönemi içerisinde başlangıçta belirlenen bir dönem içerisinde (örneğin ilk 5 yıl) sabit faizli bir yapı uyarınca kredi taksitleri ödenir iken, devam eden süreçte ise kredi faiz oranı değişken yapıda belirlenmektedir. Karma kredilerin değişken faizli yapısında faiz oranları ise bulunulan aydan iki önceki ayda TÜFE yıllık yüzde değişim oranı baz alınarak hesaplanır.

**83. İpotekli konut kredilerinde karşılaşılan riskler nelerdir?**

- **Kredi Riski (Geri Ödememe Riski / Temerrüt Riski):** Kredi riski, verilen ipotekli konut kredisinin borçlu tarafından zamanında geri ödenmemesi durumunda ortaya çıkar.
- **Faiz Oranı Riski:** Faiz oranı riski, piyasa faiz oranlarındaki değişimlere bağlı olarak kredi veren kurumun uğradığı zararı ifade etmektedir.
- **Erken Ödeme Riski:** Erken ödeme riski, özellikle piyasa faiz oranlarının düştüğü dönemlerde kredi borçlusunun vadesinden önce ipotekli konut kredisini kapatması nedeniyle, kredi veren kurumun maruz kaldığı bir risk türüdür.
- **Likidite Riski:** Gayrimenkullerin istenildikleri anda nakde dönüştürülememesi, nakde dönüşüm için belirli bir sürenin beklenmesi ya da gayrimenkulün piyasa değerinin altında bir tutarla nakde dönüştürülmesi likidite riski olarak değerlendirilmektedir.

**84. İpotekli konut kredisi çeken tüketicilerin, bu kredilerini erken ödemeleri durumunda mevcut düzenlemelere göre erken ödeme tazminatı miktarı ne kadardır?**

En fazla %2

**85. İpotekli konut kredisi çeken tüketicilerin, bu kredilerini erken ödemeleri durumunda mevcut düzenlemelere göre kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde erken ödeme tazminatı miktarı ne kadardır?**

En fazla %1

**86. İpotekli konut finansman sisteminde uygulanan sigorta türleri nelerdir?**

<b>İpotekli Konut Kredisi Ödemelerini Koruma Sigortası</b>	Kredi kullanan kişinin ölmesi, işsiz kalması, hasta olması ya da kaza geçirmesi nedenleri ile gerçekleştirilemeyen geri ödemeler, sigorta poliçesinde belirlenen süreler için sigorta şirket tarafından gerçekleştirilmektedir.
<b>İpotekli Konut Kredisi Koruma Sigortası</b>	Kredi alan kişinin ölmesi durumunda, kalan borcun ödenmemesi nedeniyle gayrimenkul üstüne konan ipotekin nakde çevrilmesi riskini ortadan kaldırmaktadır. Böylece kredi borçlusu kişinin ölmesi halinde, gayrimenkule ilişkin kalan tüm kredi borcu sigorta kapsamında kredi veren kuruma bir kerede ödenir ve tapu mirasçıların üzerine geçer.
<b>Tapu Sicil Sigortası</b>	Genel olarak, kredi verilerek ipotek altına alınan gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarının temiz olduğunu (gayrimenkulün tapu sicil kayıtlarında evrak sahtekârlığı, usulsüzlük, ehliyetsizlik ve yetkisizlik olmadığı) ve aksi durumlarda oluşacak zararı kapsamaktadır.
<b>İpotekli Konut Kredisi Garanti Sigortası</b>	Kredi veren kurumların özel olarak yaptırdıkları, zorunlu olmayan bir sigorta türüdür. Kredi veren kurumlar, özellikle, alınan kredinin gayrimenkulün değerine olan oranının göreceli olarak yüksek olduğu kredilerde bu sigortayı aramaktadırlar.

87.

**Gayrimenkul değerleme raporu b6l6mleri nelerdir?**

**I. Kısım: Rapor Bilgileri**

- a) İçindekiler
- b) Raporun tarihi
- c) Raporun numarası
- ) Raporun t6r6
- d) Raporu hazırlayanların ad ve soyadları
- e) Sorumlu değerleme uzmanının adı soyadı
- f) Değerleme tarihi
- g) Dayanak s6zleşmenin tarih ve numarası
- ę) Raporun Kurul d6zenlemeleri kapsamında değerleme amacıyla hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

**II. Kısım: Őirketi ve M6Őteriyi Tanıtıcı Bilgiler**

- a) Şirketin unvanı ve adresi
- b) M6Őteriyi tanıtıcı bilgiler ve adresi
- c) M6Őteri taleplerinin kapsamı ve varsa getirilen sınırlamalar

**III. Kısım: Değerleme Konusu Hakkında Bilgiler**

- a) Gayrimenkul6n yeri, konumu, tanımı ve tapu kayıtlarına ilişkin bilgiler,
- b) Tapu, plan, proje, ruhsat, Őema vb. dok6manlar,
- c) Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son 6 yıllık d6nemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkul6n hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi,
- ) Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa s6z konusu gayrimenkul6n gayrimenkul yatırım ortaklığı portf6y6ne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı h6k6mleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki g6r6Ő,
- d) Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli t6m izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inŐaata başlanması için yasal gerekliliği olan t6m belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portf6y6ne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı h6k6mleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki g6r6Ő,
- e) Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, denetim yapan yapı denetim kuruluŐu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleŐtirdięi denetimler hakkında bilgi,
- f) Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve s6z konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

**IV. Kısım: Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule İlişkin Analizler**

- a) Gayrimenkul6n bulunduğu b6lgenin analizi ve kullanılan veriler,
- b) Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler,
- c) Değerleme işlemini olumsuz y6nde etkileyen veya sınırlayan fakt6rler,
- ) Gayrimenkul6n yapısal, inşaat 6zellikleri,
- d) Fiziksel değerlemede baz alınan veriler,
- e) Gayrimenkul6n teknik 6zellikleri ve değerlemede baz alınan veriler,
- f) Değerleme işleminde kullanılan varsayımlar ve bunların kullanıma nedenleri,
- g) Kullanılan değerleme tekniklerini açıklayıcı bilgiler ve bu y6ntemlerin seçilmesinin nedenleri,
- ę) 6zerinde proje geliŐtirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- h) Nakit/ Gelir akımları analizi,
- ı) Maliyet oluŐumları analizi,
- i) Değerlemede esas alınan benzer satış 6rneklerinin tanım ve satış bedelleri ile bunların seçilmesinin nedenleri,
- j) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- k) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- l) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaŐılan sonuçlar,
- m) En y6ksek ve en iyi kullanım değeri analizi,
- n) M6Őterek veya b6l6nm6Ő kısımların değerleme analizi,
- o) Hasılat paylaŐımı veya kat karşılığı y6ntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

#### V. Kısım: Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

- Farklı değerlendirme metodlarının ve analizi sonuçlarının uyumlaştırılması ve bu amaçla izlenen yöntemin ve nedenlerinin açıklaması,
- Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyenlerin niçin yer almadıklarının gerekçeleri,
- Yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüş,
- Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların, gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel olup olmadığı hakkında görüş.

#### VI. Kısım: Sonuç

- Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi,
- Nihai değer takdiri.

#### Rapor Eki

- Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin fotoğraf, grafik, tapu örneği ve benzeri bilgi ve belgeler,
- Değerlemeyi yapan değerlendirme uzman(lar)ının değerlendirme lisanslarının örnekleri,
- Değerleme konusu gayrimenkulün Şirket tarafından daha önceki tarihlerde de değerlendirilmesi yapılmışsa, son üç değerlemeye ilişkin bilgiler.

#### 88. Değerlemenin Katma Değer Vergisi ile ilişkisini açıklayınız?

Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması gerekir.

#### 89. Uluslararası Değerleme Standartlarının (UDES) amacı nedir?

- Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliği ile finansal bilgilendirme raporlarının şeffaflığını sağlamak, hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak,
- Dünyadaki değerlendirme uzmanları için yol gösterici olarak çalışmak, böylece onların uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak, küresel alandaki iş dünyasının finansal bilgilendirme raporları konusundaki istemlerini karşılamak,
- Yeni kurulan ve sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere değerlendirme standartları ve finansal bilgilendirme raporları sağlamak.

#### 90. Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (UFRS)'na göre varlıklar nelerdir?

- **Cari Varlıklar:** İşletmenin faaliyetlerinde sürekli bir şekilde kullanılma niyeti bulunmayan varlıklardır. Stoklar, üçüncü kişilerin işletmeye borçları, kısa vadeli yatırımlar ve kasa veya bankadaki nakit cari varlık örnekleridir.

- **Cari Olmayan Varlıklar (Sabit veya uzun vadeli varlıklar):** 2 gruba ayrılır.

**A. Gayrimenkul, Makine ve Teçhizat:** İşletmenin faaliyetlerinde sürekli olarak kullanılması düşünülen ve ilgili amortismanlar düşüldükten sonra kalan tutarları temsil eden arazi, binalar, makine, teçhizat ve uygun bir şekilde tanımlanmış diğer varlık kategorileridir. Gayrimenkul, makine ve teçhizat maddi veya fiziksel varlıklardır.

**B. Diğer cari olmayan varlıklar,** İşletmenin faaliyetlerinde sürekli olarak kullanılması düşünülmeyen ve fakat uzun vadeli yatırımlar ve alacaklar, şerefiye, gelecek yıllara ait giderler; patentler, markalar ve benzeri varlıklar gibi uzun süre elde bulundurulması düşünülen varlıklardır. Bu kategori maddi ve maddi olmayan varlıkları kapsar. Maddi olmayan varlıklar, gayri maddi kişisel mülkiyet kalemleri olarak kabul edilir ve yönetim ve pazarlama becerileri, kredi derecelendirmesi, şerefiye ile çeşitli hak ve araçları (patentler, markalar, telif hakları, imtiyaz hakları ve sözleşmeleri) içine alır.

**91. En Verimli ve En İyi Kullanım nedir?**

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

**92. Değerleme sürecinde kısıtlayıcı koşullar kimler tarafından belirlenir?**

- Müşteriler
- Değerleme Uzmanı
- Mevcut Yasalar

**93. Değerleme uzmanlarının uymaları gereken ahlaki ilkeler nelerdir?**

- Dürüstlük
- Çıkar Çatışmaları
- Gizlilik
- Tarafsızlık
- Yetkinlik
- Açıklama

**94. Mülkiyet türleri nelerdir?**

- Taşınmaz mülkiyeti
- Kişisel mülkiyet
- Şirket
- Finansal haklar

**95. Değerleme uzmanı pazar değerini belirlemek amacıyla tahmin yürütürken veya raporlandırıırken neler yapmalıdır?**

- Değerlemeyi yanlış anlaşılmaya yol açmayacak bir şekilde tam olarak ve anlaşılır bir tarzda sunacaktır
- Pazar Değeri tahmininin pazardan elde edilen verilere göre yapılmasını sağlayacaktır
- Pazar Değeri tahmininin uygun yöntemler ve teknikler kullanılarak gerçekleştirilmesini sağlayacaktır
- Raporu okuyan ve bu rapora güvenerek hareket edenlerin rapordaki verileri, sebep-sonuç ilişkilerini, analizleri ve varılan sonuçları eksiksiz olarak anlamalarını sağlayacak yeterlikte bilgi verecektir.

**96. Değerleme raporu türleri nelerdir?**

- **Sözlü Rapor:** Bir müşteriye sözlü olarak iletilen ya da bilirkişi ifadesi olarak veya yeminli ifade olarak bir mahkemeye sözlü bir şekilde sunulan değerlendirme sonuçlarıdır. Bir müşteriye sözlü olarak iletilen bir rapor, bir çalışma dosyasıyla desteklenmeli ve en azından değerlemenin yazılı bir özeti bu sözlü raporla birlikte sunulmalıdır.
- **Yazılı Rapor:** Elektronik iletişim yolları da dahil olmak üzere müşteriye yazılı olarak iletilen değerlendirme sonuçlarıdır. Yazılı raporlar, incelenen ilgili tüm materyalleri ve nihai değere erişmek için gerçekleştirilen analizleri içeren ayrıntılı bir rapor formunda olabileceği gibi, değer periyodik güncellemelerini, kamu kurumları ve diğer kurumlarca kullanılan formları içeren kısaltılmış bir rapor formunda ya da müşterilere iletilen bir mektup şeklinde de olabilir.

97.

**Bir Değerleme işinin özellikleri hangi unsurları içermelidir?**

- Değerlemeye tabi olan her tür taşınmaz mülkiyetinin, kişisel mülkiyetin (makine ve teçhizat, mobilya, demirbaş ve ekipman), kurumsal mülkiyet haklarının ve diğer mülkiyet haklarının ve değerlemeye konu asli mülkiyet hakları ile birlikte değerlendirme kapsamına alınan diğer mülkiyet haklarının belirlenmesi;
- Değerlemeye tabi mülkiyet haklarının (şahıs işletmesi, ortaklık veya kısmi ortaklıklar) belirlenmesi
- Değerlemenin planlanan kullanım amacı ve her tür ilgili kısıtlama ile her tür taşeron veya aracının ve bunların katkılarının belirlenmesi
- Aranılan değer esasının veya tipinin tanımlanması
- Nihai değer hangi tarih itibarıyla uygulanabilir olduğu ve planlanan rapor tarihi
- Değerlemenin ve raporun kapsamının belirlenmesi
- Değerlemenin temel aldığı her tür belirsiz ve kısıtlayıcı şartların belirlenmesi

98.

**Değerleme Uzmanının işini yaparken UDES Davranış Kuralları'nın ahlaki ve mesleki gereklerine uygun hareket ettiği gerçeğini tasdik eden taahhüt niteliğindeki beyana ne ad verilir?**

Uygunluk Beyanı.

99.

**Değerleme uzmanının uygunluk beyanında hangi hususlar yer almalıdır?**

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur (varsa belirtilmelidir)
- Değerleme Uzmanının ücreti raporun herhangi bir bölümüne bağlıdır veya değildir
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir
- Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır
- Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak denetlemiştir (veya denetlememiştir)
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

**100. Tüm Değerleme Raporları için, değerlendirme sonuçlarını desteklemek amacıyla çalışma dosyasında yeterli miktarda belge tutulmalıdır ve bu belgeler çalışma tamamlandıktan sonra en az kaç yıl muhafaza edilmelidir?**

En az 5 yıl

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

En fazla 180 gündür.

**102. Gayrimenkul sertifikasına konu projenin zamanında gerçekleştirilememesi nedeniyle kuruldan ek süre alınmasına rağmen bu süre içinde de projenin bitirilememesi durumunda en geç kaç gün içinde kurula bilgi verilmelidir?**

En geç 5 iş günü.



**103. Halka arz yoluyla satılan gayrimenkul sertifikalarına ilişkin yatırımcı raporu imzalandığı günden itibaren sertifikalar itfa edilene kadar hangi hesap dönemleri itibariyle ihracının internet sitesinde ve KAP'ta duyurulur?**

3'er aylık hesap dönemleri itibariyle

**104. Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya verilen ad nedir?**

Şerefiye

### **ÖNEMLİ EK NOT**

**Ahşap Çatı Elemanlarının Nitelikleri Şunlardır;**

- **Latalar:** Kesit boyutları en az 30 mm x 50 mm olacaktır. Mertekler üzerine, çatı saçak hattına paralel olarak çivilerle tutturulacaktır.
- **Kaplama Tahtaları:** Aralıksız olarak çakılacaktır. Tahtaların kalınlığı en az 18 mm olacak, tahtalar çatı saçak hattına paralel çakılacaktır.
- **Mertekler:** Aks aralıkları genellikle 0,50m 'den az olmaz. Kaymalarını önlemek için asıklar oturdukları noktalarda çivilerle tutturulacaktır.
- **Asıklar:** İstinat ettikleri yerlere tesbit etmelidir. Kaymaya engel olmak için takoz ve köşebentlerle tedbir alınmalıdır. Asık kesitlerinin büyümemesi ve sehime engel olunması için **payandalar** kullanılmalıdır.
- **Makaslar:** Yapımı ek ve düğüm noktalarının itinalı olarak kurallara göre yapılacaktır.

**Örnek: Asma çatılarda dikmelerden aldığı yükleri, bırakma kirişlerindeki düğüm noktalarına ileten eğimli çatı elemanlarına ne ad verilir?**

- A) Payanda
- B) Mertek
- C) Asık
- D) Dikme
- E) Kuşak

**CEVAP: A**

**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmeliğe göre deprem bölgelerinde kabul edilen ivme değerleri şunlardır;**

1. derece için ivme değeri 0,4 g'den fazla
2. derece için ivme değeri 0,3 g ile 0,4 g arasında
3. derece için ivme değeri 0,2 g ile 0,3 g arasında
4. derece için ivme değeri 0,1 g ile 0,2 g arasında
5. derece için ivme değeri 0,1 g'den az

**Örnek: Beklenen ivme değeri 0,5 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.

**CEVAP: A**

Yapı ahşabını içindeki rutubet miktarına göre aşağıdaki gibi sınıflandırabiliriz;

- Taze Yapı Ahşabı: Rutubet miktarı sınıflandırılmamıştır.
- Yarı Kuru Yapı Ahşabı: Rutubet miktarı %35'den azdır.
- Kuru Yapı Ahşabı: Rutubet miktarı %20'den azdır.

Örnek: Yarı kuru yapı ahşabı olarak kabul edilen bir ahşabın içindeki rutubet miktarı hangi değerler arasında yer almaktadır?

- A) %5-%10
- B) %10-%20
- C) %20-%35
- D) %35-%40
- E) %40-%50

CEVAP: C

AKTİF AKADEMİ