

EMLAK FİNANS VE EMLAK DEĞERLEME 04.06.2023 FİNAL

1. Aşağıdakilerden hangisi perakende piyasasında değeri etkileyen faktörlerden biri değildir?

Ticaret yöresindeki hane halkı büyüklüğü ve sayısı

2. ipotek varlığın menkul kıymetleştirilmesine yönelik mevzuat temeli aşağıdakilerden hangisine dayanmaktadır?

Medeni hukuk

3. Kısa adı tdub olan kurum aşağıdakilerden hangisidir ?

Türkiye değerleme uzmanlığı Birliği

4. Aşağıdakilerden hangisi Türkiye'de faaliyet gösteren değerleme şirketlerinin taşıması gereken özelliklerden biri değildir?

limited şirket olmaları

5. İşletmenin bir bütün olarak devredilmesi halinde bulunacak değer aşağıdakilerden hangisidir?

İşleyen teşebbüs değeri

6. Aşağıdakilerden hangileri değerlemede satışların karşılaştırılması yönteminin uygulandığı alanlardan biri değildir ?

Özel kullanımı olan yapıların değerlemesi

7. Bir binanın değeri amortisman sonrası 150.000

Elde edilen net gelir Arsa payı dahil 25.000 TL beklenen getiri oranı %10 ve amortisman oranı %5 olduğuna göre arsa net gelir kaç TL'dir ?

2.500

8. 5393 sayılı Belediye kanununa göre bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilebilmesi için en az kaç metrekare olması şarttır?

50.000

9. Kira sözleşmesine göre kullanım hakkı için ödenen miktar aşağıdakilerden hangisidir ?

Yer Kirası

10. Güncel yeniden inşa maliyeti 400.000 TL efektif yaşı 12.5 yıl ve toplum ömrü 50 yıl olarak tahmin edilen bir yapının yıpranma değeri kaç TL'dir

300.000

- I. Faiz oranları kredinin vade süresince sözleşmede önceden belirlenen sürede değiştirilir
- II. borçlunun kalan ana parasına uygulanan faiz oranı sabit değildir belli bir referans oranında dayalı olarak değişkendir
- III. faiz oranının yeniden belirlenme süresi ilgili ülkenin ekonomik durumunu bağlıdır

11. Değişken oranlı konut kredileri ile ilgili Yukarıdaki ifadelerden hangisi hangileri doğrudur?

I,II ve III

12. Başkasına ait bir menkul veya gayrimenkul mal üzerinde yararlanma olanağı sağlanan hakka ne ad verilir ?

intifa

13. Toplam İnşaat alanının arsa yüz ölçümüne oranı aşağıdakilerden hangisine verilir ?

Kat alanı katsayısı (KASK)

14. Arsa vasıflı gayrimenkullerin değerlerini etkileyecek özellikler ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır ?

Ada köşelerindeki parsellerin değeri içte bulunan parsellere göre daha düşüktür

- I. Standartlar
- II. davranış kuralları
- III. Kılavuz notları
- IV. araştırma raporu
- V. uygulamalar

15. yukarıdakilerden hangileri uluslararası değerlendirme standartlarının Temel unsurlarındandır?

I, III ve V

16. Piyasada farklı risk getiri beklentisi olan yatırımcıların beklentilerine karşılık vermek amacıyla piyasaya sürülen ipoteğe dayalı Menkul Kıymetler aşağıdakilerden hangisidir ?

Getirisi ayrılan ipoteğe dayalı Menkul Kıymetler

17. Dünyadaki tüm profesyonel değerlendirme kuruluşlarını kapsayan ve Bunları tek bir düzen çerçevesinde birbirine bağlayan uluslararası kuruluş aşağıdakilerden hangisidir ?

Uluslararası değerlendirme standartları komitesi

- I. Deutsche bank
- II. Şekerbank
- III. Türk doğan Gurubu
- IV. Emlak Bankası

18. Türkiye'nin ilk konut finansman şirketinin ortakları yukarıdakilerden hangileridir ?

I ve III

- I. İpotek teminatı Menkul Kıymetler
- II. hisse senetleri
- III. ipoteğe dayalı Menkul Kıymetler
- IV. varlığa dayalı Menkul Kıymetler

19. Yukarıdakilerden hangisi hangileri 5582 sayılı kanun ile kullanılması öngörülen ipotekli sermaye piyasası araçlarından ?

I, III

- I. Arsa değeri
- II. dolaylı ve dolaysız maliyetler
- III. binanın yıpranma payı
- IV. düzenlemeler

20. Yukarıdakilerden hangisi hangileri gayrimenkulün maliyet değerini bulmak için gerekli bilgilerdendir ?

I, II, III ve IV

21. Aşağıdakilerden hangisi içsel faktörlerdendir ?

Kıtlık

22. Bir değerlendirme uzmanının hizmetlerini yerine getirebilmesi için gerekli bilgi birikimine yeterliliğe ve deneyime sahip olmasına ne ad verilir ?

Yetkinlik

23. Bir gayrimenkulün muhasebe defterine yazılı olan değeri aşağıdakilerden hangisidir ?

Kayıtlı

24. Aşağıdakilerden hangisi ABD'de kurulmuş olan federal konut kredisi bankasının özelliklerinden biri değildir?

İpotek sigortası yapmak

25. Projenin nakit çıkışlarının bugünkü değerini nakit girişlerinin bugünkü değerine tam olarak eşitleyen oran aşağıdakilerden hangisidir ?

İç verimlilik oranı

26. Gayrimenkul değerlerini etkileyen sosyal ekonomik kurumsal ve çevresel Güçler hakkındaki bilgilerden oluşan veriler aşağıdakilerden hangisidir ?

Genel

27. Gayrimenkul değeri= arsa değeri + (Yapı maliyet tutarı- yıpranma)

Yukarıdaki formül ile gayrimenkul değerini tespit eden gayrimenkul değerleme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir ?

Maliyet

28. Aşağıdakilerden hangisi İngiltere'de faaliyette bulunan en önemli konut finansmanı kurumlarından biridir ?

Yapı toplulukları

29. Kapitalizasyon oranları Otel alışveriş merkezi gibi kullanımlar için % kaç olarak benimsenmiştir ?

12

30. Yıllık net işletme geliri 20.000 TL ve bunun %15'i arsa gelir Payı olan yapılı bir gayrimenkulün yapı kapitalizasyon oranı %8'dir

Buna göre gayrimenkulün Yapı net gelir kaç TL'dir ?

17.000

- I. krediye erken ödeme cezası bulunmaktadır
- II. konut kredileri 5-30 yıl vadeli
- III. krediler gayrimenkulün %80 kadar olabilmektedir
- IV. bilanço içi model uygulanmaktadır

31. yukarıdakilerden hangisi hangileri ABD konut finansman sisteminin özelliklerindendir ?

II ve III

32. Aşağıdakilerden hangisi kırsal gayrimenkul piyasasını etkileyen faktörlerden biri değildir ?

Uzun vadeli devlet politikaları

33. 350 metrekare alana sahip a parselinin kax değeri 0.80 ve taks değeri 0.20 ise toplam inşaat alanı kaç metrekaredir ?

280

34. Yapıyı fiili değerleme tarihinde yeniden yapmak için İnşaat sırasında kullanılan işçilik malzeme için yapılan giderleri içeren maliyetler aşağıdakilerden hangisidir?

Dolaysız (direkt) maliyetler

35. Klasik konut kredileri ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır ?

Vadesinden önce borç kapatılamaz

- I. Çevre
- II. piyasa faiz oranı
- III. mevcut arazi ve bina stokları
- IV. şehir planı

36. yukarıdakilerden hangisi hangileri gayrimenkul değerini etkileyen sosya - kültürel unsurlardandır?

Yalnız I

37. Aşağıdakilerden hangisi Türkiye'de Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri gereği bir değerlendirme raporunda bulunması gereken asgari ölçütlere göre rapor bilgileri kısmında yer alması gereken bilgilerden biri değildir?

şirketin unvanı ve adresi

38. arsaların vergi değeri Aşağıdakilerden hangisi itibariyle takdir olunur?

arsanın metrekaresi

39. Değerleme uzmanının yanıltıcı ve aldatıcı davranışlarda bulunmaması ilkesi aşağıdakilerden hangisidir ?

Dürüstlük

40. Değerlenecek bir yapının güncel yeniden inşa maliyeti 800 bin TL efektif yaşı 18 yıl ve toplam ömrü 60 yıl olarak tahmin edilmektedir

Buna göre yıpranma değeri kaç TL'dir ?

560.000

41. Aşağıdakilerden hangisi değişik yöntemlerin uygulanmasıyla oluşan değerlere nihai bir değere ulaşılmaya ve sonuç değerlerinin bir para cinsinden ifade edilmeye çalışıldığı gayrimenkul değerlendirme süreci aşamasıdır?

değer gösterinin uzlaştırılması ve son değer tahmini

42. Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığı lisansına sahip olanlar lisans almaya hak kazandığının kendisine tebliğinden itibaren kaç ay içinde Türkiye değerlendirme uzmanları birliğini üye olmak için başvurmak zorundadırlar ?

43. şekilli soru

I. Çoklu mülklerin mülkiyetini yeniden organize etme ya da birleştirme konularında temel oluşturma	A. Yatırım danışmalığı, karar verme ve muhasebe
II. İpotek karşılığında alınacak borç için verilen garantinin kıymeti konusunda fikir geliştirmek	B. Mülk bölüştürme C. İstimlak işlemleri
III. Sözleşme uyuşmazlıklarında bir gayrimenkul için piyasa değeri tahmini oluşturmak	D. Finansman ve kredi E. Mülkiyetin el değiştirmesi

Yukarıdaki gayrimenkul değerlendirme kullanım alanları be kullanım amaçlarının doğru eşleştirmeleri aşağıdakilerden hangisinde verilmiştir?

- I-E, II-D, III-B

44. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul değerlendirme süreci aşamalarından biri değildir?

Gayrimenkul satışı

45. Yıllık net işletme geliri 800 bin TL arsa net geliri 100.000 TL arsa değeri 1 000 000 TL ise arsa kapitalizasyon oranı aşağıdakilerden hangisidir ?

0.80

46. 1995 yılında Brezilya'da ikincil ipotek piyasasının oluşturulması için kurulan menkul kıymetleştirme Kurumu aşağıdakilerden hangisidir ?

CIBRASEC

47. Gecekondu kanununun çıkarıldığı yıl aşağıdakilerden hangisidir ?

1985

48. Konut (yerleşim) bölgesinde satışların karşılaştırılması yöntemine göre bir arsanın değerini belirleyebilmek için öncelikle Aşağıdakilerden hangisi hesaplanır ?

Toplam inşaat alanı

49. Bir gayrimenkulün brüt geliri 150.000 TL olup faaliyet giderleri brüt gelirinin %20'sidir

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

1.200.000

50. Sare Eskişehir'de ev sahibi olmak istemektedir araştırma yapınca bir müteahhit kira öder gibi ev sahibi olun sloganı ile karşılaşır bu teklif sare'ye çekici gelir ve bankadan kredi kullanmak müteahhit yoluyla istediği eve sahip olmaya karar verir.

sarenin ev almak için kullandığı finansman yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

Kurumsal olmayan finansman

51. Uluslararası değerlendirme standartları komitesi Aşağıdakilerden hangisi ile ilişkili bir özel sektör kuruluşudur ?

Birleşmiş Milletler

52. Aşağıdakilerden hangisi ipotek Bankası yönteminde yer alan kurumların fonksiyonlarından biri değildir?

Finansman

53. Meyvesiz ağaçların çıplak arazi bedelleri..... ile hesaplanır

Yukarıdaki cümlede boş bırakılan yeri Aşağıdakilerden hangisi doğru şekilde tamamlar ?

Gelir kapitalizasyonu

54. Sonunda nakit ihraç edilen ipoteye dayalı Menkul Kıymetler karşılığında toplanan paralarla ipoteye dayalı menkul Kıymet sahipleri hesabını inançlı mülkiyet esaslarına göre oluşturulan mal varlığı aşağıdakilerden hangisidir ?

Konut finansman fonu

55. Kapsımı görevde araştırılan bilginin miktarı tipi ve uygulanan analiz olarak ifade edilen gayrimenkul değerlendirme süreci aşağıdakilerden hangisidir ?

İşin kapsamının tanımlanması

56. Yapılan yatırımın başlangıç maliyetini işin sonunda nakit girişi miktarıyla karşılaştırılan ve projeleri değerlemede en çok kullanılan yöntem aşağıdakilerden hangisidir?

geri ödeme (telafi) dönemi