

## GAYRİMENKUL EKONOMİSİ

1. Türkiye'de konut politikasının gelişim süreci incelendiğinde 1960 öncesi döneme ne ad verilir ?

### Plansız dönem

2. Konut stokuna yapılan net ilaveler ile konut stokunda çeşitli nedenleri oluşan eksilmeler arasındaki farka ne ad verilir

### Net konut yatırımı

- I. Der maliyet ve satışların karşılaştırılması yöntemlerini desteklemek veya kontrol etmek
- II. genellikle gelir getirmeyen gayrimenkulleri arsa gibi değerlendirmek
- III. yatırımcıların beklentisini gözlemleyebilmek

3. yukarıdakilerden hangisi hangileri gelir kapitalizasyonu yönteminin kullanım alanları arasında yer alır?

### I ve III

4. Gayrimenkul değerlendirme uzmanı olmak için gereken asgari eğitim şartı aşağıdakilerden hangisidir?

### 4 yıllık üniversite mezunu olmak

5. Başkalarına ait sermayenin kullanımı için ödenen fiyata ne ad verilir ?

### Faiz

6. kentsel mekan piyasası aşağıdakilerden hangisi ile de adlandırılır?

### Kira piyasası

7. Türkiye ekonomik toplumsal ve kültürel haklar uluslararası sözleşmesini hangi yılda onaylamıştır ?

### 1966

- I. Senyoraj oranının belirlenmesi ve değerlendirilmesi
- II. gayrimenkule ait her türlü grafik verinin bina konut Sanayi yapısı vesaire coğrafi koordinatları ile beraber ilişkilendirilmesi
- III. gayrimenkule ait her türlü grafik olmayan verinin ilişkisel veri tabanı sisteminde yapılandırılması

8. yukarıdakilerden hangisi hangileri CBS tabanlı bir gayrimenkul veri tabanı sistemi ve bu sistem aracılığı ile yapılan değerlemenin avantajları arasında yer alır ?

### II ve III

9. Aşağıdakilerden hangisi konut arzını etkileyen faktörlerden biri değildir

### Arbitaj oranı

10. Mekan piyasasında gayrimenkullerin kullanım hakkı söz konusu iken varlık piyasasında gayrimenkuller üzerinde aşağıdakilerden hangisi söz konusudur ?

#### Mülkiyet hakkı

11. Coğrafi bilgileri depolamak analiz etmek ve görüntülemek gibi ihtiyaç ve fonksiyonları kullanıcıya sağlamak üzere yüksek düzeyli programlama dilleriyle gerçekleştirilen algoritmalara ne ad verilir?

#### Yazılım

- I. Satın alınan konut ipotekli konut kredisi veya mortgage ile alınmışsa konutun fiyatının ödenecek borcun altına inebilmesi
- II. konutun senyöraj oranında büyük bir artış gerçekleşmesi
- III. konut satmanın zorlaşması

12. Yukarıdakilerden hangisi hangileri konut balonunun patlamasının sonuçları arasında yer alır ?

#### I ve III

13. Var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyetinin gayrimenkulün değerlemesi için veri kabul edildiği gayrimenkul değerlendirme yaklaşımı aşağıdakilerden hangisidir?

#### Maliyet yaklaşımı

- I. Kırsal bölgelerden kentsel bölgelere devam eden göçler
- II. ofis kullanım talebinin azalması
- III. organize perakende piyasasının büyümesi

14. Yukarıdakilerden hangisi hangileri Türkiye'deki gayrimenkul piyasası dinamiklerini etkileyen faktörler arasında yer alır ?

#### I ve III

15. Denge durumundaki kira değeri nasıl hesaplanmaktadır ?

#### Belirlenen piyasa fiyatı ile projenin uzun dönem marjinal maliyeti karşılaştırılarak

16. Bir yatırımcı tasarruf ettiği parasını a bankasının 1 yıllık mevduat hesabına %17 faiz oranından yatırmıştır ve söz konusu yılın sonunda yıllık enflasyon oranı %11 seviyesinde gerçekleşmektedir

Bu durumda yatırımcının elde ettiği Real faiz oranı yüzde kaçtır

#### 5

17. Gelir kapıdülilasyon yönteminde borç ve öz kaynak bileşenlerinin getiri beklentisinin farklı olması durumuna dayanan hesaplama yöntemi aşağıdakilerden hangisidir ?

#### Atık değer yöntemi

18. Türkiye'de 1985-2000 yılları arasını kapsayan dönemde 30'dan çok konut Kooperatifi birliğinin bir araya gelerek konut politikasının amaçlarına Ulaştırma önemli katkılar sağladığı Yapı aşağıdakilerden hangisidir

**Türkkent**

19. Piyasa da uygulanan cari faiz oranına ne ad verilir

**nominal faiz**

20. Artan yatırım talebi karşısında yatırımcının gayrimenkulün ürettiği bir birimlik kira gelir başına daha fazla fiyat ödemeye razı olması aşağıdakilerden hangisine neden olur ?

**Kapitalizasyon oranının azalmasına**

21. 5 yıllık kalkınma planının kaçıncısında Toplu Konut kuruluğu kavramı toplumsal güvenlik kurumlarınca desteklenen projelere ek olarak özel kesimdeki yapım ortaklarını da içine alacak biçimde genişletilmiştir ?

**besinci bak**

22. Finans sektörünün temel amacı aşağıdakilerden hangisidir?

**Reel sektöre fon sağlamak**

23. Aşağıdakilerden hangisi sermaye piyasası araçlarından biri değildir ?

**Mevduat sertifikaları**

- I. Kiracı
- II. İnşaat sektörü girişimcileri
- III. mülk sahipleri

24. Yukarıdakilerden hangisi hangileri gayrimenkul sisteminin katılımcıları arasında yer alır ?

**I, II ve III**

- I. Alım satım işlem maliyetleri
- II. konut sigortası
- III. kurumlar vergisi

25. Yukarıdakilerden hangisi hangileri konut sahipliğinin maliyetleri arasında yer alır ?

**I ve II**

26. Aşağıdakilerden hangisi sonsuz anüite kavramı yerine kullanılır ?

**Perpetüite**

- I. Net dış ticaretin artması
- II. Gelecekte kiranın artacağı beklentisi
- III. Teknolojik gelişmelerin artması

27. yukarıdakilerden hangisi hangi hangileri kapitalizasyon oranının azalmasına neden olan faktörler arasında yer almaz?

I ve III

28. Aşağıdakilerden hangisi hedonik fiyat modeline göre konut fiyatının artmasına neden olan faktörlerden biridir ?

Bölgedeki ortalama konut büyüklüğünün yüksek olması

29. Gelecekte ele gelecek ana paranın bugünkü değerini hesaplama da kullanılan yöntem aşağıdakilerden hangisidir ?

Iskontolama yöntemi

.....Kar amacı gütmeyen ve ortaklarının barınma gereksinimlerini kendi çabalarıyla karşılamaya çalışan toplumsal örgütler olarak yıllık toplam konut üretimi içinde önemli bir yer tutabilecek kuruluşlardır

30. Yukarıdaki cümlede boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi doğru şekilde tamamlar ?

Konut kooperatifleri

31. Veri olması durumunda değeri belirlemek için en uygun gayrimenkul değerlendirme yöntemi aşağıdakilerden hangisidir ?

Emsal karşılaştırması yöntemi

- I. Konut stokunun kalitesinde azalmaya yol açması
- II. konut arzını azaltması
- III. konut güvenliğini azaltması

32. Yukarıdakilerden hangisi hangileri kira kontrollerinin dezavantajları arasında yer alır?

I ve II

33. Gayri Safi Yurtiçi hasılasının reel olarak iki veya daha fazla çeyrek yıllık dönemde arka arkaya negatif büyüme göstermesine ne ad verilir

Resesyon

34. ....yasalara aykırı olarak yapılmış kaçak yapıları anlatmak üzere kullanılan bir kavramdır

Yukarıdaki cümlede boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi doğru şekilde tamamlar?

Gecekondur

35. Konut kredilerinin maliyetini belirleyen en önemli unsur aşağıdakilerden hangisidir ?

#### Faiz oranları

36. 4Q modelinde Güneydoğu çeyrek düzleminde Orijinden geçen doğrunun eğimi Aşağıdakilerden hangisi hakkında önemli bilgi verir?

#### Mevcut alan stoğundaki yıpranma oranı

37. Yatırımların vadesi boyunca her dönem kazanılan faiz miktarının ana paraya ilave edilerek yeni yatırım döneminde faizli anaparanın yatırıma tabi tutulması sonucunda elde edilen getiri oranı ne ad verilir

#### Bileşik faiz oranı

38. Aşağıdakilerden hangisi konutun bir hak olarak yer aldığı Uluslararası Hukuk belgelerinden biri değildir?

#### Avrupa Birliği Paris Antlaşması

39. Gayrimenkule ait grafik özellikler ve grafik olmayan her türlü öznitelik arasında ilişki kurarak listelenen özelliklere sahip menkulleri veri tabanından sorgulayarak sonucu lokasyon bazlı harita olarak sunan CBS Temeli gayrimenkul değerlendirme analiz yöntemi aşağıdakilerden hangisidir ?

#### Temel sorgulamalar

40. Kısa süreli fon arz ve talep karşılaştığı piyasalara ne ad verilir ?

#### Para piyasası

- I. Tahvil ve hisse senedi piyasalarının çok geniş ve yaygın olması
- II. Ekonominin yükselişte olduğu dönemlerde gayrimenkul yatırımlarındaki getirinin görece daha yüksek olması
- III. Gayrimenkul yatırımlarının senyöras oranının yüksek olması

41. Yukarıdakilerden hangisi hangileri gayrimenkulün Türkiye'de geleneksel bir yatırım aracı haline gelmesinin nedenleri arasında yer alır ?

#### I ve II

42. Aşağıdakilerden hangisi konutun farklı özelliklerinin bir araya gelmesinden oluşan birleşik mal olduğu varsayımına bağlı olarak konut değerinin konutu oluşturan özelliklerin ölçülebilir bir fonksiyonu olduğunu kabul eder?

#### Hedonik fiyatlama

43. .... sadece ana paraya ödenen faiz miktarıdır

Yukarıdaki cümlede boş bırakılan yere aşağıdakilerden hangisi doğru şekilde tamamlar?

#### basit faiz

44. Aşağıdakilerden hangisi konut politikasının tüzel çerçevesi çizilirken dayanılması gereken temel Belgeler arasında yer almaz?

**Dış ticaret bilançosu**

- I. ipotekli konut kredileri
- II. kooperatifler
- III. hisse paylaşımı anlaşmaları

45. yukarıdakilerden hangisi hangileri Türkiye'deki konut finansmanında kurumsal finansman kaynakları arasında yer alır?

**yalnız I**

46. Aşağıdakilerden hangisi coğrafi bilgi sistemine yönelik bir yazılımda olması gereken temel unsurlar arasında yer almaz?

**senyoraj oranının yüksek olması**

- I. önleme
- II. kiralama
- III. yıkma

47. yukarıdakilerden hangisi hangileri Türkiye'de 1966 tarihli gecekondu yasasının dayandığı temel ilkeler arasında yer alır?

**I ve III**

- I. Konut kredisi uygulamaları yapmak
- II. yüksek gelirli ailelere aynı yardım yapmak
- III. Belediyelerde iş birliği yaparak kentsel dönüşüm projeleri geliştirmek

48. yukarıdakilerden hangisi hangileri TOKİ'nin yetkileri arasında yer alır?

**I ve III**

49. Bir yatırımcı 90.000 TL ana parasını yıllık %12 basit faiz oranından 2 yıllık mevzuat hesabına yatırıyorsa 2 yılın sonunda eline geçecek toplam anapara kaç TL?

**111.600**

- I. Arbitaj oranının azaltılması
- II. arazi tahsilatı ve kullanımının düzenlenmesi
- III. kira kontrolleri

50. yukarıdakilerden hangisi hangileri devletin konut piyasasına yaptığı müdahaleler arasında yer alır?

**II ve III**

51. Ofis alanı arz eğrisinin negatif eğilimi olması aşağıdakilerden hangisini ifade eder?

**Gayrimenkul geliştirme maliyetinin uzun dönemde azaldığını**

52. Yıllık net kira geliri foot kare başına 8 TL olan ofis alanı için yatırımcı foot kare başına 64 TL ödemek istiyorsa kapitalizasyon oranı yüzde kaç olur?

**12.5**

53. Zaman içinde mal ve hizmetlerin genel fiyat düzeyinin artmasına ve paranın değerinin veya satın alma gücünün düşmesine ne ad verilir ?

**Enflasyon**

54. Kısa süreli fon arz ve talebinin karşılaştığı piyasalara ne ad verilir ?

**Para piyasaları**

55. Kiraların otomatik olarak enflasyon oranı kadar artırılması devletin konut piyasasına yaptığı hangi müdahaleyi ifade eder?

**İkinci nesil kira kontrolü**

