

**S304**

T.C.  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI  
YENİLİK VE EĞİTİM TEKNOLOJİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Ölçme, Değerlendirme ve Yerleştirme Grup Başkanlığı

**KİTAPÇIK  
TÜRÜ****B**

SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI (DU)**

**18 ARALIK 2011 Saat: 09.30****PAZAR 3. OTURUM**

Adayın Adı ve Soyadı :  
Aday Numarası (T.C. Kimlik No) :  
Sınav Salon No : Sıra No:

**DİKKAT: 1. Bu sınavda, 2 modüle ait test soruları yer almaktadır.**

	<u>Soru Sayısı</u>	<u>Sayfa No</u>
<b>4700 - Gayrimenkul Değerleme Esasları</b>	<b>25</b>	<b>2</b>
<b>4860 - Temel Finans Matematiği</b>	<b>25</b>	<b>6</b>

2. Soru kitapçıklarını kontrol ederek, baskı hatası olan kitapçığın değiştirilmesi için sınav başlamadan önce salon sorumlularına başvurunuz.
3. Sınavda hesap makinesi kullanabilirsiniz. Ancak alfabetik tuş takımına sahip olan hesap makineleri, databank, el bilgisayar vb. özel elektronik donanımların kullanılması ve bulundurulması yasaktır. Bu cihazları yanında bulunduran adayların sınavları geçersiz sayılacaktır.

**CEVAP KÂĞIDI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR**

1. Cevap kâğıdı üzerine yazacağınız yazı ve yapacağınız işaretlemelede kurşun kalem dışında kalem kullanmayınız.
2. Size verilen cevap kâğıdında yazılı olan bilgilerin size ait olup olmadığını kontrol ediniz. Cevap kâğıdı kullanılmayacak durumdaysa veya size ait değilse verilecek yedek cevap kâğıdına, kimliğinizle ilgili bilgileri, salon başkanının açıklamalarına göre yazınız.
3. Cevap kâğıdında “**Gayrimenkul Değerleme Esasları**” ve “**Temel Finans Matematiği**” testleri için iki ayrı sütun bulunmaktadır. Cevaplarınızı cevap kâğıdındaki ilgili sütunlara aşağıdaki örnekte olduğu gibi yuvarlağı, dışına taşırmadan işaretleyiniz.

**Yanlış karalamalarınızı düzeltirken yuvarlağın içini temizce siliniz.**

**ÖRNEK KODLAMA:** ●

**SORU KİTAPÇIĞI İLE İLGİLİ AÇIKLAMA**

1. Bu soru kitapçığında toplam **50** soru bulunmaktadır. Bir modül için **60** dakikalık cevaplama süresi verilmiştir. Kitapçığın tümü için verilen cevaplama süresi **120** dakikadır.
2. Sınavlarda başarılı sayılmak için her modülden alınan notun en az **60** ve aritmetik ortalamasının en az **70** olması zorunludur.
3. Her sorunun dört seçeneği vardır. Dört seçenekten sadece bir tanesi doğru cevaptır. Doğru bulduğunuz seçeneği cevap kâğıdında o soru için ayrılan yerde bularak işaretleyiniz.
4. **Cevaplamaya istediğiniz testi, istediğiniz sorusundan başlayabilirsiniz. Yalnız cevaplarınızı, cevap kâğıdında o test için ayrılmış olan bölümdeki aynı numaralı cevap yerine işaretleme yapmayınız.**
5. Size ayrı bir karalama kâğıdı verilmeyecektir. Soru kitapçığınızın içindeki boş alanları karalama yapmak için kullanabilirsiniz.
6. Cevabını bilmediğiniz sorular üzerinde fazla zaman kaybetmeden diğer sorulara geçiniz. Zamanınız kalırsa bu sorulara daha sonra dönebilirsiniz.
7. **Puanlamada her doğru cevaba eşit puan verilecek, yanlış cevaplarınız dikkate alınmayacaktır.**
8. Sınavın bitiminde cevap kâğıdınızı ve soru kitapçığınızı salon sorumlularına teslim etmeyi unutmayınız.

**Arka kapağa geçiniz.**

**DİKKAT:**

Testteki sorular 14.10.2011 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Bu tarihten sonra sınav konuları ile ilgili yasa değişiklikleri yapılmış olsa bile, soruları cevaplandırırken bu değişiklikleri dikkate almayınız.

1. Değeri 400.000 TL olan bir bürodan yıllık net 24.000 TL gelir elde edilmektedir. Büronun bulunduğu bölgedeki çevresel şartların etkisi nedeniyle yıllık net gelirinde % 10'luk bir azalma beklenirken, kapitalizasyon oranında % 10'luk bir yükselme tahmin edilmektedir. Bu varsayıma göre büronun değeri en fazla kaç TL olacaktır?
- A) 305.857                      B) 327.273  
C) 345.415                      D) 360.000
2. Arsasının değeri 100 TL olan ABC mülkünün toplam değeri 300 TL, ekonomik ömrü 20 yıl ve toplam yıllık işletme geliri 20 TL'dir. Buna göre yatırımın toplam kapitalizasyon oranı % kaçtır?
- A) 20,00                      B) 10,00  
C) 6,67                      D) 5,53
3. Bir ticari mülk yatırımının finansmanında 5 yıl vadeli, yıl sonunda taksit ödemeli, yıllık % 14 faizli, 1 milyon TL kredi kullanılmıştır. Bu mülkten, aylık 30.000 TL kira geliri elde edilirken, aylık 3.000 TL işletme giderlerine katlanıldığına göre borç kapsama oranı yaklaşık kaçtır?
- A) 1,23    B) 1,11    C) 1,02    D) 0,90
4. Bir taşınmazın aylık brüt gelirinin % 20'sini oluşturan işletme giderlerinin % 25'i sabit işletme giderleridir. Söz konusu sabit işletme giderlerinin değeri 75 TL ve taşınmazın niteliğine benzer taşınmazların brüt kira çarpanı 14 ise taşınmazın değeri kaç TL'dir?
- A) 189.000                      B) 201.600  
C) 252.000                      D) 315.000
5. A iş yeri, 5.000 TL/ay kira getirecek şekilde, 2 yıllık kira garantili sözleşme ile 570.000 TL'ye satılmıştır. Ancak bu bölgede emsal kabul edilebilecek bire bir aynı özelliklerdeki iş yerlerinde geçerli olan kira 4.500 TL/ay iken potansiyel brüt gelir çarpanı 9,5 olarak hesaplanmıştır.
- Kira sözleşmesinin bulunmadığı emsal iş yerinin değeri ile A iş yerinin değeri arasındaki (kira sözleşmesinden kaynaklanan) fark kaç TL'dir?
- A) 70.000                      B) 57.000  
C) 30.000                      D) 6.000
6. Belirlenen bir piyasadaki gayrimenkul için talep ve rekabete dayalı arz arasındaki ilişkiyi ortaya koymak amacıyla yapılan çalışma aşağıdakilerden hangisidir?
- A) Artık değer araştırması  
B) Emsal araştırması  
C) Piyasa analizi  
D) Kısıt analizi
7. Gayrimenkul piyasasının özellikleri ile ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?
- A) Alıcı ve satıcılar; piyasa şartları, katılımcıların davranışları, geçmiş piyasa hareketleri ve ürün kalitesi hakkında tam olarak bilgilidirler.  
B) Gayrimenkul piyasaları bir çok özel ya da resmî kısıtlamalara tabidir.  
C) Gayrimenkul, dayanıklı bir ürün olup yatırım olarak kolay pazarlanamayabilir ve likit olmayabilir.  
D) Belirli bir konumda, belirli bir zamanda, belirli bir fiyat aralığı içinde belirli bir tip gayrimenkul için çok az sayıda satıcı ve alıcı olabileceğinden bir alıcı veya satıcı arz ya da talebi kontrol ederek fiyatı etkileyebilir.

8. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre, bir gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyündeki gayrimenkul projelerinin finansmanı amacıyla aşağıdaki finansman yöntemlerinden hangisi uygulanmaz?

- A) Sermaye artırımını yapabilir.
- B) Varlık teminatlı menkul kıymet ihraç edebilir.
- C) Kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde rehin tesis edilebilir.
- D) Hesap dönemi sonuna ait üç aylık portföy tablosunda yer alan net aktif değerinin beş katı kadar kredi kullanabilir.

9. Aşağıdakilerden hangisi ipoteğe dayalı menkul kıymetlerin (İDMK) özelliklerinden birisi değildir?

- A) İDMK, fon içtüzüğünde hüküm bulunmak şartı ile fon kurulunun talebi ve ilgili borsanın uygun görmesi üzerine menkul kıymet borsalarında işlem görebilir.
- B) Fon portföyündeki varlıklar teminat gösterilerek ihraç edilen borçlanma senedir.
- C) Konut finansmanı fonu yapısından ayrı olarak da ihraç edilebilirler.
- D) İDMK, farklı fiyat ve vadelerde ihraç edilebilir.

10. Aşağıdakilerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartları'nın geliştirilmesindeki temel amaçlardan değildir?

- A) Sınır ötesi işlemleri kolaylaştırmak, mülkiyetin devri işlemleri ile ilgili olarak alınan kredilerin ve ipotek karşılığı verilen kredilerin teminat altına alınması için yapılan değerlemelerin güvenilirliğini sağlamak
- B) Hukuk davalarını ve vergi sorunlarını çözüme kavuşturarak uluslararası mülk piyasalarının gelişimine katkıda bulunmak
- C) Değerleme uzmanlarının uluslararası mülk piyasalarının güvenilir bir değerlemeye olan taleplerini karşılar duruma gelmelerini sağlamak
- D) Sanayileşmeye yeni başlamış ülkelerin ihtiyaçlarını karşılamak üzere denetim standartları sağlamak ve yeni kurulacak değerleme şirketlerine sermaye katkısında bulunmak

11. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre bir mülk vergilendirme sisteminin etkin olarak faaliyet gösterebilmesi için aşağıdakilerden hangisi zorunlu bir unsur olarak nitelenemez?

- A) Yeterli kaynak ve eğitimli personelin bulunması
- B) Mülke ilişkin aktif bir alım satım piyasasının varlığı
- C) Mülkiyet haklarını tanımlayan yasal bir sistemin varlığı
- D) Modellerin örneklenmesi ve test edilmesine yönelik bir sürecin bulunması

12. Uluslararası Değerleme Standartları uyarınca, doğrudan piyasa verilerinin olmadığı veya sınırlı olduğu durumlarda, özel kullanım amaçlı mülklerin pazar değerini bulmak için kullanılan değerlendirme yaklaşımı aşağıdakilerden hangisi ile ifade edilmiştir?

- A) Amortisman tabi tutulmuş yerine koyma maliyeti
- B) Emsal karşılaştırma yaklaşımı
- C) Gelir indirgeme yaklaşımı
- D) Yararlı değer yaklaşımı

13. Aşağıdakilerden hangisi Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Seri: VIII, No: 45 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" ekindeki Uluslararası Değerleme Standartlarında yer alan Pazar Değeri tanımının unsurları arasında yer almamaktadır?

- A) İşlemin gayrimenkul pazarlamasını yapan kişi ve kurumların aracılığıyla yapılması
- B) Mülkün el değiştirme işleminin uygun bir pazarlama süreci sonunda gerçekleşmesi
- C) Mülkün istekli alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi
- D) İşlem taraflarının yeterli bilgiye sahip olması

14. “En verimli ve en iyi kullanım” ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme uzmanı, hem boşmuş gibi o arazinin en verimli ve en iyi kullanımını hem de mülkün geliştirilmiş hâliyle en verimli ve en iyi kullanımını dikkate alacaktır.
- B) Bu kavram, iki veya daha fazla sayıda taşınmaz mülk parselinin kullanım şekilleri açısından önemli farklılıklarının olabileceği düşüncesine dayanmaktadır.
- C) Bir mülkün en verimli şekilde nasıl kullanılabileceği, o mülkün pazar değerinin tespit edilmesinde temel oluşturmaktadır.
- D) Bir mülkün mevcut yapı hâliyle en kârlı olan kullanımını göstermektedir ve bu nedenle de kullanım değerini ön plana çıkarmaktadır.

15. Aşağıdakilerden hangisi, bir mülkün değerlendirme günündeki maliyet değerinden düşüklüğü ifade eden amortismanın tahmini için kullanılan yöntemlerden değildir?

- A) Maliyet performansı yöntemi
- B) Piyasadan çıkartma yöntemi
- C) Ayırıştırma yöntemi
- D) Yaş-ömür yöntemi

16. Emsal karşılaştırma yaklaşımına yönelik olarak aşağıda yer verilen ifadelerin hangisi yanlıştır?

- A) Emsal karşılaştırma yaklaşımı taşınmazın pazar değerinin sınırlarını belirler.
- B) Emsal karşılaştırma yaklaşımında değerlendirme konusu taşınmaz ile rekabet eden mülklere ödenen fiyatlar incelenir.
- C) Emsal karşılaştırma yaklaşımında tipik bir piyasa katılımcısına göre farklı amaçları yansıtan satış fiyatları da dikkate alınmalıdır.
- D) Emsal karşılaştırma yaklaşımında satışlar, tarafların o işleme istekli olduklarından emin olmak için araştırılmaktadır.

17. Gelir getiren bir mülkün nakit akış tablosu hazırlanırken söz konusu mülkün net faaliyet gelirinin hesaplanma yöntemi aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?

- A) Potansiyel Brüt Gelir-Operasyonel Giderler
- B) Efektif Brüt Gelir-Operasyonel Giderler
- C) Potansiyel Brüt Gelir-Borç Servisi
- D) Efektif Brüt gelir-Borç Servisi

18. Arsasının değeri 200.000 TL olan A mülkü yılda 48.000 TL gelir getirmektedir. Arsanın kapitalizasyon oranı (RL) % 5, binanın kapitalizasyon oranı (RB) % 10'dur. Bu mülkün toplam değeri kaç TL'dir?

- A) 525.000
- B) 552.000
- C) 564.000
- D) 580.000

19. Bir binadaki merkezi klima sistemi ekonomik ömrünü tamamlamış olup yenilenmesi hâlinde montaj dahil 150.000 TL ödenmesi gerekmektedir. Eski klima sisteminin kayıtlı maliyeti 100.000 TL, hesaplanan amortismanı 80.000 TL, sökme maliyeti 10.000 TL'dir. Binanın geçerli brüt gelir çarpanı 12 olup klima sistemini yenilemenin aylık kira gelirinde 1.500 TL artış yaratması beklenmektedir.

Bu bilgilere göre aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Klima sistemini yenilemenin binanın değerinde yaratacağı artış 432.000 TL'dir.
- B) Klima sistemini yenilemenin toplam maliyeti 180.000 TL'dir.
- C) Klima sisteminin ekonomik ömrünü tamamlaması, iyileştirilebilir işlevsel eskimedir.
- D) Klima sistemini yenilemek yıllık kira gelirinde 18.000 TL artış yaratmaktadır.

20. Konut yapmaya elverişli I, II ve III numaralı arsalara ilişkin bilgiler aşağıdadır:

	I	II	III
Alan (m <sup>2</sup> )	25.000	20.000	27.500
Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS)	0,80	0,75	0,80
Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)	0,20	0,15	0,20
Değer (TL)	?	9.600.000	14.300.000

Değer tespitinde toplam inşaat alanı kriteri dikkate alındığında I numaralı arsanın değeri kaç milyon TL'dir?

- A) 14,4    B) 13,6    C) 12,9    D) 12,5

21. Değeri 1.000.000 TL olan bir mülkün % 60'ı, ay sonunda taksit ödemeli, aylık % 0,90 faizli, 5 yıl vadeli kredi ile finanse edilmiştir. Bu mülkten ayda 7.500 TL kira geliri elde edildiğine göre öz kaynağın kapitalizasyon oranı % kaçtır?

- A) – 17,73                      B) – 16,46  
C) – 15,58                      D) – 9,00

22. Yararlı ömür beklentisi 60 yıl olan binanın yaşı 20'dir. Toplam güncel maliyeti 300.000 TL olan bu binada meydana gelmiş fiziksel bozulmalar aşağıdadır:

- Bazı pencerelerin değişimi için 5.000 TL
- 5 yıl önce yenilenen ve 3 yıllık ömrünün kaldığı tahmin edilen çatının maliyeti 20.000 TL
- 10 yıl önce yenilenmiş ve 10 yıllık ömrü kalmış olan ısıtma-soğutma tesisatının yenileme maliyeti 15.000 TL
- 1 yıl önce yapılmış ve 5 yıl daha işlevini görebileceği düşünülen binanın genel dekorasyonunun toplam maliyeti 6.000 TL

Buna göre fiziksel bozulmalar dikkate alındığında binanın değeri kaç TL'dir?

- A) 230.667                      B) 200.000  
C) 189.333                      D) 175.667

23.

Konut	Alanı (m <sup>2</sup> )	Manzara Durumu	Satış Zamanı	Fiyatı (TL)
A	180	Kötü	6 ay önce	513.000
B	175	İyi	7 ay önce	507.500
C	160	İyi	2 ay önce	498.800
D	185	Kötü	Bugün	?

Aynı site içerisinde birbirlerine emsal olabilecek 4 konutun satış bilgileri yukarıda yer almıştır. D konutunun bugünkü değeri yaklaşık kaç bin TL hesaplanacaktır?

- A) 527    B) 545    C) 563    D) 575

24. "İpotek kapitalizasyon oranı" ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Kredinin bileşik faiz oranına eşittir.  
B) İpotek sabiti olarak adlandırılır.  
C) Yıllık borç servisi ödemesinin anaparaya oranıdır.  
D) Kredi tutarı, faiz oranı, itfanın frekansı ve kredinin itfa şartlarının fonksiyonudur.

25. İstanbul'un turistik bir bölgesinde 30 odası olan bir otelin satış fiyatı 6 milyon TL olarak belirlenmiş olup yatırımcı, oteli 5 yıl işlettikten sonra satmayı düşünmektedir. Yıllık bazdaki doluluk oranı % 70 ve bir günlük oda ücreti, tüm giderler düşüldükten sonra net 65 TL'dir. Piyasada geçerli iskonto oranı % 6'dır. Yatırımcının yıllık ortalama % 9,95 oranında getiri elde edebilmesi için 5 yıl sonraki satış fiyatının kaç TL olması gerekir?

- A) 7.100.000                      B) 6.000.000  
C) 6.400.000                      D) 6.600.000

1. Ekonomik ömrü 20 yıl olan bir yatırımdan beklenen aylık brüt getiri 20.000 TL olup, yatırıma ilişkin aylık giderler ise 5.000 TL'dir. Bugünkü değer faktörü 64,79573 ve aylık faiz oranı % 1,5 olduğuna göre, ay sonlarında gerçekleşecek olan bu nakit akışlarının bugünkü değeri kaç TL'dir?

- A) 750.921                      B) 835.338  
C) 915.957                      D) 971.936

2. Aşağıda yer alan bilanço kalemleri çerçevesinde Devamlı Sermayenin Bağımlılığı Oranı ve Finansal Kaldıraç Oranı aşağıdakilerin hangisinde doğru olarak gösterilmektedir?

Stoklar	300.000 TL
Ticari Alacaklar	500.000 TL
Cari Varlıklar Toplamı	1.200.000 TL
Duran Varlıklar Toplamı	3.800.000 TL
Ticari Borçlar	400.000 TL
Kısa Vadeli Yabancı Kaynaklar	600.000 TL
Uzun Vadeli Yabancı Kaynaklar	2.000.000 TL
Özkaynaklar	2.400.000 TL

	Devamlı Sermayenin Bağımlılığı Oranı	Finansal Kaldıraç Bağımlılığı Oranı
A)	1/11	13/25
B)	1/7	5/6
C)	1/9	5/6
D)	1/11	12/25

3. Bir alışveriş merkezinde satışa sunulan iş yerlerinin fiyatları ve adedi aşağıda verilmiştir. Bu bilgilere göre, sırasıyla mod ve medyan değerleri aşağıdakilerin hangisinde doğru olarak verilmiştir?

Satış Fiyatı	Satışı Sunulan İş yeri Adedi
200.000	6
300.000	1
400.000	2
500.000	3
600.000	1

- A) 200.000 - 250.000      B) 200.000 - 300.000  
C) 300.000 - 350.000      D) 300.000 - 400.000

4. Bir kişi parasını yıllık % 10 faiz oranıyla 1 yıl vadeli olarak bankaya yatırmış ve yıl sonunda yaptığı hesaplama göre reel kaybının % 5 olduğunu anlamıştır.

Bu dönemdeki enflasyon oranı % kaçtır?

- A) 14,26    B) 15,00    C) 15,79    D) 16,67

5. I- Euro vadeli işlem sözleşmesi satmak  
II- Euro vadeli işlem sözleşmesi almak  
III- Euro alım opsiyonu satmak  
IV- Euro satım opsiyonu satmak

ABC şirketi sattığı 1.000 Euro değerindeki taşınmazın bedelini 3 ay sonra tahsil edecektir. Şirket Euro'nun Türk Lirası karşılığında aşırı değerlendiğini düşünmekte; Euro kurunun düşme riskine karşı kendisini korumak istemektedir. ABC şirketinin riskten korunmak amacıyla yukarıdakilerden hangisi/hangilerini yapması daha doğrudur?

- A) I - II - III                      B) I - III  
C) Yalnız II                      D) Yalnız I

6. Alan tarafa, belirli bir miktarda dayanak varlık ya da göstergesi, gelecekte belirli bir tarihte veya tarihe kadar, belli bir fiyattan, belirlenen miktarda alma veya satma hakkını sağlayan sözleşmeye ne ad verilir?

- A) Opsiyon sözleşmesi  
B) Futures sözleşmesi  
C) Forward sözleşmeleri  
D) Swap

7. Finansal kuruluşların varlıklarının ve yükümlülüklerinin vadelerinin uyumsuz olması nedeniyle maruz kaldıkları risk türü aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Ülke riski                      B) Kredi riski  
C) Operasyonel risk              D) Faiz riski

8. 2011 yılı başında ihraç edilmiş, 2 yıl vadeli, % 20 nominal faizli 1.000.000 TL tutarındaki tahvil kaç TL'ye satın alınırsa % 30 kazanç elde edilir? (Vergi ve fonlar ihmal edilecektir.)
- A) 923.540                      B) 875.250  
C) 863.905                      D) 722.634
9. ABC bölgesinde 21 tane arsa bulunmaktadır. Söz konusu arsaların metrekare fiyatlarının TL cinsinden ortalaması 75, varyansı ise 144'tür. Buna göre arsaların metrekare fiyatlarının değişim kat sayısı % kaçtır?
- A) 14      B) 16      C) 28      D) 52
10. A Şirketi 20 yıl boyunca her yıl sonunda 800.000 TL kira geliri sağlayacak bir alışveriş merkezi satın alacaktır. Alışveriş merkezinin A şirketince karşılanan yıllık işletim masrafları ise 150.000 TL'dir. Piyasa faiz oranı yıllık % 9 olduğuna göre alışveriş merkezinden sağlanacak net nakit girişlerinin bugünkü değeri kaç TL'dir?
- A) 5.933.555                      B) 5.852.135  
C) 6.065.875                      D) 6.122.280
11. Aylık mevduata uygulanan yıllık nominal faiz (net) % 36'dır. Söz konusu nominal faizin yıllık efektif faizi yüzde kaçtır?
- A) 39,58      B) 40,58      C) 41,58      D) 42,58
12. Bir şirket vadesine 90 gün kalmış, 300.000 TL tutarındaki alacak senedini, bankaya % 22 faiz oranından iskonto ettirmiştir. Şirkete sırasıyla basit iç iskonto ve basit dış iskonto yöntemlerine göre ne kadar tutarda ödeme yapılacaktır? (Bir yıl 360 gündür.)
- A) 284.360 - 283.500      B) 283.500 - 280.200  
C) 282.100 - 281.920      D) 284.180 - 284.500
13. Yıllık olarak faize yatırılan bir miktar paranın 4 yılda 3 katına çıkması için faiz oranı % kaç olmalıdır?
- A) 131,08                      B) 68,50  
C) 31,61                      D) 12,08
14. Bay X satın almak istediği ev için satıcı ile 500.000 TL üzerinden anlaşmıştır. Bay X evin bedelinin % 40'ını kendi imkânlarıyla karşılayacak olup geri kalan kısım için bankadan ay sonlarında taksit ödemeli, 7 yıl vadeli kredi çekecektir. Kredinin aylık faiz oranı % 0,88 ise Bay X'in her ay bankaya ödemesi gereken tutar kaç TL'dir?
- A) 4.548,36                      B) 5.067,59  
C) 5.501,69                      D) 6.153,12
15. X AŞ üzerinde eski bir yapı bulunan bir arsayı 100.000 TL'ye satın alarak üzerindeki yapıyı yıktırarak için de 20.000 TL harcama yapmıştır. X AŞ arsa üzerinde hemen konut inşasına başlamış, başlangıç anında 50.000 TL, birinci yıl sonunda 40.000 TL, ikinci yıl sonunda 18.500 TL yatırım gerektiren konutların bir kısmını, birinci yıl sonunda 150.000 TL'ye, bir kısmını ikinci yıl sonunda 200.000 TL'ye ve kalanını üçüncü yıl sonunda 133.100 TL'ye satmayı planlamaktadır. Piyasa faiz oranı yıllık % 10 ise X AŞ'nin yatırımının net bugünkü değeri ne kadardır?
- A) 180.000                      B) 170.000  
C) 160.000                      D) 150.000

16. Bir mülkün yatırım değeri ve bu değerın kullanımı ile ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?
- A) Belirli bir yatırımcı veya bir yatırımcı grubu için mülkün belirli yatırım hedefleri çerçevesindeki değeridir.  
 B) Bir mülk niteliğindeki varlığın yatırım değeri, o mülk niteliğindeki varlığın pazar değerinden az veya çok olabilir.  
 C) Bir yatırım değeri görüşü oluşturulabilmek için bu yatırıma özgü yatırım kriterlerinin bilinmesi gerekir.  
 D) Belirli mülkleri, belirli yatırım amaçları doğrultusunda, belirli bir yatırımcı ile ilişkilendirdiğinden, objektif değer olarak kabul edilecektir.
17. Bir firma 4.000.000 TL toplam sabit giderler ve 300 TL birim değişken maliyet ile bir A ürünü üretmektedir. Satış fiyatı 400 TL olan bu ürün için toplam sabit giderlerdeki % 25'lik bir artışın başabaş noktasındaki üretim düzeyine etkisi yüzde kaç olacaktır?
- A) 20 artış  
 B) 25 artış  
 C) 20 azalış  
 D) 25 azalış
18. A işletmesinin 2010 yılına ilişkin satış ve maliyetlerine ilişkin bazı kalemler aşağıdadır:  
 Satışlar 500 TL  
 Dönem Başı Ticari Alacaklar 100 TL  
 Dönem Sonu Ticari Alacaklar 150 TL  
 Satılan Malın Maliyeti 250 TL  
 Maliyetlerin İçerisindeki Amortismanlar 70 TL  
 Yıl İçinde Yapılan Vergi Ödemesi 110 TL
- Bu bilgilere göre işletmenin sağladığı nakit tutarı nedir?
- A) 250 TL  
 B) 180 TL  
 C) 160 TL  
 D) 120 TL
19. Şirket, A ham maddesi için her yıl 5.000 TL harcamış olup A'nın alış maliyeti; 2008 yılında 200 TL/kg, 2009 yılında 225 TL/kg ve 2010 yılında 235 TL/kg olarak gerçekleşmiştir. 3 yıl boyunca alınan A ham maddesinin ortalama alış maliyeti kaç TL/kg'dır?
- A) 218,98  
 B) 220,00  
 C) 223,15  
 D) 226,47
20. 500.000 TL'ye satın aldığınız evin 100.000 TL'lik kısmını peşin ödediniz. Geri kalan 400.000 TL için bankadan aylık net % 0,8 faiz oranından kredi kullandınız. Kredinin 120 ayda eşit taksitler hâlinde ay sonlarında ödenmesi hâlinde aylık taksit tutarı yaklaşık kaç TL'dir?
- A) 5.798  
 B) 5.598  
 C) 5.398  
 D) 5.198
21. Bir işletmenin kurmak istediği işletim tesisi için 25.000 TL başlangıç yatırımına ihtiyaç duyulmaktadır. Söz konusu işletmeden 5 yıllık ekonomik ömrü boyunca sağlanacak net nakit girişleri ilk 3 yıl boyunca her yıl 8.000 TL, sonraki iki yılda ise her yıl 7.000 TL olup, tesisin 5. yıl sonundaki hurda değeri 3.000 TL'dir. Sermaye maliyetinin % 10 olduğu düşünülürse bu projenin net bugünkü değeri nedir?
- A) 5.575 TL  
 B) 5.690 TL  
 C) 5.885 TL  
 D) 5.925 TL
22. XYZ AŞ başlangıç yatırımı 300.000 TL olan 5 yıllık ömrü boyunca yılda 100.000 TL net gelir sağlayacak olan bir projeye başlamaktadır. Söz konusu projenin geri ödeme süresi, iskonto edilmiş geri ödeme süresi yöntemine göre 4 yıl olduğuna göre bu projenin ilk 4 yıllık dönemdeki iskonto oranı % kaçtır?
- A) 12,59  
 B) 14,01  
 C) 16,23  
 D) 17,24

23. Bir yatırımcı maliyeti 840.000 TL olan bir projeye yatırım yapma kararı almıştır. Aşağıdaki tabloda projenin net nakit akım tablosu yer almaktadır. Bu veriler kapsamında projenin iç verim oranı nedir?

Yıllar	Net Dönem Sonu Nakit Akışı
1. Yıl	30.000 TL
2. Yıl	80.000 TL
3. Yıl	140.000 TL
4. Yıl	180.000 TL
5. Yıl	240.000 TL
6. Yıl	300.000 TL
7. Yıl	410.000 TL

- A) % 9,32                      B) % 10,27  
C) % 11,44                      D) % 16,43

24. Bir yatırım projesinin ilk yıl toplam giderleri 3.000.000 TL ve toplam gelirleri 5.000.000 TL, ikinci yıl toplam giderleri 1.000.000 TL ve toplam gelirleri 3.800.000 TL olarak öngörülmektedir. Sermaye maliyeti her yıl için % 10 olarak alınır ve diğer değişkenler ihmal edilecek olursa, sermaye maliyetinin % 20'ye çıkmasının projenin net bugünkü değeri üzerindeki negatif etkisi yaklaşık % kaç olur?

- A) 44      B) 27      C) 13      D) 8

25. ABC AŞ işletmek üzere bir alışveriş merkezini 4 yıllığına 500.000 TL peşin bedelle kiralamıştır. ABC şirketi söz konusu alışveriş merkezinden ilk yıl sonunda 125.000 TL sonraki yıl sonlarında ise her yıl, önceki yıla göre 100.000 TL artan tutarda gelir elde etmekte, buna karşılık 4 yıl boyunca her yıl sonunda 25.000 TL gidere katlanmaktadır. Buna göre ABC şirketinin yaptığı yatırımın iç verim oranı % kaçtır?

- A) 25,32    B) 27,27    C) 29,31    D) 30,19

TEST BİTTİ.  
CEVAPLARINIZI KONTROL EDİNİZ.

Soracağınız bir şey var mı? Varsa, şimdi sorunuz; sınav başladıktan sonra sorularınıza cevap verilmeyecektir. Hazır mısınız? Sınav, okulun bütün salonlarında aynı anda başlayacağı için başlama zilini beraberce bekleyelim. Hepinize başarılar dileriz.  
**(Salon başkanı başlama ve bitiş saatini tahtaya yazacaktır.)**

**Bu kitapçığın her hakkı saklıdır. Bu kitapçıkta yer alan sorulardaki görüşler yazarlarına ait olup, Sermaye Piyasası Kurulunun görüşlerini yansıtmaz. Soruların telif hakları Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşlar Birliğine aittir. Hangi amaçla olursa olsun, kitapçığın tamamının veya bir kısmının Millî Eğitim Bakanlığı Yenilik ve Eğitim Teknolojileri Genel Müdürlüğünün ve Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliğinin ayrı ayrı yazılı izni olmadan kopya edilmesi, fotoğraflarının çekilmesi, bilgisayar ortamına alınması, herhangi bir yolla çoğaltılması, yayımlanması veya başka bir amaçla kullanılması yasaktır. Bu yasağa uymayanlar, doğabilecek cezai sorumluluğu ve kitapçığın hazırlanmasındaki mali külfeti peşinen kabullenmiş sayılır.**

**18 ARALIK 2011 TARİHİNDE YAPILAN SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI**  
**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI (DU) GRUBU**  
**(S304) “B” KİTAPÇIĞI CEVAP ANAHTARI**

---

**GAYRİMENKUL**  
**DEĞERLEME ESASLARI**  
**(4700)**

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

**TEMEL FİNANS**  
**MATEMATİĞİ**  
**(4860)**

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