

**S105**

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

**KİTAPÇIK  
TÜRÜ****A**

SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI

**KONUT DEĞERLEME UZMANLIĞI (KU)**

17 ARALIK 2011 Saat: 09.30

CUMARTESİ 1. 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>7800 - Konut Değerlemesi ve Temel Finans Matematiği</b>	<b>25</b>	<b>2</b>
<b>7820 - Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar, İlgili Vergi Mevzuatı</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 bilgisayarı 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 işaretlemelerde kurşun kalemde başka kalem kullanmayınız.
2. Size verilen cevap kâğıdında yazılı olan bilgilerin size ait olup olmadığını kontrol ediniz. Cevap kâğıdı kullanılamayacak durumdaysa veya size ait değilse verilecek yedek cevap kâğıdına, kimliğinizle ilgili bilgileri, salon başkanının açıklamalarına göre yazınız.
3. Cevap kâğıdında “**Konut Değerlemesi ve Temel Finans Matematiği**” ve “**Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar, İlgili Vergi Mevzuatı**” testleri için iki ayrı sütun bulunmaktadır. Cevaplarınızı cevap kâğıdındaki ilgili sütunlara aşağıdaki örnekte olduğu gibi yuvarlağı, dışına taşırmeden 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 **45** dakikalık cevaplama süresi verilmiştir. Kitapçığın tümü için verilen cevaplama süresi **90** 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 seçenektan sadece bir tanesi doğru cevaptır. Doğru bulduğunuz seçeneği cevap kâğıdında o soru için ayrılan yerde bularak işaretleyiniz.
4. **Cevaplamaya istediğiniz testin, istediğiniz sorusundan başlayabilirsiniz. Yalnız cevaplarınızı, cevap kâğıdında o test için ayrılmış olan bölümdeki aynı numaralı cevap yerine işaretlemeyi unutmayınız.**
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. Aşağıdakilerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değerlendirme konusunu oluşturan varlığın dışındaki etkenler nedeniyle oluşan değer kaybını ifade eden ekonomik değer düşüklüğü kavramı ile eşdeğer değildir?

- A) Konumsal değer düşüklüğü  
B) Çevresel değer düşüklüğü  
C) İkincil değer düşüklüğü  
D) Harici değer düşüklüğü

2. Bir merdivende birbirini takip eden iki basamağın üst yüzeyleri arasındaki düşey mesafeye ne ad verilir?

- A) Rıht  
B) Limonluk  
C) Küpeşte  
D) Baş yüksekliği

3. Aşağıdakilerden hangisi Pazar kavramının özelliklerinden biri olarak kabul edilemez?

- A) Pazarda mal ve hizmet alış verişi fiyat mekanizması aracılığıyla yapılmaktadır.  
B) Mal veya hizmet alış verişi ancak belli kısıtlamalar altında yapılabilmektedir.  
C) Alıcı ve satıcılar pazarda kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre de davranırlar.  
D) Pazar yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

4. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımının belirlenmesindeki şartlardan değildir?

- A) Yasal engeli bulunmaması  
B) Mali olarak yapılabilir olması  
C) Fiziksel olarak olanaklı olması  
D) Ekonomik ömrünün ölçülebilir olması

5. Değeri 1.000.000 TL olan mülkün, arsasının değeri 400.000 TL'dir. Binanın yeniden yapılandırma maliyeti 750.000 TL, ekonomik ömrü 75 yıl ve efektif yaşı 10 yıl ise değerlendirme tarihi itibarıyla ortalama yıllık amortisman oranı % kaçtır?

- A) 13,33 B) 2,50 C) 2,00 D) 1,33

6. Varlık değerlendirme bağlamında doğrudan satış verilerine ulaşılamayan durumlarda, bir varlığın piyasada gerçekleşecek varsayımsal bir değiş tokuştaki değerini takdir etmek için, varlıkta meydana gelen fiziksel ve işlevsel (teknik) yıpranma ve ekonomik (dış) eskimeleri yansıtmak üzere varlığın bir eşinin yeniden üretilme veya yerine koyma maliyetinde yapılan düzeltmeler, aşağıdaki kavramlardan hangisi ile ifade edilmektedir?

- A) Amortisman  
B) Varlığın teknik değeri  
C) Varlığın varsayımsal değeri  
D) Varlığın yerine koyma maliyeti

7. Bir değerlendirme uzmanı konut yapılması uygun olan arsanın değerini belirlemek amacıyla aynı bölgede, benzer özelliklere sahip 3 emsal üzerinde çalışma yapmış ve aşağıdaki bilgilere ulaşmıştır:

	Konu Arsa	Emsal I	Emsal II	Emsal III
Alanı (m <sup>2</sup> )	10.000	15.000	14.000	12.000
Değeri (Bin TL)	?	9.000	13.500	11.200
Metrekare Satış Fiyatı (TL)	?	600	964	933
Taban Alanı Kat Sayısı (TAKS)	0,20	0,30	0,50	0,30
Kat Alanı Kat Sayısı (KAKS)	0,40	0,60	1,00	0,90

Arsa fiyatının belirlenmesinde, emsal arsalara yapılabilecek toplam inşaat alanı başına değer ortalaması kriteri dikkate alındığında, değerlendirme konusu arsanın metrekare fiyatı yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 378 B) 400  
C) 656 D) 1.000

8. Konut değerlemesi yapan bir değerlendirme uzmanı tüm özellikleri bire bir aynı olan 3 emsalin ortalama fiyatını kullanarak D konutunun değerini belirlemek istemektedir.

- A emsalinin % 50'si peşin, kalanı satıcı tarafından sağlanan ödeme kolaylığı ile 60 eşit taksitte, aylık 4.250 TL'lik ödemelerle, toplam 510.000 TL'ye
- B emsalinin 1 ay önce 475.000 TL'ye ve
- C emsalinin, değerlendirme gününde satıcının özel durumu nedeniyle gerçek değerinin % 4 altında 470.000 TL'ye

satıldığı belirlenmiştir.

Piyasada geçerli olan kredi faizi, aylık % 1 ise D konutunun değerlendirme günündeki fiyatı yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 485.000                      B) 479.432  
C) 471.797                      D) 463.795

9.

Konut	Alanı (Brüt m <sup>2</sup> )	Manzarası	Satış Zamanı	Fiyatı (TL)
A	150	İyi	6 ay önce	577.500
B	150	Kötü	6 ay önce	570.000
C	140	Kötü	2 ay önce	547.960
D	145	İyi	Bugün	?

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

- A) 591.745                      B) 583.371  
C) 565.153                      D) 558.250

10.

	Değerleme Konusu Konut	Emsal I	Emsal II	Emsal III
Satış Fiyatı (TL)	?	325.000	290.000	310.000
Alanı (m <sup>2</sup> )	125	140	125	120

Eşdeğer nitelikteki emsallerin yukarıda verilen bilgilerine göre değerlendirme konusu konutun değeri yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 353.000                      B) 301.000  
C) 285.000                      D) 274.000

11. Bir kişi, değeri 280.000 TL olan bir konutun bir kısmını kredi kullanarak satın almak istemektedir. Bu kişinin alacağı, ay sonlarında taksit ödemeli, aylık % 1,10 faizli, 8 yıl vadeli kredinin aylık ödemesinin 2.500 TL'yi geçmemesi istenmektedir. Bu konutun kredi değer oranı en çok % kaç olabilecektir?

- A) 52,77                      B) 47,73  
C) 20,30                      D) 10,71

12. Ay sonunda taksit ödemeli, 8 yıl vadeli kredinin ipotek kredisi kapitalizasyon oranı 0,21534 olarak hesaplanmıştır. Bu kredinin aylık faiz oranı % kaçtır?

- A) 1,95                      B) 1,35  
C) 1,25                      D) 1,15

13. Değeri 2.000.000 TL olan bir bürodan yıllık 180.180 TL net faaliyet geliri elde edilmektedir. Büronun bulunduğu bölgedeki çeşitli değişimlerin etkisiyle net faaliyet gelirinde % 10'luk, kapitalizasyon oranında % 5'lik bir yükselme tahmin edilmektedir. Bu varsayım göre büronun değeri yaklaşık kaç TL olacaktır?

- A) 2.100.000                      B) 2.220.000  
C) 2.250.000                      D) 2.310.000

14. Bir ticari mülkün 7.500 metrekare kiralanabilir bölümü bulunmakta ve aylık 30 TL/Metrekare kira elde edilmektedir. Boş ve tahsil edilememesi oranı % 5, mülkün aylık sabit giderleri 30.000 TL ve değişken giderleri, tahsil edilen kira bedelinin % 5'idir. Demirbaşların yenilenmesi için her yıl 250.000 TL ayrılması gerekmektedir. Emsal kabul edilebilecek ticari mülklerin potansiyel brüt gelir çarpanı 11 olduğuna göre mülkün değeri yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 31.500.000                      B) 29.700.000  
C) 25.500.000                      D) 23.400.000

15. Aşağıdakilerden hangisi “Değer göstergelerinin uzlaştırılması”nda, uzlaştırma kriterleri arasında yer almaz?
- A) Değerleme uzmanının sektörle ilgili tecrübesi  
B) Değerlemenin amaçlanan kullanımına uygunluğu  
C) Değerleme uzmanının kullandığı kanıtların miktarı  
D) Değerleme uzmanının verilerin ve incelenen her emsal mülke yapılan düzeltmelerin doğruluğuna olan güveni
16. Aşağıdakilerden hangisi “Değer göstergelerinin uzlaştırılması” aşamasında değerlendirme uzmanının, uygulamış olduğu satışların karşılaştırılması yaklaşımıyla ilgili olarak cevap aradığı sorular arasında yer almaz?
- A) Yapılan düzeltmeler için piyasa desteği var mı?  
B) Emsal kabul edilen satışlar rekabete dayalı mı?  
C) Emsal kabul edilebilecek yeterli sayıda satış var mı?  
D) Gelir tahminleri piyasa tahminleriyle aynı doğrultuda mı?
17. Aşağıdakilerden hangisi Uluslararası Değerleme Standartları’nda, “mülkiyet hakkı”nın değerlendirilmesi açısından yanlıştır?
- A) Arazi mülkiyetinin kullanımı, geliştirilmesi ve temlik edilmesini etkileyebilir.  
B) Yürürlükte olan tapu kısıtlamaları mülkiyetin kullanımı, geliştirilmesi ve temlik edilmesini etkileyebilir.  
C) Kısıtlayıcı akitler mülkiyetin kullanımı, geliştirilmesi ve temlik edilmesini etkileyebilir.  
D) Finansal haklar taşınmaz mülkiyeti ile ilişkilendirilemez.
18. Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralaayan ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutar aşağıdakilerden hangisidir?
- A) Satış değeri  
B) Emsal kira değeri  
C) Pazar kira bedeli  
D) Sözleşme kira bedeli
19. Aşağıdakilerden hangisi konut finansmanı kuruluşları tarafından ihraç edilebilecek sermaye piyasası araçlarından değildir?
- A) İpotek teminatlı menkul kıymet  
B) İpoteğe dayalı menkul kıymet  
C) Varlık teminatlı menkul kıymet  
D) Hisse senedi ile değiştirilebilir tahvil
20. Türkiye konut finansmanı piyasasına ilişkin olarak aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?
- A) Konut finansmanı yoluyla satın alınan konutlar için Katma Değer Vergisi ödenmez.  
B) Tüketiciler konut finansmanı kapsamında hem sabit hem değişken faizle borçlanabilirler.  
C) Konut finansmanı kapsamında tesis olunacak ipotek işlemleri için tapu ve kadastro harcı ödenmez.  
D) Sahip olunan konutların teminatı altında tüketicilere kredi kullanılması konut finansmanı kapsamındadır.

21. Konut finansmanındaki kredi-değer oranı ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Kullanılan kredi tutarının teminata konu olan konutun değerine bölünmesi suretiyle hesaplanır.
- B) Bu oran konut kredilerinden kaynaklanabilecek risklerin takibinde ve analizinde önem taşımaktadır.
- C) İpotek teminatlı menkul kıymet ihraç eden bir bankanın teminat uyum ilkelerine ilişkin hesaplamalarında ipotekli konut kredilerinin % 75'lik kredi-değer oranını aşan kısmı dikkate alınmaz.
- D) Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu tarafından 01.01.2011 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere konut alımı amaçlı kullanılacak ticari kredilerde kredi-değer oranı % 50 olarak belirlenmiştir.

22. Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No: 45 Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliği'ne göre, Tebliğ ekinde yer alan Uluslararası Değerleme Standartları'nın (Standartlar) ülkemizdeki uygulanmasıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların, standartlara aynen uymaları ve bunları uygulamaları zorunlu tutulmuştur.
- B) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlemeyi yapanların, standartlara uymaları önerilmektedir.
- C) Sermaye Piyasası kurulu tarafından listeye alınmış değerlendirme şirketinin yapacağı tüm mülk değerlendirme işlemlerinde standartlara uymaları zorunlu tutulmuştur.
- D) Sermaye piyasası mevzuatı uyarınca yapılan değerlendirme işlemlerinde, değerlendirilecek mülkün değeri Kurulca her yıl belirlenen tutarın altında ise standartlara uyulması gerekli değildir.

23. Bir yıl önce bankaların uyguladığı 10 yıl vadeli konut kredisinin faiz oranı aylık % 1,25 iken günümüzde aylık % 1'e düşmüş olması hâlinde aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Aylık faiz oranının % 1,25'ten % 1'e düşmesiyle yeni kredi alacakların bileşik faiz maliyetinde bir yıl öncesine göre % 2,51'lik azalma meydana gelmiştir.
- B) Reel faiz oranı, enflasyon oranına % 12 faiz oranının eklenmesiyle bulunur.
- C) Geçen yıl alınmış kredinin yıllık bileşik maliyeti % 15'tir.
- D) Güncel kredinin yıllık bileşik maliyeti % 12,68'dir.

24. Bir konut, ilk yıl 18.000 TL, izleyen her yıllarda ise önceki yılda uygulanan kiranın % 6'sı oranında artırılmasıyla belirlenen tutarla ve yıllık kiranın yıl sonlarında ödenmesi koşuluyla, 4 yıl süre ile kiraya verilmiştir. Piyasada geçerli iskonto oranı % 10 ise konutun 4 yıl süreyle kiraya verilmesinden sağlanan gelirlerin net bugünkü değeri kaç TL'dir?

- A) 52.397
- B) 57.484
- C) 61.970
- D) 78.743

25. A projesine ilişkin beklenen nakit akışları aşağıdaki gibidir:

Yıllar	A Projesinin Yıl Sonu Nakit Akışları (TL)
0	-15.000
1	4.000
2	6.000
3	6.000
4	5.000

Piyasa faiz oranı (=sermaye maliyeti=beklenen getiri oranı) % 6'dır.

Yukarıdaki verilere göre A projesinin kârlılık endeksi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 1,10
- B) 1,21
- C) 1,40
- D) 1,53

1. I- XYZ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı AŞ'nin portföyünde bulunan 15 milyon TL değerinde bir gayrimenkulün, halka kapalı 100 milyon TL aktifi, 150 milyon TL brüt satışı bulunan XYZ AŞ unvanlı şirkete kiraya verilmesi  
II- İstanbul Menkul Kıymetler Borsasında işlem gören 500 milyon TL aktifi, 750 milyon TL brüt satışı bulunan ABC Sanayi ve Ticaret AŞ'nin 20 milyon TL değerinde bir gayrimenkulünün satışı  
III- Halka açık 1,5 milyar TL aktifi, 2 milyar TL brüt satışı bulunan XYZ Gayrimenkul Finansmanı AŞ tarafından 50 milyon TL değerindeki gayrimenkul projesinin ihalesinin yapılması
- Yukarıdaki değerlemelerin hangisinin/hangilerinin Sermaye Piyasası Kurulu listesindeki bir gayrimenkul değerlendirme şirketine yaptırılması zorunludur?

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

2. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca tüketici kredileri ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi **yanlıştır**?
- A) Taraflar arasında akdedilen sözleşmede öngörülen kredi şartları, sözleşme süresi içerisinde tüketici aleyhine değiştirilemez.  
B) Kredi veren, taksitlerden birinin veya birkaçının ödenmemesi hâlinde kalan borcun tümünün ifasını talep etme hakkını saklı tutamaz.  
C) Tüketici kredisinin teminatı olarak şahsi teminat verildiği hâllerde, kredi veren, asıl borçluya başvurmadan, kefinden borcun ifasını isteyemez.  
D) Kredi verenin, ödemeleri bir kıymetli evraka bağlaması ya da krediyi kıymetli evrak kabul etmek suretiyle teminat altına alması yasaktır.

3. Aşağıdaki eşleştirmelerden hangisi, 2499 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu uyarınca, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından konut finansmanı kapsamında yapılması gerekli görülen düzenlemeyi ve bu düzenleme yapılırken görüş alışverişi yapılması zorunlu tutulan kurumu göstermektedir?

- A) Konut finansmanına ilişkin sigorta sözleşmeleri ile ilgili esaslar – Hazine Müsteşarlığı  
B) Konut fiyat endeksinin belirlenmesine ilişkin esaslar – Toplu Konut İdaresi Başkanlığı  
C) Konut finansmanı kapsamındaki kredilerin yeniden finansmanına ilişkin esaslar – Türkiye Bankalar Birliği  
D) İpotek finansmanı kuruluşlarının faaliyet ilke ve esasları – Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu

4. Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak, konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen, 1/25.000, 1/50.000, 1/100.000 veya 1/200.000 ölçekte hazırlanan imar planı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Mevzi imar planı  
B) Nazım imar planı  
C) Çevre düzeni planı  
D) Uygulama imar planı

5. İskân Kanunu hükümlerinden yararlanacak hak sahiplerine sağlanacak iskân yardımları hangi yolla yapılır?

- A) Bağış  
B) Borçlandırma  
C) Satış  
D) Ödünç

6. Aşağıdakilerden hangisi, 5393 sayılı Belediye Kanunu hükümleri çerçevesinde belediyelerce oluşturulacak kentsel dönüşüm ve gelişim alanlarına ilişkin yanlış bilgi içerir?

- A) Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı ilan edilen yerlerde; ifraz, tevhit, sınırlı aynı hak tesisi ve terkin, cins değişikliği ve yapı ruhsatı verilmesine ilişkin işlemler gayrimenkul sahiplerinin izni ile yapılır.
- B) Kamunun mülkiyetinde veya kullanımında olan yerlerde kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı ilan edilebilmesi ve uygulama yapılabilmesi Bakanlar Kurulu Kararına bağlıdır.
- C) Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerinin uygulanması sırasında, tapu kayıtlarında mülkiyet hanesi açık olan veya aynı hakları davalı olan taşınmazlar doğrudan kamulaştırılır.
- D) Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydıyla proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir.

7. Tapu Kanunu hükümleri çerçevesinde, mülkiyet hakkına, sınırlı aynı hakka, irtifak hakkı tesisine veya tesisi vadine ilişkin resmî senetlerin düzenlenmesine ilişkin olarak aşağıdaki bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) İlgililerin isteği hâlinde resmî senedi tanzim için memurlar ikametgâhlara gidebilirler.
- B) Tarafların kimliklerinde şüpheye düşülen hâllerde tanık getirilmesi istenebilir.
- C) Resmî senede tarafların kimlik bilgilerinin kaydedilmesi gereklidir.
- D) Tapuya şerh edilmiş irtifak hakkı tesisi vadine ilişkin resmî senetler ilgili olduğu gayrimenkulün sonraki maliklerini ilzam etmez/bağlamaz.

8. Kat Mülkiyeti Kanunu (Kanun) uyarınca, kat mülkiyetinin kurulmasında aşağıdakilerden hangisi aranmaz?

- A) Yapı kullanma izin belgesi
- B) Bağımsız bölümlerin kullanılış tarzına göre hazırlanmış ve malik veya malikler tarafından imzalanmış yönetim planı
- C) Her bağımsız bölümün arsa payını, kat, daire, iş bürosu gibi nevini ve bunların birden başlayıp sıra ile giden numarasını, varsa eklentisini gösteren ve ana gayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanmış noterden tasdikli liste
- D) Proje müellifi mimar tarafından, Kanun'da belirtilen bilgileri içerecek şekilde hazırlanarak, ana gayrimenkulün maliki veya paydaşlarca imzalanan ve kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje

9. Kat Mülkiyeti Kanunu uyarınca, bağımsız bölümler ile arsa payı, eklentiler ve ortak yerler arasındaki bağlantı hakkında aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Kat mülkiyetinin başkasına devri hâlinde, ona bağlı arsa payı da birlikte geçer.
- B) Arsa payı, kat mülkiyetinden veya kat irtifakından ayrı olarak ancak miras yoluyla geçebilir.
- C) Bağımsız bölümlerin başkasına devri, kayıtlanması veya kiralanması hâlinde, eklentiler ve ortak yerler de kendiliğinden devredilmiş, kayıtlanmış veya kiralanmış olur.
- D) Ana gayrimenkulde kat mülkiyetinin kurulmasından önce o gayrimenkulün kütükteki sayfasına tescil veya şerh edilmiş olan haklar kat mülkiyetini de, kaide olarak arsa payı oranında, kendiliğinden kayıtlar.

10. Türk Medeni Kanunu hükümleri uyarınca, paylı mülkiyet ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Paydaşların, yararlanma, kullanma ve yönetimi ilişkin konularda yaptıkları düzenleme ve aldıkları kararlar, tapu kütüğüne şerh edilse dahi, sonradan paydaş olan veya pay üzerinde aynı hak kazanan kimseleri bağlamaz.
- B) Taşınmazların yönetim ve tasarrufuna ilişkin anlaşmalar, imzalarının noterlikçe onaylanması koşuluyla, paydaşlardan birinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne şerh verilebilir.
- C) Önemli yönetim işlerinin yapılabilmesi için paylı mülkün yarısından fazlasına sahip olan ve adet itibarıyla da çoğunluğu teşkil eden paydaşların oy ve onayı gerekir.
- D) Olağan yönetim işlerini aşan işler, kural olarak ancak bütün paydaşların kabulü ile yapılabilir.

11. Hâlen yürürlükte bulunan 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da belirtilen tahliye sebeplerinin hangisinde kiralayan, tahliye isteyebilmek için, kira sözleşmesinin sona ermesini beklemek zorunda değildir?

- A) Taşınmazı kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında kalması
- B) Taşınmazı kendisi veya eşi veya çocuklarının bir meslek veya sanatı icra etmek için kullanma ihtiyacı içinde olması
- C) Veraset yoluyla iktisap ettiği taşınmazı, kendisi veya eşi veya çocukları için mesken olarak kullanma ihtiyacında olması
- D) Taşınmazı yeniden inşa veya imar maksadıyla esaslı bir surette tamir, tevsi veya tadil için ve ameliye esnasında içinde ikamet veya işteğal mümkün olmadığı için fennen anlaşılması

12. Aşağıda verilen, tapuya şerh verilebilecek kişisel haklardan hangisi Borçlar Kanunu'nda belirtilmiştir?

- A) Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan inşaat hakkı
- B) Sözleşmeden doğan önalım hakkı
- C) Taşınmaz satış vaadi
- D) Hasılat kirası

13. Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca, yapı denetim kuruluşunun sorumluluğu ile ilgili aşağıdaki bilgilerden hangisi doğru değildir?

- A) Yapı denetim kuruluşu denetim faaliyeti dışında başka ticari faaliyette bulunamaz.
- B) Yapı denetim kuruluşunun denetçi mimar ve mühendisleri, denetim faaliyeti süresince başkaca mesleki ve inşaat işleri ile ilgili ticari faaliyette bulunabilirler.
- C) Yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilatın doğacak yapı hasarından, izinsiz tadilat yapan sorumludur.
- D) Yapı denetim kuruluşu; yazılı ihtarına rağmen yapı sahibi tarafından önlemleri alınmayan, parsel dışında meydana gelen ve yapıda hasar oluşturan yer kayması, çığ düşmesi, kaya düşmesi ve sel baskınından doğan hasarlardan sorumlu değildir.

14. I. Petrol arama faaliyeti  
II. Jeotermal kaynak arama faaliyeti  
III. Maden arama faaliyeti

Yukarıdakilerden hangisi/hangileri Çevre Kanunu'na göre çevresel etki değerlendirmesi kapsamı dışındadır?

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

15. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre, sit alanlarında geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarına ilişkin olarak aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Koruma amaçlı imar planlarıyla kesin yapılanma yasağı getirilen sit alanlarında bulunan gerçek ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetindeki taşınmazlar malikin başvurusu üzerine, belediye ve il özel idaresine ait taşınmazlarla takas edilebilir.
- B) Yapılanma hakkı aktarım işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince yapılacak rayiç değer denkleştirilmesi esastır.
- C) Geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları sit alanının bulunduğu yer valiliği tarafından belirlenir.
- D) Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur.

16. Vakıf amaç ve faaliyetlerinin yerine getirilmesi için gelir getirici şekilde değerlendirilmesi zorunlu olan taşınır ve taşınmazlara ne ad verilir?

- A) Akar
- B) Taviz bedeli
- C) İcareteynli vakıf
- D) Mukataalı vakıf

17. 587 sayılı Zorunlu Deprem Sigortasına Dair Kanun Hükmünde Kararname uyarınca aşağıda yer alan taşınmazlardan hangisi zorunlu deprem sigortasına tabi değildir?

- A) Tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde inşa edilmiş binaların içinde yer alan ticarethaneler
- B) Tapuya kayıtlı ve özel mülkiyete tabi taşınmazlar üzerinde mesken olarak inşa edilmiş binalar
- C) 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamındaki bağımsız bölümler
- D) Kamu kuruluşlarına ait binalar

18. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme mesleğinde dikkate alınacak ahlaki ilkelerden değildir?

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

19. “Bütün mükelleflerin bir verginin uygulanması aşamasında aynı vergilendirme işlemine tabi tutulduklarının ve kimseye vergi uygulama ayrıcalıklarının yapılmadığı konusunda huzurlu olmalarını sağlamak” olarak ifade edilen kavram aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Verginin Şeffaflığı
- B) Ramsey Vergisi
- C) Tobin Vergisi
- D) Vergi Nakli

20. I. İktisadi işletmelere dâhil olmayan gayrimenkullerin satışı Katma Değer Vergisinden istisnadır.

II. Uygulanacak Katma Değer Vergisi oranı 150 m<sup>2</sup> ye kadar olan konut teslimlerinde % 1'dir.

III. Konut yapı kooperatiflerince üyelerine yapılan konut teslimleri Katma Değer Vergisinden istisnadır.

Gayrimenkul alım satımlarında Katma Değer Vergisi uygulanmasına ilişkin olarak yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

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

21. 2010 yılında 26.000 TL konut kira geliri elde eden Bay A'nın beyana tabi başka bir geliri bulunmamaktadır. Bay A gerçek gider yöntemini seçmiş olup, söz konusu konutla ilgili gerçek giderlerinin toplamı 10.000 TL'dir. 2010 yılı için istisna tutarı 2.600 TL olduğuna göre Bay A'nın vergiye tabi kira geliri (vergi matrahı) aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 13.400 TL
- B) 14.400 TL
- C) 16.000 TL
- D) 23.400 TL

22. Organize sanayi bölgeleri ile sanayi ve küçük sanat sitelerindeki binalar, inşalarının sona erdiği tarihi takip eden bütçe yılından itibaren kaç yıl süre ile Emlak Vergisi geçici muafiyetinden faydalandırılır?

- A) 10      B) 8      C) 7      D) 5

23. Miras yoluyla gerçekleşen intikallerde Veraset ve İntikal Vergisine konu olacak gayrimenkulün değerlendirme gününün belirlenmesinde aşağıdakilerden hangisi dikkate alınır?

- A) Mirasın açıldığı gün  
B) Vasiyetin yapıldığı gün  
C) Miras sözleşmesinin yapıldığı gün  
D) Ölümüne bağlı tasarrufun öğrenildiği gün

24. Aşağıdakilerden hangisi, Vergi Usul Kanunu'nda yer alan iktisadi kıymetlerin değerlendirme esaslarına aykırıdır?

- A) Değerlemede, iktisadi kıymetlerin her biri tek başına dikkate alınır.  
B) Değerleme, vergi matrahlarının hesaplanmasıyla ilgili iktisadi kıymetlerin takdir ve tespitidir.  
C) Değerleme, kural olarak, iktisadi kıymetin maliyet bedeline göre yapılır.  
D) Değerlemede, iktisadi kıymetlerin vergi kanunlarında gösterilen gün ve zamanlarda haiz oldukları kıymetler esas alınır.

25. I. Türkiye Cumhuriyeti ile arasında karşılıklı olmayan devlet vatandaşlarının kanuni miras yoluyla edindikleri taşınmaz ve sınırlı aynı hakların intikal işlemleri yapılarak tasfiye edilir.

II. Yabancı uyruklu gerçek kişiler, karşılıklı olmak ve kanuni sınırlamalara uyulmak kaydıyla, Türkiye'de iş yeri veya mesken olarak kullanmak üzere, uygulama imar planı veya mevzii imar planı içinde bu amaçlarla ayrılıp tescil edilen taşınmazları edinebilirler.

III. Yabancı ülkelerde kendi ülkelerinin kanunlarına göre kurulan tüzel kişiliğe sahip ticaret şirketleri, hiçbir şekilde Türkiye'de taşınmaz edinemez.

Tapu Kanunu uyarınca yabancıların Türkiye'de mülk edinimi ile ilgili olarak yukarıda yer alan bilgilerden hangisi/hangileri doğrudur?

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

**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.**

**17 ARALIK 2011 TARİHİNDE YAPILAN PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI**  
**KONUT DEĞERLEME UZMANLIĞI (KU) GRUBU**  
**(S105) "A" KİTAPÇIĞI CEVAP ANAHTARI**

---

**KONUT DEĞERLEMESİ**  
**VE TEMEL FİNANS**  
**MATEMATİĞİ**  
**(7800)**

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

**MESLEKİ MEVZUAT VE**  
**ETİK KURALLAR, İLGİLİ**  
**VERGİ MEVZUATI**  
**(7820)**

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