

**S105**

T.C.  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI  
EĞİTİM TEKNOLOJİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Ölçme Değerlendirme ve Açıköğretim Kurumları Daire Başkanlığı

**KİTAPÇIK  
TÜRÜ****A**

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ  
SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI

**KONUT DEĞERLEME UZMANLIĞI (KU)**

27 MART 2010 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.

**7800- Konut Değerlemesi ve Temel Finans Matematiği**

**Soru sayısı**

25

**Sayfa No**

2

**7820- Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar, İlgili Vergi Mevzuatı**

25

6

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 yasaktır.

**CEVAP KÂĞIDI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR**

1. Cevap kâğıdı üzerine yazacağınız yazı ve yapacağınız işaretlemelerde kurşun kaleminden 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, 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 taşımadan 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 seçenekten 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 01.02.2010 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Bu tarihten sonra sınav konuları ile ilgili yasa değişiklikleri yapılmış olsa bile, soruları cevaplandırırken bu değişiklikleri dikkate almayınız.

7800

KONUT DEĞERLEMESİ VE TEMEL FİNANS  
MATEMATİĞİ

1. Taşınmaz değerlerine ilişkin kuramlara göre konut fiyatlarındaki değişimle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Nüfusun yoğun olduğu kent kesimlerinde taşınmaz değerleri de yükselme eğilimindedir.
- B) Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi, taşınmazın değerini yükseltir.
- C) Sosyo-kültürel donatıları ve alt yapı gibi bağlantı tesisleri tam olan bölgelerdeki fiyatların, diğer bölgelere göre yüksek olması beklenir.
- D) Aşırı nüfus artışı olan yerleşim alanlarında, konut üretenlerin büyük yapı şirketlerinin yeterince bulunmaması, o yerleşim yerindeki taşınmaz fiyatını düşürür.

2. Değerleme işinde daha yüksek kalitedeki bir mülkün aynı tip ama daha düşük kaliteli mülklerin yanında değer kaybetmesi kavramına ne ad verilir?

- A) Gerileme
- B) İlerleme
- C) Dışsalılık
- D) Eğilim

3. Aşağıdakilerden hangisi yapının taşıyıcı sistemi göz önünde bulundurularak yapılan sınıflamanın içinde yer almaz?

- A) Plak yapım sistemleri
- B) Metal yapım sistemleri
- C) İskelet yapım sistemleri
- D) Yığma yapım sistemleri

4. Bir yapının, üzerine iç ve dış duvarların eklen-  
diği yük taşıyıcı iskeletine ne denir?

- A) Dolgu
- B) Alt yapı
- C) Karkas
- D) Aplikasyon

5. Aşağıdakilerden hangisi konut kredileri taleplerinin karşılandığı birincil konut ipotek piyasası finansal araçları içinde yer almaz?

- A) Ticari bankalar
- B) Kalkınma ve yatırım bankaları
- C) Uzman konut finansman kurumları
- D) Kredilerin menkulleştirilmesine aracılık eden özel amaçlı varlıklar

6. Değerleme süreci ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme süreci gayrimenkule olan tüm katkıları analiz etme amacını yansıtmaktadır.
- B) Süreç, değerlendirme uzmanının görevi kabul etmesiyle başlar ön analiz, veri seçimi ve toplanması aşamasıyla son bulur.
- C) Değerleme uzmanının, bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sorduğu sorulara yanıt hazırlamak için izlediği sistematik bir süreçtir.
- D) Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ni yansıtmakta ve Uluslararası Değerleme Standartlarının benimsendiği ülkelerde yaklaşık olarak aynı şekilde uygulanmaktadır.

7. Aşağıdaki taşınmaz değerlendirme ilkelerinden hangisi, piyasada konuta olan talebin düşük olduğu bir dönemde taşınmazın değerini artırmak için gerçekleştirilen harcamaların değer artışına katkısının, harcama tutarının altında kalmasını açıklar?

- A) Katkı ilkesi
- B) İkame ilkesi
- C) Değişim ilkesi
- D) Beklenti ilkesi

8. Bir değerleme uzmanı konut yapılması uygun olan arsanın değerini belirlemek amacıyla aynı bölgede, benzer özelliklere sahip 3 emsal üzerinde çalışma yapmış ve aşağıdaki bilgilere ulaşmıştır. Değerleme uzmanı, arsa fiyatının belirlenmesinde yapılabilecek toplam inşaat alanını dikkate almak istemektedir.

	Konu arsa	Emsal I	Emsal II	Emsal III
Alanı (Metrekare)	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

Değerleme konusu arsaya yapılabilecek toplam inşaat alanı kaç m<sup>2</sup> dir?

- A) 3.800 B) 4.000 C) 4.250 D) 4.500

9. Aşağıdakilerden hangisi geleneksel bina maliyet tahmin yönteminden biri değildir?

- A) Keşif B) Yerinde birim  
C) Uzlaşma D) Karşılaştırmalı birim

10. Aylık faiz oranının % 1 olduğu piyasa ortamında bir konut 12 ay boyunca, her ayın sonunda ödenecek 20.000 TL taksitlerle satılmıştır. Bu konutun nakit eş değerliği yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 225.100 B) 228.300  
C) 230.400 D) 233.600

11. Yıllık faiz oranının % 6 olduğu bir ortamda diğer özellikleri ve satış koşulları aynı olan 3 emsal konut sırasıyla;

I- Peşin 250.000 TL

II- 4 ay boyunca, her ay sonunda ödenecek 65.000 TL ve

III- 6 ay sonra ödenecek 270.000 TL

olmak üzere 3 farklı ödeme alternatifleriyle satılmıştır. Bu ödeme planları için yapılacak finansman koşulları düzeltmesi ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Elinde nakdi bulunan kişi için en iyi ödeme alternatifi peşin ödemedir.  
B) III no'lu alternatifte, düzeltme tutarı 8.100 TL'dir.  
C) II no'lu alternatifte, düzeltme tutarı 3.250 TL'dir.  
D) II no'lu alternatif, en yüksek tutarlı olanıdır.

12. Bir ticari işletme, 24.000 TL/yıl sabit kiraya ek olarak cironun % 3'ü oranında ek ciro kirası ile 5 yıl süreyle kiralanmıştır. Kiracı, ilk kira döneminde yıllık 600.000 TL olan cirosunun, her yıl ortalama % 10 oranında artacağını öngörmektedir. Buna göre 5. yıldaki yıllık kira ödemesi yaklaşık kaç TL olacaktır?

- A) 48.500 B) 50.354  
C) 51.667 D) 53.422

13. Bir ticari mülkün 7.500 metrekare kiralanabilir bölümü bulunmakta ve aylık 30 TL/Metrekare kira elde edilmektedir. Boş ve tahsil edilememe oranı % 5, mülkün aylık sabit giderleri 30.000 TL ve değişken giderleri, tahsil edilen kira bedelinin (Efektif brüt gelir) % 5'idir. Demirbaşların yenilenmesi için her yıl 250.000 TL ayrılması gerekmektedir.

Bu bilgilere göre emsal kabul edilebilecek ticari mülklerin potansiyel brüt gelir çarpanı 11 olduğuna göre mülkün değeri yaklaşık kaç milyon TL'dir?

- A) 23.4 B) 25.5 C) 29.7 D) 31.5

**14. Değer göstergelerinin uzlaştırılması ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Son değer takdirinden önce değerlendirme sürecinin önemli bir kalite kontrol işlevini sağlar.
- B) Birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılmışsa bulunan değerlerin aritmetik ortalamasının hesaplanmasını gerektirir.
- C) Değerleme raporu içinde yer alması gereken önemli faktörlerin tanımlanmasına yardımcı olur.
- D) Uzlaştırmaya hazırlık aşamasında verilen ve analitik yöntemler ile mantığın tutarlı kararlar ürettiğinden emin olunması için değerlemenin tanımına tekrar dikkat edilir.

**15. Değer göstergelerinin uzlaştırılması aşamasında yapılacak çalışmalara göre aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Ticari mülkle rekabet eden bir çok kiralık mülk varsa, değerlendirme uzmanı gelir kapitalizasyon yaklaşımına daha çok doğruluk ve güven payı verir.
- B) Değerleme konusu araziye benzer yakın zamanda geliştirilmiş bir çok mülk bulunursa arazi değerleri ve geliştirme maliyetlerini destekleyen emsal veriler, maliyet yaklaşımını daha yetkili kılabilir.
- C) Değerleme konusu mülkle rekabet eden bir çok kiralık mülk olsa da değerlendirme uzmanı, yetkili kamu kuruluşunun açıkladığı güncel gelir, gider ve kapitalizasyon oranı verilerini kullanmak zorundadır.
- D) Bir yaklaşım için çok sayıda emsal mülk mevcutsa ve bunlar makul ölçüde tekdüze bir piyasa faaliyeti düzeni belirtiyorsa, bu durum daha büyük bir doğruluğun belirtisi olabileceğinden uygulanan yaklaşıma daha çok güven duyulabilir.

**16. Bir bölgede emsal kabul edilebilecek konutların brüt kira çarpanı 15 olduğuna göre aylık 2.500 TL kira getirisi bulunan konutun değeri kaç TL'dir?**

- A) 450.000
- B) 500.000
- C) 550.000
- D) 562.500

**17. I- Ekonomik  
II- Yasal  
III- Fiziksel**

**Yukarıdakilerden hangisi / hangileri mülkiyet hakkı yaratılması yöntemlerini içermektedir?**

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

**18. Aşağıdakilerden hangisi kamunun, konut piyasasındaki arzı artırıcı müdahale yolundan biri değildir?**

- A) Sosyal konutlara arsa tahsis edilmesi
- B) Konut üreten şirketlere vergi teşviki sağlanması
- C) Tek konutu olan kişilerden emlak vergisi alınmaması
- D) Konutta kullanılan çimentoya sübvansiyon uygulanması

**19. Kredi talep eden kişiye kredinin verilip verilmeyeceği konusunda yapılan değerlendirmede dikkate alınan başlıca ölçütler aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?**

- A) Kredi geri ödemelerinin gelire oranı ve kredi tutarının mülkün değerine oranı
- B) Kredi geri ödemelerinin mülkün gelirine oranı ve kredi tutarının gelire oranı
- C) Kredi geri ödemelerinin tasarruf miktarına oranı ve kredi tutarının büyüklüğü
- D) Kredi tutarının mülkün ipotekli olmayan değerine oranı ve kredi geri ödemelerinin gelire oranı

**20. İnşaat şirketlerinin konut üretimindeki vergi uygulamalarında; 2010 yılı Ocak ayı başında Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu kapsamında yapılması gündeme gelmesine rağmen yasalaşmayan ve eski uygulamanın geçerliliğini koruduğu düzenleme taslağı, aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) Net alanı 150 metrekareyi geçen konutlardaki KDV'nin % 8 olması
- B) % 1 oranındaki KDV'nin, net alanı 100 metrekareyi geçmeyen konutlarda uygulanması
- C) Net alanı % 150 metrekareyi geçmeyen konutlardaki KDV oranının % 10'a yükseltilmesi
- D) KDV Kanunu'nun vergi indirimine ilişkin 29'uncu maddesi kapsamında uygulanan KDV iadesinin kaldırılması

**21. Uluslararası değerlendirme standartlarına göre aşağıdakilerden hangisi pazar değeri tanımının asli unsurlarından biri değildir?**

- A) Mülkün istekli alıcı ve satıcı arasında el değiş-tirmesi
- B) Alım satım işleminin değerlendirme tarihinden önce gerçekleştirilmesi
- C) Alım satım işlemi taraflarının basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olması
- D) Alım satım işleminin, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan gerçekleşmesi

**22. Mülkün en verimli ve en iyi kullanımına veya mülkün satılması hâlinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanan değer türü aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) Sigortalananabilir değer
- B) Faal işletme değeri
- C) Kullanım değeri
- D) Yatırım değeri

**23. 2008 yılı başındaki değeri 400.000 TL olan konutun değerinde, 2008 yılında % 5 artış olurken 2009 yılında % 10 düşüş meydana gelmiştir. Buna göre konutun 2010 yılı başındaki değeri kaç TL'dir?**

- A) 378.000 B) 380.000
- C) 420.000 D) 430.000

**24. Aylık % 1 faizli, 5 yıl vadeli olarak alınmış 200.000 TL kredinin geri ödemeleri ay sonlarında yapılacağına göre aylık ödeme tutarı yaklaşık kaç TL'dir?**

- A) 4.847 B) 4.449 C) 4.315 D) 4.298

**25.**

Yıllar	A Projesinin yıl sonu nakit akışları (TL)
0	-23.000
1	6.000
2	6.500
3	8.000
4	10.000

**A projesinin dönemler itibariyle nakit akımları yukarıda verilmiştir. Sermaye maliyetinin % 8 olması durumunda A projesinin kârlılık endeksi aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) 1,360 B) 1,326 C) 1,079 D) 0,754

7820

**MESLEKİ MEVZUAT VE ETİK KURALLAR,  
İLGİLİ VERGİ MEVZUATI**

1. Aşağıdakilerden hangisi, Sermaye Piyasası Kurulu listesinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, Kurul listesinden çıkarılma nedenlerinden biri değildir?

- A) Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması
- B) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması
- C) Şirketin faaliyetlerinin durdurulması ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi
- D) Sermaye piyasası mevzuatına tabi olmayan bir şirkete ait gayrimenkulün değerlendirilmesi

2. Konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, tüketiciye karşı olan sorumluluğuna ilişkin aşağıdaki hükümlerden hangisi yanlıştır?

- A) Sorumluluk, satın alınan konutun değeri kadardır.
- B) Sorumluluk, teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle sınırlıdır.
- C) Kredi finansmanı kuruluşu, satıcı ile birlikte müteselsilen sorumludur.
- D) Sorumluluk, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi hâlinde doğar.

3. Tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgele-  
rin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzeni, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plana ne denir?

- A) Bölge planı
- B) İslah imar planı
- C) Uygulama imar planı
- D) Çevre düzeni planı

4. İmar Mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlara ne denir?

- A) İmar adası
- B) Mücavir alan
- C) Bölge planlı alan
- D) Parselasyon alanı

5. Aşağıdaki arsa ve arazilerden hangisi İskân Kanunu uygulamalarında kullanılamaz?

- A) Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait araziler
- B) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler
- C) Gerçek ve tüzel kişilerden kamulaştırılacak arsa ve araziler
- D) Köy orta malı olan ve tahsis amacı değiştirilmek suretiyle Hazine adına tescil ettirilen araziler

6. 5393 sayılı Belediye Kanunu uyarınca aşağıdakilerden hangisi belediye encümeninin görev ve yetkileri arasında yer almamaktadır?

- A) Belediye personelini atamak
- B) Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak
- C) Stratejik plan ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek
- D) Vergi, resim ve harçlar dışında kalan dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarının anlaşması ile tasfiyesine karar vermek

7. I- İrtifak hakları ve taşınmaz yükleri  
II- Rehin hakları  
III- Şerhler

Yukarıda taşınmaza ilişkin verilen haklardan hangileri, tapu kütüğüne tescil edilir?

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



8. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre aşağıdakilerden hangisi ortak alan sayılmaz?

- A) Çatı, baca ve yağmur olukları
- B) Üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulmuş depolar
- C) Temeller, ana duvarlar ve bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar
- D) Genel giriş kapısı, merdivenler, asansörler, sahanlıklar ve koridorlar

9. Medeni Kanun'un 823'üncü maddesine göre, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren, başkasına devredilemeyen ve mirasçılara geçmeyen hak, aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Üst hakkı
- B) İntifa hakkı
- C) Geçiş hakkı
- D) Oturma hakkı

10. I- Farklı sıralarda kurulmuş bulunan rehin haklarından birinin terkin edilirse, sonraki sırada yer alan rehlinli alacaklı boşalan dereceye geçer.

II- Rehlin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar.

III- Rehnin tapu kütüğüne tescil edilmesinden sonra alacak için zaman aşımı işlemez.

Taşınmaz rehnine yönelik olarak yukarıda yer alan ifadelerden hangisi ya da hangileri doğrudur?

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

11. Birden çok kimsenin bir taşınmaz mala hisseli olarak sahip olmalarına ne denir?

- A) İntifalı (tam yararlanma) mülkiyet
- B) Müşterek (paylı) mülkiyet
- C) Müstakil mülkiyet
- D) Tescilli mülkiyet

12. Aşağıda yer alan tahliye sebeplerinden hangisi özel olarak 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da düzenlenmemiştir?

- A) Kira sözleşmesine aykırılık nedeniyle tahliye
- B) Yeniden inşa ve esaslı onarım sebebiyle tahliye
- C) Bir kira yılı içinde kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı ihtar sebebiyle tahliye
- D) Kiralayan; kendisi veya eşi veya çocuklarının mesken veya iş yeri ihtiyacı bulunması nedeniyle tahliye

13. Karşılıklı taahhütleri içeren bir sözleşmede bir tarafın edimi ile diğer tarafın verdiği karşılık arasında aşırı fark bulunmasına ne ad verilir?

- A) Borçlandırıcı işlem
- B) Butlan
- C) Trampa
- D) Gabin

14. Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında aşağıdakilerden hangisi yapı denetim kuruluşlarının görevleri arasında yer almaz?

- A) Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek
- B) Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermek
- C) Yapıda, ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması hâlinde durumun ortadan kaldırılması için yeni bir yapı müteahhidi ile anlaşma yapmak
- D) Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak

15. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre; ören yerlerinin arkeolojik potansiyelini koruyacak şekilde, denetimli olarak ziyarete açmak, tanıtımını sağlamak, mevcut kullanım ve dolaşımdan kaynaklanan sorunları çözmek, alanın ihtiyaçlarını çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla her ören yerinin kendi özellikleri göz önüne alınarak hazırlanacak 1/500, 1/200 ve 1/100 ölçekli düzenleme projelerine ne ad verilir?

- A) Yönetim Planı
- B) Bağlantı Noktası Projesi
- C) Çevre Düzenleme Projesi
- D) Koruma Amaçlı İmar Planı

16. Genel olarak Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazların azami kira süresi nedir?

- A) 5 yıl
- B) 3 yıl
- C) 1 yıl
- D) 6 ay

17. Sigortacılık tekniği ile buna ilişkin yatırım, finansman ve demografi konularında olasılık ve istatistik teorilerini uygulayarak, yasal düzenlemelere uygun prim, karşılık ve kâr paylarını hesaplayan, tarife ve teknik esasları hazırlayana ne ad verilir?

- A) Sigorta Eksperi
- B) Broker
- C) Prodüktör
- D) Aktüer

18. Aşağıdakilerden hangisinde verginin doğması ile ödenmesi arasında gerçekleşen olaylar doğru kronolojik sırayla verilmiştir?

- A) Tarh - Tebliğ - Tahakkuk - Tahsil
- B) Tarh - Tahakkuk - Tebliğ - Tahsil
- C) Tahakkuk - Tarh - Tebliğ - Tahsil
- D) Tebliğ - Tahakkuk - Tarh - Tahsil

19. Net alanı 150 metrekare ve üzerindeki konutun tesliminde uygulanan Katma Değer Vergisi oranı % kaçtır?

- A) 20
- B) 18
- C) 8
- D) 1

20. Gelir Vergisi Kanunu'nda yer alan hükme göre; kiraya verilen bir konut için yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa; söz konusu konutun emsal kira bedeli, emlak vergisi değerinin yüzde kaçdır?

- A) 10
- B) 7
- C) 5
- D) 2

21. Aşağıdaki şahıslardan hangisinin kira geliri dolayısıyla beyanname verme zorunluluğu yoktur?

- A) Evlerinde, akrabaları dışındaki kişilerle birlikte oturanlar
- B) Konutlarını torunlarına kullanımları için bedelsiz olarak tahsis edenler
- C) Konut dışındaki gayrimenkulünü bedelsiz olarak oğluna, kızına, annesine, babasına, kardeşine tahsis edenler
- D) İş yerini vergi kesintisi yapma zorunluluğu olmayanlara (örneğin basit usule tabi olan mükelleflere) kiraya verenler

22. Emlak vergisinin ikinci taksidi hangi ayda ödenir?

- A) Kasım
- B) Ekim
- C) Temmuz
- D) Haziran



**23. Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu'na göre ölüm Türkiye'de meydana gelmiş ve mirasçılar da Türkiye'de bulunuyorsa beyanname verme süresi aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) 5 yıl    B) 1 yıl    C) 4 ay    D) 1 ay

**24. Vergi Usul Kanunu'nda yer alan vergi değeri tanımı aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?**

- A) Bina ve arazinin muhasebe kayıtlarında gösterilen değeri  
 B) Bina arazinin değerleme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değer  
 C) Bina arazinin iktisap edilmesi münasebetiyle yapılan ödemelerin tutarı  
 D) Bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanunu'nun 29'uncu maddesine göre tespit edilen değeri

**25. Yabancıların Türkiye'de mülk edinmesi ile ilgili olarak aşağıdaki durumların hangisinde yabancı uyruklu kişi mülk iktisap edemez?**

- A) Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan A ülkesi vatandaşı Bayan D tarafından İstanbul'da 4 hektar alana kurulu yalı satın alınması  
 B) Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan A ülkesinde kurulu C bankası lehine Afyonkarahisar'da bulunan 100 hektar tarlanın ipotek edilmesi  
 C) Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan A ülkesi vatandaşı Bay B tarafından Ankara Kızılay'da 200 metrekare yüzölçümlü ticari kullanım amaçlı dükkan satın alınması  
 D) Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan A ülkesinde kurulu E şirketi tarafından Türkiye'de kurulu F şirketi tarafından, Türkiye'deki faaliyetleri denetimle görevli personele lojman olarak tahsis edilmek üzere Ankara Çankaya'da 150 metrekare apartman dairesi satın alınması

**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 Kuruluşları Birliğine aittir. Hangi amaçla olursa olsun, kitapçığın tamamının veya bir kısmının Millî Eğitim Bakanlığı 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.**

**S105**

T.C.  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI  
EĞİTİM TEKNOLOJİLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Ölçme Değerlendirme ve Açıköğretim Kurumları Daire Başkanlığı

**KİTAPÇIK  
TÜRÜ**  
**B**

TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ  
SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI

**KONUT DEĞERLEME UZMANLIĞI (KU)**

27 MART 2010 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.

**7800- Konut Değerlemesi ve Temel Finans Matematiği**

**Soru sayısı**

25

**Sayfa No**

2

**7820- Mesleki Mevzuat ve Etik Kurallar, İlgili Vergi Mevzuatı**

25

6

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 yasaktır.

**CEVAP KÂĞIDI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR**

1. Cevap kâğıdı üzerine yazacağınız yazı ve yapacağınız işaretlemelerde kurşun kaleminden 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, 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 taşımadan 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 seçenekten 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 01.02.2010 tarihi itibarıyla hazırlanmıştır. Bu tarihten sonra sınav konuları ile ilgili yasa değişiklikleri yapılmış olsa bile, soruları cevaplandırırken bu değişiklikleri dikkate almayınız.

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

1.

Yıllar	A Projesinin yıl sonu nakit akışları (TL)
0	-23.000
1	6.000
2	6.500
3	8.000
4	10.000

A projesinin dönemler itibariyle nakit akımları yukarıda verilmiştir. Sermaye maliyetinin % 8 olması durumunda A projesinin kârlılık endeksi aşağıdakilerden hangisidir?

A) 1,360    B) 1,326    C) 1,079    D) 0,754

2. Aylık % 1 faizli, 5 yıl vadeli olarak alınmış 200.000 TL kredinin geri ödemeleri ay sonlarında yapılacağına göre aylık ödeme tutarı yaklaşık kaç TL'dir?

A) 4.847    B) 4.449    C) 4.315    D) 4.298

3. 2008 yılı başındaki değeri 400.000 TL olan konutun değerinde, 2008 yılında % 5 artış olurken 2009 yılında % 10 düşüş meydana gelmiştir. Buna göre konutun 2010 yılı başındaki değeri kaç TL'dir?

A) 378.000    B) 380.000  
C) 420.000    D) 430.000

4. Mülkün en verimli ve en iyi kullanımına veya mülkün satılması hâlinde elde edilecek parasal değere bakılmaksızın, bir parçasını oluşturduğu kuruma yaptığı katkı üzerine odaklanan değer türü aşağıdakilerden hangisidir?

A) Sigortalanabilir değer  
B) Faal işletme değeri  
C) Kullanım değeri  
D) Yatırım değeri

5. Uluslararası değerlendirme standartlarına göre aşağıdakilerden hangisi pazar değeri tanımının asli unsurlarından biri değildir?

A) Mülkün istekli alıcı ve satıcı arasında el değiş-tirmesi  
B) Alım satım işleminin değerlendirme tarihinden önce gerçekleştirilmesi  
C) Alım satım işlemi taraflarının basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olması  
D) Alım satım işleminin, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan gerçekleşmesi

6. İnşaat şirketlerinin konut üretimindeki vergi uygulamalarında; 2010 yılı Ocak ayı başında Katma Değer Vergisi (KDV) Kanunu kapsamında yapılması gündeme gelmesine rağmen yasalaşmayan ve eski uygulamanın geçerliliğini koruduğu düzenleme taslağı, aşağıdakilerden hangisidir?

A) Net alanı 150 metrekareyi geçen konutlardaki KDV'nin % 8 olması  
B) % 1 oranındaki KDV'nin, net alanı 100 metrekareyi geçmeyen konutlarda uygulanması  
C) Net alanı % 150 metrekareyi geçmeyen konutlardaki KDV oranının % 10'a yükseltilmesi  
D) KDV Kanunu'nun vergi indirimine ilişkin 29'uncu maddesi kapsamında uygulanan KDV iadesinin kaldırılması

7. Kredi talep eden kişiye kredinin verilip verilmeyeceği konusunda yapılan değerlendirilmede dikkate alınan başlıca ölçütler aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?

- A) Kredi geri ödemelerinin gelire oranı ve kredi tutarının mülkün değerine oranı
- B) Kredi geri ödemelerinin mülkün gelirine oranı ve kredi tutarının gelire oranı
- C) Kredi geri ödemelerinin tasarruf miktarına oranı ve kredi tutarının büyüklüğü
- D) Kredi tutarının mülkün ipotekli olmayan değerine oranı ve kredi geri ödemelerinin gelire oranı

8. Aşağıdakilerden hangisi kamunun, konut piyasasındaki arzı artırıcı müdahale yolundan biri değildir?

- A) Sosyal konutlara arsa tahsis edilmesi
- B) Konut üreten şirketlere vergi teşviki sağlanması
- C) Tek konutu olan kişilerden emlak vergisi alınmaması
- D) Konutta kullanılan çimentoya sübvansiyon uygulanması

9. I- Ekonomik  
II- Yasal  
III- Fiziksel

Yukarıdakilerden hangisi / hangileri mülkiyet hakkı yaratılması yöntemlerini içermektedir?

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

10. Bir bölgede emsal kabul edilebilecek konutların brüt kira çarpanı 15 olduğuna göre aylık 2.500 TL kira getirisi bulunan konutun değeri kaç TL'dir?

- A) 450.000
- B) 500.000
- C) 550.000
- D) 562.500

11. Değer göstergelerinin uzlaştırılması aşamasında yapılacak çalışmalara göre aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Ticari mülkle rekabet eden bir çok kiralık mülk varsa, değerlendirme uzmanı gelir kapitalizasyon yaklaşımına daha çok doğruluk ve güven payı verir.
- B) Değerleme konusu araziye benzer yakın zamanda geliştirilmiş bir çok mülk bulunursa arazi değerleri ve geliştirme maliyetlerini destekleyen emsal veriler, maliyet yaklaşımını daha yetkili kılabılır.
- C) Değerleme konusu mülkle rekabet eden bir çok kiralık mülk olsa da değerlendirme uzmanı, yetkili kamu kuruluşunun açıkladığı güncel gelir, gider ve kapitalizasyon oranı verilerini kullanmak zorundadır.
- D) Bir yaklaşım için çok sayıda emsal mülk mevcutsa ve bunlar makul ölçüde tekdüze bir piyasa faaliyeti düzeni belirtiyorsa, bu durum daha büyük bir doğruluğun belirtisi olabileceğinden uygulanan yaklaşıma daha çok güven duyulabilir.

12. Değer göstergelerinin uzlaştırılması ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Son değer takdirinden önce değerlendirme sürecinin önemli bir kalite kontrol işlevini sağlar.
- B) Birden fazla değerlendirme yöntemi kullanılmışsa bulunan değerlerin aritmetik ortalamasının hesaplanmasını gerektirir.
- C) Değerleme raporu içinde yer alması gereken önemli faktörlerin tanımlanmasına yardımcı olur.
- D) Uzlaştırmaya hazırlık aşamasında verilen ve analitik yöntemler ile mantığın tutarlı kararlar ürettiğinden emin olunması için değerlemenin tanımına tekrar dikkat edilir.

13. Bir ticari mülkün 7.500 metrekare kiralananabilir bölümü bulunmakta ve aylık 30 TL/Metrekare kira elde edilmektedir. Boş ve tahsil edilememe oranı % 5, mülkün aylık sabit giderleri 30.000 TL ve değişken giderleri, tahsil edilen kira bedelinin (Efektif brüt gelir) % 5'idir. Demirbaşların yenilenmesi için her yıl 250.000 TL ayrılması gerekmektedir.

Bu bilgilere göre emsal kabul edilebilecek ticari mülklerin potansiyel brüt gelir çarpanı 11 olduğuna göre mülkün değeri yaklaşık kaç milyon TL'dir?

- A) 23.4 B) 25.5 C) 29.7 D) 31.5

14. Bir ticari işletme, 24.000 TL/yıl sabit kiraya ek olarak cironun % 3'ü oranında ek ciro kirası ile 5 yıl süreyle kiralınmıştır. Kiracı, ilk kira döneminde yıllık 600.000 TL olan cirosunun, her yıl ortalama % 10 oranında artacağını öngörmektedir. Buna göre 5. yıldaki yıllık kira ödemesi yaklaşık kaç TL olacaktır?

- A) 48.500 B) 50.354  
C) 51.667 D) 53.422

15. Yıllık faiz oranının % 6 olduğu bir ortamda diğer özellikleri ve satış koşulları aynı olan 3 emsal konut sırasıyla;

I- Peşin 250.000 TL

II- 4 ay boyunca, her ay sonunda ödenecek 65.000 TL ve

III- 6 ay sonra ödenecek 270.000 TL

olmak üzere 3 farklı ödeme alternatifleriyle satılmıştır. Bu ödeme planları için yapılacak finansman koşulları düzeltilmesi ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Elinde nakdi bulunan kişi için en iyi ödeme alternatifi peşin ödemedir.  
B) III no'lu alternatifte, düzeltme tutarı 8.100 TL'dir.  
C) II no'lu alternatifte, düzeltme tutarı 3.250 TL'dir.  
D) II no'lu alternatif, en yüksek tutarlı olanıdır.

16. Aylık faiz oranının % 1 olduğu piyasa ortamında bir konut 12 ay boyunca, her ayın sonunda ödenecek 20.000 TL taksitlerle satılmıştır. Bu konutun nakit eş değeri yaklaşık kaç TL'dir?

- A) 225.100 B) 228.300  
C) 230.400 D) 233.600

17. Aşağıdakilerden hangisi geleneksel bina maliyet tahmin yönteminden biri değildir?

- A) Keşif B) Yerde birim  
C) Uzlaşma D) Karşılaştırmalı birim

18. Bir değerleme uzmanı konut yapılması uygun olan arsanın değerini belirlemek amacıyla aynı bölgede, benzer özelliklere sahip 3 emsal üzerinde çalışma yapmış ve aşağıdaki bilgilere ulaşmıştır. Değerleme uzmanı, arsa fiyatının belirlenmesinde yapılabilecek toplam inşaat alanını dikkate almak istemektedir.

	Konu arsa	Emsal I	Emsal II	Emsal III
Alanı (Metrekare)	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

Değerleme konusu arsaya yapılabilecek toplam inşaat alanı kaç m<sup>2</sup> dir?

- A) 3.800 B) 4.000 C) 4.250 D) 4.500



19. Aşağıdaki taşınmaz değerlendirme ilkelerinden hangisi, piyasada konuta olan talebin düşük olduğu bir dönemde taşınmazın değerini artırmak için gerçekleştirilen harcamaların değer artışına katkısının, harcama tutarının altında kalmasını açıklar?

- A) Katkı ilkesi                      B) İkame ilkesi  
C) Değişim ilkesi                D) Beklenti ilkesi

20. Değerleme süreci ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme süreci gayrimenkule olan tüm katkıları analiz etme amacını yansıtmaktadır.  
B) Süreç, değerlendirme uzmanının görevi kabul etmesiyle başlar ön analiz, veri seçimi ve toplanması aşamasıyla son bulur.  
C) Değerleme uzmanının, bir müşterisinin gayrimenkul değeri hakkında sorduğu sorulara yanıt hazırlamak için izlediği sistematik bir süreçtir.  
D) Genel Kabul Görmüş Değerleme İlkeleri'ni yansıtmakta ve Uluslararası Değerleme Standartlarının benimsendiği ülkelerde yaklaşık olarak aynı şekilde uygulanmaktadır.

21. Aşağıdakilerden hangisi konut kredileri taleplerinin karşılandığı birincil konut ipotek piyasası finansal araçları içinde yer almaz?

- A) Ticari bankalar  
B) Kalkınma ve yatırım bankaları  
C) Uzman konut finansman kurumları  
D) Kredilerin menkulleştirilmesine aracılık eden özel amaçlı varlıklar

22. Bir yapının, üzerine iç ve dış duvarların eklenmediği yük taşıyıcı iskeletine ne denir?

- A) Dolgu                              B) Alt yapı  
C) Karkas                            D) Aplikasyon

23. Aşağıdakilerden hangisi yapının taşıyıcı sistemi göz önünde bulundurularak yapılan sınıflamanın içinde yer almaz?

- A) Plak yapım sistemleri  
B) Metal yapım sistemleri  
C) İskelet yapım sistemleri  
D) Yığma yapım sistemleri

24. Değerleme işinde daha yüksek kalitedeki bir mülkün aynı tip ama daha düşük kaliteli mülklerin yanında değer kaybetmesi kavramına ne ad verilir?

- A) Gerileme                          B) İlerleme  
C) Dışsallık                         D) Eğilim

25. Taşınmaz değerlerine ilişkin kuramlara göre konut fiyatlarındaki değişimle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Nüfusun yoğun olduğu kent kesimlerinde taşınmaz değerleri de yükselme eğilimindedir.  
B) Kararlı ve başarılı bir yerleşme, kentleşme, konut, vergi ve arsa politikasının izlenmemesi, taşınmazın değerini yükseltir.  
C) Sosyo-kültürel donatıları ve alt yapı gibi bağlantı tesisleri tam olan bölgelerdeki fiyatların, diğer bölgelere göre yüksek olması beklenir.  
D) Aşırı nüfus artışı olan yerleşim alanlarında, konut üretenlerin büyük yapı şirketlerinin yeterince bulunmaması, o yerleşim yerindeki taşınmaz fiyatını düşürür.

7820

MESLEKİ MEVZUAT VE ETİK KURALLAR,  
İLGİLİ VERGİ MEVZUATI

1. Yabancıların Türkiye’de mülk edinmesi ile ilgili olarak aşağıdaki durumların hangisinde yabancı uyruklu kişi mülk iktisap edemez?

- A) Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan A ülkesi vatandaşı Bayan D tarafından İstanbul’da 4 hektar alana kurulu yalı satın alınması
- B) Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan A ülkesinde kurulu C bankası lehine Afyonkarahisar’da bulunan 100 hektar tarlanın ipotek edilmesi
- C) Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan A ülkesi vatandaşı Bay B tarafından Ankara Kızılay’da 200 metrekare yüzölçümlü ticari kullanım amaçlı dükkan satın alınması
- D) Türkiye ile arasında karşılıklılık bulunan A ülkesinde kurulu E şirketi tarafından Türkiye’de kurulu F şirketi tarafından, Türkiye’deki faaliyetleri denetimle görevli personele lojman olarak tahsis edilmek üzere Ankara Çankaya’da 150 metrekare apartman dairesi satın alınması

2. Vergi Usul Kanunu’nda yer alan vergi değeri tanımı aşağıdakilerden hangisinde doğru olarak verilmiştir?

- A) Bina ve arazinin muhasebe kayıtlarında gösterilen değeri
- B) Bina arazinin değerleme gününde sahibi için arz ettiği gerçek değer
- C) Bina arazinin iktisap edilmesi münasebetiyle yapılan ödemelerin tutarı
- D) Bina ve arazinin Emlak Vergisi Kanunu’nun 29’uncu maddesine göre tespit edilen değeri

3. Veraset ve İntikal Vergisi Kanunu’na göre ölüm Türkiye’de meydana gelmiş ve mirasçılar da Türkiye’de bulunuyorsa beyanname verme süresi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 5 yıl    B) 1 yıl    C) 4 ay    D) 1 ay

4. Emlak vergisinin ikinci taksidi hangi ayda ödenir?

- A) Kasım    B) Ekim  
C) Temmuz    D) Haziran

5. Aşağıdaki şahıslardan hangisinin kira geliri dolasıyla beyanname verme zorunluluğu yoktur?

- A) Evlerinde, akrabaları dışındaki kişilerle birlikte oturanlar
- B) Konutlarını torunlarına kullanımları için bedelsiz olarak tahsis edenler
- C) Konut dışındaki gayrimenkulünü bedelsiz olarak oğluna, kızına, annesine, babasına, kardeşine tahsis edenler
- D) İş yerini vergi kesintisi yapma zorunluluğu olmayanlara (örneğin basit usule tabi olan mükelleflere) kiraya verenler

6. Gelir Vergisi Kanunu’nda yer alan hükme göre; kiraya verilen bir konut için yetkili özel makamlarca veya mahkemelerce kira takdiri veya tespiti yapılmamışsa; söz konusu konutun emsal kira bedeli, emlak vergisi değerinin yüzde kaçdır?

- A) 10    B) 7    C) 5    D) 2

7. Net alanı 150 metrekare ve üzerindeki konutun tesliminde uygulanan Katma Değer Vergisi oranı % kaçtır?

- A) 20    B) 18    C) 8    D) 1

8. Aşağıdakilerden hangisinde verginin doğması ile ödenmesi arasında gerçekleşen olaylar doğru kronolojik sırayla verilmiştir?
- A) Tarh - Tebliğ - Tahakkuk - Tahsil  
B) Tarh - Tahakkuk - Tebliğ - Tahsil  
C) Tahakkuk - Tarh - Tebliğ - Tahsil  
D) Tebliğ - Tahakkuk - Tarh - Tahsil
9. Sigortacılık tekniği ile buna ilişkin yatırım, finansman ve demografi konularında olasılık ve istatistik teorilerini uygulayarak, yasal düzenlemelere uygun prim, karşılık ve kâr paylarını hesaplayan, tarife ve teknik esasları hazırlayan ne ad verilir?
- A) Sigorta Eksperi      B) Broker  
C) Prodüktör      D) Aktüer
10. Genel olarak Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait taşınmazların azami kira süresi nedir?
- A) 5 yıl      B) 3 yıl      C) 1 yıl      D) 6 ay
11. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na göre; ören yerlerinin arkeolojik potansiyelini koruyacak şekilde, denetimli olarak ziyarete açmak, tanıtımını sağlamak, mevcut kullanım ve dolaşımdan kaynaklanan sorunları çözmek, alanın ihtiyaçlarını çağdaş, teknolojik gelişmelerin gerektirdiği donatılarla gidermek amacıyla her ören yerinin kendi özellikleri göz önüne alınarak hazırlanacak 1/500, 1/200 ve 1/100 ölçekli düzenleme projelerine ne ad verilir?
- A) Yönetim Planı  
B) Bağlantı Noktası Projesi  
C) Çevre Düzenleme Projesi  
D) Koruma Amaçlı İmar Planı
12. Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamında aşağıdakilerden hangisi yapı denetim kuruluşlarının görevleri arasında yer almaz?
- A) Yapının, ruhsat ve ekleri ile mevzuata uygun olarak yapılmasını denetlemek  
B) Yapının ruhsat eki projelerine uygun olarak kısmen veya tamamen bitirildiğine dair ilgili idareye rapor vermek  
C) Yapıda, ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması hâlinde durumun ortadan kaldırılması için yeni bir yapı müteahhidi ile anlaşma yapmak  
D) Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak
13. Karşılıklı taahhütleri içeren bir sözleşmede bir tarafın edimi ile diğer tarafın verdiği karşılık arasında aşırı fark bulunmasına ne ad verilir?
- A) Borçlandırıcı işlem  
B) Butlan  
C) Trampa  
D) Gabin
14. Aşağıda yer alan tahliye sebeplerinden hangisi özel olarak 6570 sayılı Gayrimenkul Kiraları Hakkında Kanun'da düzenlenmemiştir?
- A) Kira sözleşmesine aykırılık nedeniyle tahliye  
B) Yeniden inşa ve esaslı onarım sebebiyle tahliye  
C) Bir kira yılı içinde kira bedelinin ödenmemesi nedeniyle iki haklı ihtar sebebiyle tahliye  
D) Kiralayan; kendisi veya eşi veya çocuklarının mesken veya iş yeri ihtiyacı bulunması nedeniyle tahliye

15. Birden çok kimsenin bir taşınmaz mala hisseli olarak sahip olmalarına ne denir?

- A) İntifalı (tam yararlanma) mülkiyet
- B) Müşterek (paylı) mülkiyet
- C) Müstakil mülkiyet
- D) Tescilli mülkiyet

16. I- Farklı sıralarda kurulmuş bulunan rehin haklarından birinin terkin edilirse, sonraki sırada yer alan rehlinli alacaklı boşalan dereceye geçer.

II- Rehin, taşınmazı bütünleyici parçaları ve eklentileri ile birlikte yükümlü kılar.

III- Rehnin tapu kütüğüne tescil edilmesinden sonra alacak için zaman aşımı işlemez.

Taşınmaz rehnine yönelik olarak yukarıda yer alan ifadelerden hangisi ya da hangileri doğrudur?

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

17. Medeni Kanun'un 823'üncü maddesine göre, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren, başkasına devredilemeyen ve mirasçılara geçmeyen hak, aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Üst hakkı
- B) İntifa hakkı
- C) Geçiş hakkı
- D) Oturma hakkı

18. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre aşağıdakilerden hangisi ortak alan sayılmaz?

- A) Çatı, baca ve yağmur olukları
- B) Üzerinde bağımsız mülkiyet hakkı kurulmuş depolar
- C) Temeller, ana duvarlar ve bağımsız bölümleri ayıran ortak duvarlar
- D) Genel giriş kapısı, merdivenler, asansörler, sahanlıklar ve koridorlar

19. I- İrtifak hakları ve taşınmaz yükleri

II- Rehin hakları

III- Şerhler

Yukarıda taşınmaza ilişkin verilen haklardan hangileri, tapu kütüğüne tescil edilir?

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

20. 5393 sayılı Belediye Kanunu uyarınca aşağıdakilerden hangisi belediye encümeninin görev ve yetkileri arasında yer almamaktadır?

- A) Belediye personelini atamak
- B) Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak
- C) Stratejik plan ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek
- D) Vergi, resim ve harçlar dışında kalan dava konusu olan belediye uyuşmazlıklarının anlaşması ile tasfiyesine karar vermek

21. Aşağıdaki arsa ve arazilerden hangisi İskân Kanunu uygulamalarında kullanılamaz?

- A) Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait araziler
- B) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler
- C) Gerçek ve tüzel kişilerden kamulaştırılacak arsa ve araziler
- D) Köy orta malı olan ve tahsis amacı değiştirilmek suretiyle Hazine adına tescil ettirilen araziler

22. İmar Mevzuatı bakımından belediyelerin kontrol ve sorumluluğu altına verilmiş olan alanlara ne denir?

- A) İmar adası
- B) Mücavir alan
- C) Bölge planlı alan
- D) Parselasyon alanı

23. Tasdikli hâlihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzeyini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plana ne denir?

- A) Bölge planı
- B) İslah imar planı
- C) Uygulama imar planı
- D) Çevre düzeni planı

24. Konut finansmanından kaynaklanan işlemlerde kredi veren konut finansmanı kuruluşunun, krediyi belirli bir konutun satın alınması ya da belirli bir satıcı ile yapılacak satış sözleşmesi şartı ile vermesi durumunda, tüketiciye karşı olan sorumluluğuna ilişkin aşağıdaki hükümlerden hangisi yanlıştır?

- A) Sorumluluk, satın alınan konutun değeri kadardır.
- B) Sorumluluk, teslim tarihinden itibaren 1 yıl süreyle sınırlıdır.
- C) Kredi finansmanı kuruluşu, satıcı ile birlikte müteselsilen sorumludur.
- D) Sorumluluk, konutun hiç ya da zamanında teslim edilmemesi hâlinde doğar.

25. Aşağıdakilerden hangisi, Sermaye Piyasası Kurulu listesinde yer alan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin, Kurul listesinden çıkarılma nedenlerinden biri değildir?

- A) Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması
- B) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması
- C) Şirketin faaliyetlerinin durdurulması ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi
- D) Sermaye piyasası mevzuatına tabi olmayan bir şirkete ait gayrimenkulün değerlendirilmesi

**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 Kuruluşları Birliğine aittir. Hangi amaçla olursa olsun, kitapçığın tamamının veya bir kısmının Millî Eğitim Bakanlığı 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.**



**27-28 MART 2010 TARİHLERİNDE YAPILAN TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI  
KURULUŞLAR BİRLİĞİ SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI  
KONUT DEĞERLEME UZMANLIĞI (KU) GRUBU (S105) “A” KİTAPÇIĞI CEVAP ANAHTARI**

---

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

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

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

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

**27-28 MART 2010 TARİHLERİNDE YAPILAN TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI  
KURULUŞLAR BİRLİĞİ SERMAYE PİYASASI KURULU LİSANSLAMA SINAVLARI  
KONUT DEĞERLEME UZMANLIĞI (KU) GRUBU (S105) “B” KİTAPÇIĞI CEVAP ANAHTARI**

---

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

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

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

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