

EMLAK FİNANS VE EMLAK DEĞERLEME

A

2019 YAZ OKULU - A

1. “Beraberinde Hesap Açılan Konut Kredileri” olarak da bilinen konut kredileri türü aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Karma
- B) Sıra ödemeli
- C) Artan oranlı
- D) Değer artışı paylaşımı
- E) İki oranlı

2. Konut almak isteyenlerin ihtiyaç duydukları fonları, fon fazlası olanlardan aracı kullanmadan temin etmeye çalıştıkları konut finansmanı yöntemi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Mevduat Finansmanı Yöntemi
- B) Sözleşme Yöntemi
- C) Mortgage Yöntemi
- D) Mevduat İpotek Bankası Yöntemi
- E) Kurumsal Olmayan Yöntem

3. Aşağıdakilerden hangisi ipotek bankası yönteminde görev alan kurumların fonksiyonlarından biri değildir?

- A) Hizmet fonksiyonu
- B) Sigorta fonksiyonu
- C) Yatırım fonksiyonu
- D) Sermaye piyasalarını düzenleme fonksiyonu
- E) Dönüştürme fonksiyonu

4. ABD’de ipotekli konut finansman sistemini mahalli ölçekten ulusal ölçeğe taşıyan ve hükümet desteği ile 1932 yılında kurulan banka aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Emeklilik İdaresi
- B) Federal Konut İdaresi
- C) Federal Konut Kredisi Bankası
- D) Hükümet İpotek Birliği
- E) Federal Konut İpotek Kredisi Şirketi

5. Kredi veren kuruluşun, menkul kıymetleştirilecek olan ipoteye dayalı varlığın temerrüt, erken ödeme gibi risklerini menkul kıymet yatırımcısına devretmeyip kendi bilançosunda tuttuğu ikincil piyasa işlemi ----- olarak tanımlanmaktadır.

Yukarıdaki cümlede boş bırakılan yeri aşağıdakilerden hangisi doğru şekilde tamamlar?

- A) kurum dışı
- B) bilanço dışı
- C) bilanço içi
- D) yatırımcı riski
- E) kredi riski

6. Dünyada gayrimenkul teminatı karşılığı senet ihraç etme hakkı ilk kez hangi ülkede verilmiştir?

- A) Belçika
- B) İsviçre
- C) İsveç
- D) Almanya
- E) İngiltere

7. Konut kredisinin mortgage olarak adlandırılabilmesi için, aşağıdaki özelliklerden hangisinin olması gerekmektedir?

- A) İkincil piyasalar aracılığı ile sermaye piyasalarından fonlama yapılıyor olması
- B) Kısa vadeli olması
- C) Yapı kalitesinin yükseltilmesi
- D) Menkul kıymetlerin yabancılara satılması
- E) Para piyasası araçlarının kullanılması

A

2019 YAZ OKULU - A

8. Aşağıdakilerden hangisi kurumsal konut finansmanı kaynaklarından biridir?

- A) Hane halkının cari gelirinden yaptığı tasarruflar
- B) Önceden alınarak biriktirilmiş altın vb. değerlerin satılması sonucu sağlanan fonlar
- C) İşveren veya iş arkadaşlarından sağlanan destekler
- D) Arkadaş, akraba ve yakın aile çevresinden sağlanan fonlar
- E) Sosyal güvenlik kurumlarının finansmanı

9. Aşağıdakilerden hangisi çağdaş bir konut finansman sisteminin özelliklerinden biri değildir?

- A) Konut finansmanında uzman kuruluşlar oluşturması
- B) Tasarruflardan tüketime ayrılan payın artırılması
- C) Güvenilir, etkin verimli, şeffaf bir konut finansman sisteminin oluşturulması
- D) Güvenli ve sağlıklı kentleşme ve kentsel dönüşüm uygulamalarına katkıda bulunması
- E) Tasarrufların harekete geçirilmesi

10. Bir gayrimenkul için kredi sigortası veya garanti verme konusunda bir karara temel oluşturma amacıyla yapılan değerlemenin kullanım alanı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Finansman ve Kredi
- B) Mülkiyetin El Değiştirmesi
- C) Vergi Konuları
- D) Davalar
- E) Yatırım Danışmanlığı, Karar Verme ve Muhasebe

11. Gayrimenkul değerleme sürecinin son aşaması aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Gayrimenkulün tanımlanması
- B) Değerleme sorununun tanımlanması
- C) Verilerin toplanması
- D) Sonuca ulaşma
- E) Belirlenen değer raporlanması

12. Aşağıdakilerden hangisi doğrudan gayrimenkule ilişkin içsel unsurlardan biridir?

- A) İpotek kredilerinin maliyeti
- B) Devlet müdahalesi
- C) Piyasadaki cari faiz oranı
- D) Fiziki koşullar
- E) Gayrimenkulün getirisi

13. Satışların karşılaştırılması yönteminde, değerleme tarihinde, karşılaştırılabilir gayrimenkulü konu gayrimenkule eşdeğer hale getirmek için yapılan işleme ne ad verilir?

- A) Düzeltme
- B) Eşleştirme
- C) İndirgeme
- D) Kapitalize etme
- E) Endeksleme

14. Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkulün değerini belirleyen genel verilerden biridir?

- A) Emlak Danışmanları
- B) Tapu Kayıtları
- C) Tescil Edilmiş Kira Sözleşmeleri
- D) İnşaat Maliyetleri
- E) Gayrimenkul Sahipleri

A

2019 YAZ OKULU - A

15. Yıllık net işletme geliri 10.000 TL olan bir gayrimenkulün yapılandığı arsanın değeri 100.000 TL'dir.

Arsa kapitalizasyon oranı %10 ve yapı değeri 150.000 TL olduğuna göre yapı gayrimenkulün kapitalizasyon oranı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 0,060
- B) 0,066
- C) 0,200
- D) 0,220
- E) 0,550

16. Toplam brüt gelirden boşluk ve kira kayıplarının düşülmesi sonucu elde edilen gelir aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Reel brüt gelir
- B) Reel net gelir
- C) Efektif brüt gelir
- D) Nominal brüt gelir
- E) Net gelir

17. Farklı nedenlerden dolayı zaman içinde kentsel standartlara uymayan, fiziki yapısı gittikçe bozulan veya terk edilen kent alanlarının yeniden kente kazandırılmasına ne ad verilir?

- A) Kentsel dönüşüm
- B) Kamulaştırma
- C) Özelleştirme
- D) Şehirleşme
- E) Toplu konut

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

- A) Uzun vadeli devlet politikaları
- B) Ekolojik ve çevresel konular
- C) Ürün çeşitliliği
- D) Ulusal ve bölgesel ekonomik trendler
- E) Sübvansiyonlar

19. Uluslararası değerlendirme standartlarını hazırlayan kuruluş aşağıdakilerden hangisidir?

- A) TEGOVA
- B) UDS
- C) TDUB
- D) RICS
- E) IVSC

20. Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti vermek için başvuracak şirketlerin ödenmiş sermayesinin 2012 yılı için en az kaç TL olması gerekir?

- A) 50.000
- B) 100.000
- C) 150.000
- D) 200.000
- E) 250.000

2019 YAZ OKULU - A

A Grubu Cevap Anahtarı																			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
B	E	D	C	C	B	A	E	B	A	E	D	A	D	B	C	A	C	E	D