

- 1) Katılım payları sadece nitelikli yatırımcılara satılmak üzere kurulan fon Aşağıdakilerden hangisidir?
A)değişken Fon
B)fon sepeti
C)serbest yatırım fonu
D)Gayrimenkul Yatırım Fonu
E)özel fon

Cevap: D

Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) portföy yönetim şirketleri ile gayrimenkul portföy yönetim şirketleri tarafından kurulabilecek olup, GYF katılma payları **nitelikli yatırımcılara satılacaktır.**

- 2) Birlikçe belirlenen meslek ilke ve kurallarına uymayacak fiil ve işlemlerde bulunan Birlik üyelerine hangi ceza verilemez
A uyarı
B kınama
C spk üyeliğinden geçici çıkartma
D spk üyeliğinden çıkarma
E malvarlığına el koyma

Cevap: E

- a) Uyarı
b) Kınama
c) İdari para cezası
d) Birlik üyeliğinin askıya alınması
e) Birlik üyeliğinin iptal edilmesi

- 3) Hangileri gayrimenkul yatırımlarının avantajlarındandır?
I. Gayrimenkul değerinin artması
II. Sermaye kazançları
III. Beklenen gelir değişikliğinin yüksek olması
IV. Enflasyona karşı korunma
a)Yalnız III b) yalnız IV c) II ve III d) I, II ve III e) I, II ve IV

Cevap: E

- Gayrimenkul Değerinin Artması
- Gayrimenkul Yatırımları ile Enflasyona Karşı Korunma
- Beklenen Gelir Değişkenliğinin Az Olması
- Sermaye Kazançları

- 4) Bir mekânın alt ve üstünü oluşturan yatay taşıyıcı yapı elemanına ne ad verilir?
A) Döşeme
B) Kolon
C) Kiriş
D) İnce Yapı
E) Temel

Cevap: A

Döşeme: Döşeme, bir mekânın alt ve üstünü oluşturan yatay taşıyıcı yapı elemanı olarak adlandırılır.

5) Değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi yıllık yüzde değişim oranı esas alınmaktadır. TÜFE yıllık değişim oranı hangi aydan itibaren esas alınır?

- A) İçinde bulunulan aydan iki önceki ayda
- B) İçinde bulunulan aydan bir önceki ayda
- C) İçinde bulunulan yıldan iki önceki ayda
- D) İçinde bulunulan aydan üç önceki ayda
- E) İçinde bulunulan yıldan üç önceki ayda

Cevap: A

Değişken faizli konut finansmanı sözleşmeleri düzenlenirken veya sözleşmede belirtilen dönemlerde faiz oranı ayarlaması yapılırken, içinde bulunulan aydan iki önceki ayda Türkiye İstatistik Kurumu tarafından açıklanan Tüketici Fiyat Endeksi yıllık yüzde değişim oranı esas alınacaktır.

6) Gayrimenkulün tahrip olması, genel veya yatırımcının ekonomik koşullarındaki değişiklikler ve sahiplik haklarının yitirilmesi gibi durumlarda gayrimenkule yatırılan sermayenin kaybedilmesi mümkün olmaktadır. Bu durum aşağıdakilerden hangisi ile ifade edilebilir?

- A) Getiri Kaybı
- B) Ana para kaybı
- C) Yapısal risk
- D) Likidite riski
- E) Yasal risk

Cevap: B

Anapara Kaybı: Gayrimenkulün tahrip olması, genel veya yatırımcının ekonomik koşullarındaki değişiklikler ve sahiplik haklarının yitirilmesi gibi durumlarda gayrimenkule yatırılan sermayenin kaybedilmesi mümkün olmaktadır.

7) Doğal malzemelerin (ahşap, taş vb.) veya yapay malzemelerin (kerpiç, briket, tuğla, kumtaşı, gaz beton vb.), bir mineral bağlayıcı ile yapılmış harç kullanılarak örülmesi ya da harçsız olarak örülmesi sonucu elde edilen, kendi kendini taşıyan yapı çeşididir. Taşıyıcı Sistemine göre yukarıdaki sınıflandırma hangi tür yapıdır?

- A) Kagir (yığma) yapı
- B) İskelet yapı
- C) Ahşap (betenorma) yapı
- D) Prefabrik yapı
- E) Ahşap yapı

Cevap: A

Kâgir (Yığma) Yapılar: Doğal malzemelerin (ahşap, taş vb.) veya yapay malzemelerin (kerpiç, briket, tuğla, kumtaşı, gaz beton vb.), bir mineral bağlayıcı ile yapılmış harç kullanılarak örülmesi ya da harçsız olarak örülmesi sonucu elde edilen, kendi kendini taşıyan yapı çeşididir. Kullanılan malzemenin özellikleri, Yapı zemini Yapının kullanım amacı yığma yapıların biçimlendirilmesinde rol oynamaktadır.

- 8) Kişisel birikimleri yetersiz olan ve ek kaynağa ihtiyaç duyan kişilerin bu ihtiyaçlarını, kişisel ilişkilerini kullanarak kaynak fazlası olan kişi (yakın aile çevresinden ya da meslektaşlarından) veya kurumlardan (işverenlerinden) temin etmeleri durumunda aşağıdakilerden hangi gayrimenkul finansman yöntemini gerçekleştirmiş olurlar?
- A) **Doğrudan finansman yöntemi**
 B) Birikimli borç finansman yöntemi
 C) Geri ödemesiz finansman yöntemi
 D) Hatır senetli finansman yöntemi
 E) Mevduat finansman yöntemi

Cevap: A

Doğrudan Finansman Yöntemi:

Kişisel birikimleri yetersiz olan ve ek kaynağa ihtiyaç duyan kişilerin bu ihtiyaçlarını, kişisel ilişkilerini kullanarak kaynak fazlası olan kişi (yakın aile çevresinden ya da meslektaşlarından) veya kurumlardan (işverenlerinden) temin etmeleri doğrudan finansman yöntemi olarak adlandırılmaktadır.

- 9) 01.01.2010'da 5 yıl vadeli olarak alınan ipotekli konut kredisinin 01.01.2013 tarihinde tamamının ödenmesi durumunda erken ödeme risk primi yüzde kaç'dır?

- A) Erken ödenen tutarın %2' lik erken ödeme risk primini
 B) **Erken ödenen tutarın %1' lik erken ödeme risk primini**
 C) Erken ödenen tutarın %3' lik erken ödeme risk primini
 D) Borcunu vadesinden önce kapattığı için risk primi ödemez
 E) Kullanılan Toplam kredinin %2' lik erken ödeme risk primini

Cevap: B

Türkiye'de gelişmiş ülke uygulamalarına benzer olarak 5582 sayılı Kanun, faiz oranının sözleşmede sabit olarak belirlenmesi durumunda bir ya da birden fazla ödemenin vadesinden önce yapılması durumunda kredi veren kuruluşlara kredi borçlularından erken ödenen tutarın %2'sini geçemeyecek şekilde "erken ödeme tazminatı" talep etme hakkı tanımıştır. Taraflar arasında yapılan sözleşmede oranların değişken olarak belirlenmesi halinde ise, kredi borçlularından erken ödeme ücreti talep edilemeyeceği ilgili Kanunda açıkça belirtilmiştir. **Diğer taraftan 28 Mayıs 2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun ile birlikte** ipotekli konut kredisi çeken tüketicilerin, bu kredilerini erken ödemeleri durumunda mevcut düzenleme-

lere göre; ödemek zorunda oldukları %2'lik erken ödeme tazminatının, **kalan vadesi 36 ayı aşmayan kredilerde erken ödenen tutarın %1'ini geçemeyeceği** şeklinde yeni ve önemli bir düzenlemeye gidilmiştir.

Çekilen Kredi 60 ay vadelidir.

Bu yüzden;

01.01.2010 ile 31.12.2010 tarihlerinde 11 ay kredi ödemesi yapılmıştır.

01.01.2011 ile 31.12.2011 tarihlerinde 12 ay kredi ödemesi yapılmıştır.

01.01.2012 ile 31.12.2012 tarihlerinde 12 ay kredi ödemesi yapılmıştır.

01.01.2013 tarihi itibarıyla kredinin **kalan vadesi 25 aydır.** Bu nedenle düzenlemeye göre **erken ödeme risk primi %1'dir.**

10) UFRS'ye göre Cari varlıklar. İşletmenin faaliyetlerinde sürekli bir şekilde kullanılma niyeti bulunmayan varlıklardır. Aşağıdakilerden hangisi cari varlıklardan sayılmaz?

- A) Stoklar,
- B) üçüncü kişilerin işletmeye borçları,
- C) kısa vadeli yatırımlar
- D) kasa veya bankadaki nakit
- E) **Amortisman**

Cevap: E

Cari varlıklar: İşletmenin faaliyetlerinde sürekli bir şekilde kullanılma niyeti bulunmayan varlıklardır. Stoklar, üçüncü kişilerin işletmeye borçları, kısa vadeli yatırımlar ve kasa veya bankadaki nakit cari varlık örnekleridir.

11) **Projenin gerektireceği nakit çıkışlarının bugünkü değeri ile ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin bugünkü değerini eşit kılan iskonto faiz oranına ne ad verilir?**

Cevap: İç Verim Oranıdır.

İç verim oranı: İskonto edilmiş nakit akımı yöntemi olarak da bilinen iç verim (karlılık) oranı "projenin gerektireceği nakit çıkışlarının bugünkü değeri ile ekonomik ömrü boyunca sağlayacağı nakit girişlerinin bugünkü değerini eşit kılan iskonto faiz oranı" olarak tanımlanmaktadır.

12) Bir mülke ilişkin net nakit akışlarının bugünkü değerini sermaye yatırımının bugünkü değeriyle eşitleyen indirgeme oranı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) **İç verim oranı**
- B) Öz sermaye getiri oranı
- C) Direkt Kapitalizasyon Yöntemi
- D) Yatırım bandı oranı
- E) Beklenen getiri oranı

Cevap: A

İç Verim Oranı: Bir mülke ilişkin net nakit akışlarının bugünkü değerini sermaye yatırımının bugünkü değeriyle eşitleyen indirgeme oranı

dır. İç verim oranı hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtmaktadır ve bu getirilerin her ikisi de potansiyel yatırımcıların göz önüne aldıkları temel unsurlardır.

13) Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansıtılması, Riskli bir yatırım aracının beklenen getirisi ile risksiz bir aracın beklenen getirisi arasındaki farklar olarak da hesaplanabilen getiri farkına ne ad verilir?

- A) Risk primi
- B) Enflasyon Primi
- C) Fiyat artış primi
- D) Marjinal Prim
- E) İskonto primi

Cevap: A

Risk Primi, bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansıtılması risk primidir. Riskli bir yatırım aracının beklenen getirisi ile risksiz bir aracın beklenen getirisi arasındaki fark olarak da hesaplanabilir.

18) ‘Risksiz Faiz Oranı’ nın belirlenmesinde aşağıdakilerden hangisi kullanılır?

- A) Devlet İç Borçlanma Senedi
- B) Libor oranı
- C) Para politikası reeskont faiz oranı
- D) Merkez Bankasının Reeskont İşlemlerinde Uygulanan faiz oranı Oranı
- E) Merkez Bankasının Avans işlemlerinde uyguladığı faiz oranı

Cevap: A

Risksiz Faiz Oranı, devletin iç piyasanın aldığı borcu geri ödeyememe

ihtimalinin bulunmadığı varsayımı, devlet iç borçlanma senetlerini yükümlülüğü yerine getirme açısından risksiz olduğu varsayımını doğurur.

19) Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde kullanılan dinamik yöntemler arasında yer almaz?

- A) Net bugünkü değer
- B) Karlılık endeksi
- C) Fayda- maliyet oranı
- D) İç verim oranı
- E) Net nakit akış analizi

Cevap: E

Belirlilik varsayımı altında proje değerlendirme yöntemlerini, paranın zaman değerini dikkate almayan (statik) yöntemler (geri ödeme süresi yöntemi) ve paranın zaman değerini dikkate alan (dinamik) yöntemler (net bugünkü değer, iç verim oranı ve karlılık endeksi (Fayda-Maliyet Oranı)) olarak ele almak mümkündür.

20) Anapara ve faiz ödemelerinin sözleşmede belirtilen vadede sonlandırılabilmesi için ara dönemlerde yapılacak toplu ödemelere ihtiyaç duyulduğu ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödendiği ipotekli konut kredisi türü aşağıdakilerden hangisidir?

Cevap: Balon Ödemeli İpotekli Konut Kredisidir.

Balon Ödemeli İpotekli Konut Kredisi: Bu tür kredilerde düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, anapara ve faiz ödemelerinin sözleşmede belirtilen vadede sonlandırılabilmesi için ara dönemlerde (örneğin 3 ayda bir, 6 ayda bir ya da tüketicinin talebine göre belirlenen sıklıkta) yapılacak toplu ödemelere ihtiyaç duyulmakta ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenmektedir. Kredi faiz oranı sabittir.

Balon Ödemeli İpotekli Konut Kredisi: Bu tür kredilerde düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, anapara ve faiz ödemelerinin sözleşmede belirtilen vadede sonlandırılabilmesi için ara dönemlerde (örneğin 3 ayda bir, 6 ayda bir ya da tüketicinin talebine göre belirlenen sıklıkta) yapılacak toplu ödemelere ihtiyaç duyulmakta ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenmektedir. Kredi faiz oranı sabittir.

21) Düşük peşinatlı ve düşük geri ödemeli bir plan hazırlanmakta, anapara ve faiz ödemelerinin sözleşmede belirtilen vadede sonlandırılabilmesi için ara dönemlerde (örneğin 3 ayda bir, 6 ayda bir ya da tüketicinin talebine göre belirlenen sıklıkta) yapılacak toplu ödemelere ihtiyaç duyulmakta ya da vadenin sonunda kalan borç tek bir seferde ödenmektedir. Kredi faiz oranı sabittir

Yukarıdaki ifade hangi tür kredi tanımını içinde ifade edilebilir?

- A) İndirimli İpotekli konut kredisi
- B) Balon ödemeli ipotekli konut kredisi
- C) Ayarlanabilir faizli ipotekli konut kredisi
- D) Karma ipotekli konut kredisi
- E) Sabit Amortismanlı İpotekli Konut Kredisi

Cevap: Balon Ödemeli İpotekli Konut Kredisidir.