



benzensor



2026 ÜCRETSİZ

SPL KONUT DEĞERLEME

25 Soruluk Deneme Sınavı

Konular, gerçek sınavdaki ağırlıklarına göre dağıtılmış benzensor özel deneme sınavı.

SORU TİPİ

Çoktan Seçmeli

11 soru

Öncüllü

14 soru

ZORLUK

Kolay

4 soru

Orta

13 soru

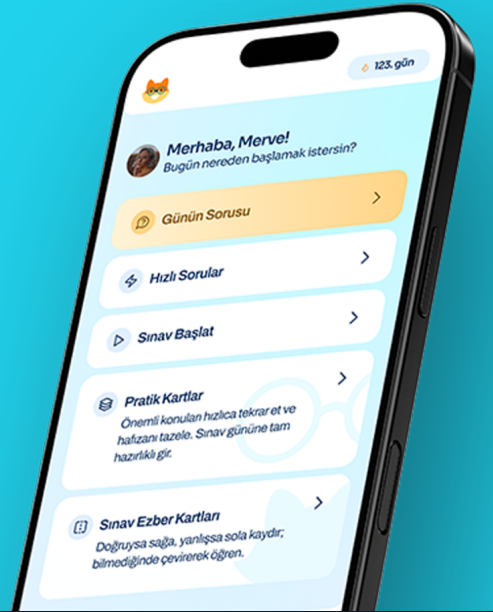
Zor

8 soru

Gerçek Sınav Deneyimi

Cebinde!

benzensor uygulamasında her düzey için binlerce güncel soru, konu ağırlıklarına göre kurgulanan gerçek sınav simülasyonu ve çözümlü denemeler seni bekliyor.



Soru 1 Gayrimenkul Değerleme Esasları Orta Seviye

Bu kavramlar uygulamada sıklıkla karıştırılmakta olup hukuki ve değerleme açısından farklılık göstermektedir. Gayrimenkul değerlemesinde arsa ve arazi kavramları arasındaki temel fark aşağıdakilerden hangisidir?

- (A) Arazi büyük parselleri, arsa küçük parselleri ifade etmektedir
- (B) Arazi özel mülkiyette, arsa kamu mülkiyetinde olan alanları ifade eder
- (C) Arazi ve arsa arasında hukuki bir fark bulunmamaktadır
- (D) Arazi yalnızca tarım amaçlı, arsa yalnızca konut amaçlı kullanılan alanları ifade eder
- (E) Arazi imar planı sınırları dışında, arsa imar planı sınırları içinde kalan parsellenmiş yeryüzü parçasıdır

Soru 2 Gayrimenkul Değerleme Esasları Orta Seviye

Değerlemeye ilişkin Temel Kavramlar ve Çerçeve başlığında temel kavram, uygulama sonucu ve olası istisna birlikte değerlendirilmektedir. Gayrimenkul değerlemesinin bir bilim dalı olarak tanınmasına yönelik yaklaşımda, aşağıdakilerden hangisi 'bilimsel bir disiplin olma özelliği' kapsamında gayrimenkul değerlemesinin temel konusunu oluşturmaktadır?

- (A) Gayrimenkul satış sözleşmelerinin düzenlenmesi
- (B) İmar planlarının hazırlanması ve onaylanması
- (C) Gayrimenkul değerinin tespit edilmesi
- (D) Tapu sicil kayıtlarının güncellenmesi
- (E) Gayrimenkul inşaat maliyetlerinin hesaplanması

Soru 3 Gayrimenkul Değerleme Esasları Zor Seviye

- I Kişilerin ipotekli konut kredisi başvurularını toplamak, değerlendirmek ve gerekli fonları bularak uzun vadeli kredi vermek kredilendirme işlemidir.
- II Kredi havuzları oluşturarak sermaye piyasalarında ipotekli konut kredilerine dayalı menkul kıymet ihraç etmek menkul kıymetleştirme işlemidir.
- III İpotekli konut kredilerinin geri ödemelerini tahsil etmek ve ihraç edilen menkul kıymetlere ilişkin anapara ve faiz ödemelerini yapmak kredi hizmetlerine yönelik işlemlerdir.
- IV İpotek bankalarının asıl işlevi mevduat toplayarak bu mevduatı kısa vadeli ticari kredilere yönlendirmektir.

Bu işlem grupları, ipotekli konut kredilerinin birincil kullandırımı ile ikincil piyasa finansmanını birbirine bağlar. İpotek bankacılığı yönteminde ipotek bankalarının yoğunlaştığı işlem gruplarına ilişkin olarak Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) I ve II
- (B) I, II ve III
- (C) I, II, III ve IV
- (D) Yalnız I
- (E) I, III ve IV

Soru 4 Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları Orta Seviye

- I Özel durumlar; sermaye piyasası araçlarının değerini, fiyatını veya yatırımcıların kararlarını etkileyebilecek içsel veya sürekli bilgiler olarak tanımlanmıştır.
- II Henüz kamuya açıklanmamış ve sermaye piyasası araçlarının değerini etkileyebilecek nitelikteki bilgiler içsel bilgidir.
- III İçsel bilgi tanımı dışında kalan tüm bilgiler zorunlu bilgi kapsamındadır.
- IV Açıklamaların yanlış, yanıltıcı, temelsiz veya abartılı olmaması esastır.

Tebliğ, kamuyu aydınlatmanın temel esaslarını düzenlemektedir. Özel Durumlar Tebliği (II-15.1) kapsamında, özel durumlar ile ilgili olarak Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) I, II ve IV
- (B) Yalnız I ve II
- (C) II, III ve IV
- (D) I, II ve III
- (E) I, II, III ve IV

Soru 5 Gayrimenkul Değerleme Esasları Zor Seviye

- I Reilly yasası, birbirlerine rakip iki ticaret merkezinin ticari alanlarının, bunların büyüklüğünün ve aralarındaki uzaklığın bir fonksiyonu olduğunu ifade etmektedir.
- II Applebaum müşteri işletme tekniğinde müşterilerle görüşmeler veya otopark plaka analizleri gibi yöntemlerle pazar alanı belirlenmektedir.
- III Huff modeli kesin sonuçlar veren deterministik bir model olup olasılık hesaplamalarına dayanmamaktadır.

Perakende pazar alanının belirlenmesinde kullanılan bu teknikler değerlendirme sürecinde önemli araçlar olarak kabul edilmektedir. Reilly yasası ve pazar alanı belirleme teknikleri ile ilgili olarak Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) Yalnız II ve III
- (B) Yalnız I ve III
- (C) Yalnız I
- (D) Yalnız I ve II
- (E) I, II ve III

Soru 6 Gayrimenkul Değerleme Esasları Zor Seviye

Bu ilke, eşit derecede arzu edilen gayrimenkullerin karşılaştırılmasına dayanmaktadır. Gayrimenkul değerlemesinde ikame ilkesinin temelini oluşturduğu değerlendirme yaklaşımı aşağıdakilerden hangisidir?

- (A) İndirgenmiş nakit akışı yaklaşımı
- (B) Maliyet yaklaşımı
- (C) Gelir yaklaşımı
- (D) Emsal karşılaştırma yaklaşımı
- (E) Hedonik yaklaşım

Soru 7 Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları

Kolay Seviye

- I Fon talep edenler, yani ihraççılar, sermaye piyasasının temel unsurlarından biridir.
- II Fon arz edenler, yani tasarruf sahipleri ve yatırımcılar, sermaye piyasasının unsurları arasında yer alır.
- III Sermaye piyasası araçları olan menkul kıymetler ve türev araçlar, sermaye piyasasının unsurlarındandır.
- IV Bu kapsamda borsalar ve teşkilatlanmış diğer piyasalar, sermaye piyasasının unsurları arasında sayılmaktadır. şeklinde bir kural bulunmaz.

6362 sayılı SPKn kapsamında sermaye piyasasının beş temel unsuru bulunmaktadır. Sermaye piyasasının unsurlarına ilişkin olarak Yukarıdakilerden hangisi/hangileri doğrudur?

- (A) Yalnız I
- (B) I, II, III ve IV
- (C) I, II ve III
- (D) II, III ve IV
- (E) I ve II

Soru 8 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Orta Seviye

Bir kredi kuruluşu portföyündeki sabit faizli konut kredilerini bir konut finansmanı fonuna satmak istemektedir. Bu satışta dikkat edilmesi gereken temel değerleme yaklaşımı aşağıdakilerden hangisidir?

- (A) Kredinin defter değeri esas alınır
- (B) Kredinin maliyet bedeli esas alınır
- (C) Kredinin pazar değeri esas alınır
- (D) Kredinin ilk anapara tutarı esas alınır
- (E) Kredinin yeniden satış değeri esas alınır

Soru 9 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Orta Seviye

- I Gayrimenkulün ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi gereklidir.
- II Nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin belirlenmesi gereklidir.
- III Kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değer gayrimenkul için uygun olup olmadığının belirlenmesi gereklidir.
- IV İndirgeme oranının yalnızca para birimine göre, risk ve gelecekteki faaliyetler dikkate alınmadan belirlenmesi gereklidir.

İndirgenmiş nakit akışları yönteminde izlenecek temel adımlar incelenmektedir. Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) I, II ve IV
- (B) I, II ve III
- (C) Yalnız I ve II
- (D) II, III ve IV
- (E) I, II, III ve IV

Soru 10 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Orta Seviye

- I Sözleşmede değerlendirme raporunun sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama yer almalıdır.
- II Sözleşmede ücreti ve tespitine ilişkin esaslar ile sözleşmenin süresi ve sona erme şartları bulunmalıdır.
- III Sözleşmede mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin bilgilerin yer alması zorunludur.
- IV Her değerlendirme raporu için ayrı sözleşme imzalanması her durumda zorunludur; tek bir sözleşme imzalanması kesinlikle mümkün değildir.

Bu başlıkta yer alan ifadeler, kapsam ve istisna ilişkisi bakımından birlikte değerlendirilmektedir. Değerleme sözleşmesinin asgari olarak içermesi gereken unsurlara ilişkin olarak Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) I, II ve IV
- (B) I, II, III ve IV
- (C) I ve II
- (D) I, II ve III
- (E) Yalnız I

Soru 11 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Kolay Seviye

Bileşik faiz formülü $GD_n = BD(1 + r)^n$ kullanılarak 100.000 TL'nin 4 yıl sonunda 150.000 TL'ye ulaşması için gereken yıllık faiz oranı yaklaşık olarak kaçtır?

- (A) %10,67
- (B) %9,74
- (C) %12,50
- (D) %8,50
- (E) %11,25

Soru 12 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Orta Seviye

İşin kapsamı esas itibarıyla sözleşme şartları olarak nitelendirilir ve bir değerlendirme çalışmasının temel koşullarını belirler. İşin kapsamına ilişkin aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- (A) Değerlemeyi gerçekleştirenin kimliğine ilişkin bilgilerin işin kapsamında yer alması gerekir.
- (B) İşin kapsamı yalnızca çalışmanın başında tespit edilebilir, sonradan değiştirilemez.
- (C) İşin kapsamının yazılı olarak hazırlanması gerekir.
- (D) İşin kapsamının değerlendirme görevine başlamadan önce taraflar arasında tespit ve kabul edilmesi gerekli görülmektedir.
- (E) Değerleme para biriminin işin kapsamında tespit edilmesi gerekir.

Soru 13 Gayrimenkul Değerleme Esasları **Zor Seviye**

- I Gayrimenkul arzı sadece fiziki alan olarak değil, kullanılabilirlik ve kalite olarak da hazır olmamalıdır.
- II Gayrimenkul arzının pazardaki fiyat değişikliklerine kolay uyum sağlayamaması önemli bir özelliğidir.
- III Arzın kısa vadede değişimlere uyum sağlayamaması nedeniyle gayrimenkul değerleri talepten büyük ölçüde etkilenmektedir.

Bu başlıkta yer alan ifadeler, kapsam ve istisna ilişkisi bakımından birlikte değerlendirilmektedir. Gayrimenkul arzının özellikleri ve değere etkisi ile ilgili olarak Yukarıdakilerden hangisi/hangileri doğrudur?

- (A) I, II ve III
- (B) Yalnız III
- (C) Yalnız I
- (D) II ve III
- (E) I ve II

Soru 14 Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları **Zor Seviye**

- I Örtülü kazanç aktarımı yalnızca aktif bir eylemle gerçekleştirilebilir; ihmalî davranışlar bu kapsamda değildir.
- II Kazanç aktarımının tespiti hâlinde aktarılan tutar, kanuni faizi ile birlikte iade edilir.
- III İlişkili taraf işlemlerinin uygun şartlarda yapıldığını gösteren belgeler en az sekiz yıl saklanır.
- IV Yasağın kapsamına kolektif yatırım kuruluşları ile bunların iştirak ve bağlı ortaklıkları da girer.

Halka açık bir ortaklığın, ilişkili tarafları ile gerçekleştirdiği bir dizi işlem, örtülü kazanç aktarımı yasağı bakımından incelenmektedir. Yukarıdaki ifadelerden hangileri bu yasak bakımından doğrudur?

- (A) I ve II
- (B) Yalnız IV
- (C) II, III ve IV
- (D) I, II, III ve IV
- (E) I, II ve III

Soru 15 Gayrimenkul Değerleme Esasları **Zor Seviye**

- I Ulaşım sistemlerine erişim ve ulaşım maliyeti perakende piyasası değerlemesinde belirleyici faktörler arasındadır.
- II Hane halkı geliri perakende piyasası değerlemesinde dikkate alınan faktörler arasında yer alır.
- III Kiracı imajı perakende piyasası değerlemesinde belirleyici bir faktördür.
- IV Perakende piyasası değerlemesinde sanayi ve lojistikte kullanılan ekonomik koşullar tek belirleyici faktördür.

Perakende değerlendirme bu faktörlerin kapsamlı biçimde incelenmesini gerektirmektedir. Perakende piyasasına ilişkin değerlemelerde belirleyici faktörlere ilişkin olarak Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) I ve II
- (B) II, III ve IV
- (C) Yalnız I
- (D) I, II ve III
- (E) I, II, III ve IV

Soru 16 Gayrimenkul Değerleme Esasları **Orta Seviye**

- I Çıkartma tekniğinde arazi değerine ulaşmak için yapılandırmaların amortisman uygulandıktan sonraki maliyetinin toplam satış fiyatından çıkarılması söz konusudur.
- II Paylaştırma yönteminde emsal satışlardan arazi değerinin mülk değerine oranı tespit edilir ve bu oran değerlendirme konusu mülkün satış fiyatına uygulanır.
- III Arazi artık değeri yönteminde araziye atfedilen net işletme geliri pazardan türetilen bir arazi kapitalizasyon oranı ile kapitalize edilerek değer bulunur.
- IV Yer kirası kapitalizasyonu yöntemi sadece tarımsal arazilerde kullanılabilen özel bir yöntemdir.

Arazi değerlemesinde pazar yaklaşımı dışında kullanılabilen yöntemler değerlendirilmektedir. Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) I, II ve III
- (B) I, II, III ve IV
- (C) II, III ve IV
- (D) I, II ve IV
- (E) Yalnız I ve III

Soru 17 Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları

Zor Seviye

- I Yabancı para ve sermaye piyasası araçlarına toplam değerinin en az yüzde 80'i oranında yatırım yapan fonların unvanında 'Yabancı' ibaresine yer verilmesi zorunludur.
- II Kurulca uygun görülen bir endeks kapsamındaki varlıkların tümünden veya örnekleme yoluyla seçilen kısmından oluşan fonların unvanında 'Endeks' ibaresi bulunur.
- III Fon unvanında 'gelecek', 'performans', 'getiri' gibi yatırım stratejisini yansıtmayan subjektif ifadeler kullanılabilir.
- IV Fon toplam değerinin en az yüzde 80'inin devamlı olarak belirli bir varlık grubuna veya sektöre yatırılması halinde bu durum fon unvanına yansıtılmalıdır.

Bir portföy yönetim şirketi yeni fon unvanlarını belirlerken yabancı varlık ağırlığı, endeks stratejisi ve pazarlama ifadelerini aynı anda gözden geçirmektedir. Fon unvanı esasları bakımından Yukarıdakilerden hangisi/hangileri doğrudur?

- (A) II ve III
- (B) I, II ve IV
- (C) Yalnız IV
- (D) I, II, III ve IV
- (E) I ve II

Soru 18 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Orta Seviye

- I Aynı anda birden fazla GDK'da istihdam edilebilirler ancak yalnızca biri için sorumlu uzman sıfatı taşırlar.
- II Mesleki uzmanlıklarının dışında ve özel ihtisas gerektiren varlıkların değerlemesini üstlenemezler.
- III Değerleme hizmeti verdikleri müşteri konumundaki ortaklıklarda 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar.
- IV Mesleki özen kapsamında gerekli zamanı ayıramayacakları değerlendirme hizmetlerini kabul edemezler.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının uyacağı faaliyet yasakları ve sınırlamalar incelenmektedir. Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) I, II ve III
- (B) Yalnız I ve II
- (C) I, II, III ve IV
- (D) Yalnız III ve IV
- (E) II, III ve IV

Soru 19 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Orta Seviye

- I Raporun sermaye piyasası mevzuatı kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama bulunmalıdır.
- II Değerlemesi yapılacak gayrimenkule ve dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgiler yer almalıdır.
- III Mesleki sorumluluk sigortasına ilişkin bilgiler sözleşmede bulunmalıdır.
- IV Değerleme ücretinin değerlendirme sonuçlarına bağlı olarak belirlenmesi sözleşmede yer alabilir.

Gayrimenkul değerlendirme raporlarına ilişkin sözleşmenin asgari içeriği değerlendirilmektedir. Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- (A) I, II ve III
- (B) II, III ve IV
- (C) Yalnız I ve II
- (D) Yalnız III ve IV
- (E) I, II, III ve IV

Soru 20 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Kolay Seviye

Basit faiz formülü $GD_n = BD(1 + n \times r)$ kullanılmalıdır. Basit faiz hesabında 10.000 TL'lik anapara yıllık %15 faizle 2 yıl sonundaki değeri kaç TL'dir?

- (A) 14.000 TL
- (B) 11.500 TL
- (C) 12.000 TL
- (D) 13.000 TL
- (E) 13.225 TL

Soru 21 Gayrimenkul Değerleme Esasları

Orta Seviye

Gayrimenkul finansmanında kurumsal ve kurumsal olmayan modeller bulunmakta, her birinin farklı düzenleme dereceleri vardır. Gayrimenkul piyasalarında kullanılan finansman modelleri içerisinde, fon kaynağı yaratan yapının resmî bir şekilde oluşturulmadığı; daha çok gelenek ve uygulamalara dayalı bir sistem olan finansman türü aşağıdakilerden hangisidir?

- (A) Kurumsal finansman
- (B) Kurumsal olmayan finansman
- (C) Mevduat finansmanı yöntemi
- (D) İpotek bankacılığı yöntemi
- (E) Modern konut finansmanı (mortgage)

Soru 22 Gayrimenkul Değerleme Esasları **Zor Seviye**

"İpotekten kurtarma hakkı, alacaklılara altı ay önce yapılacak yazılı ihbarla kullanılabilir; ihbarın tebliğinden başlayarak bir ay içinde alacaklılar, peşin giderleri ödeyerek ipotekli taşınmazın açık artırımla satılmasını isteyebilirler." Bu ifade hakkında aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

- ☐ A İfade tamamen doğrudur.
- ☐ B İfade kısmen doğrudur; giderlerin peşin ödenmesi şartı yoktur.
- ☐ C İfade yanlıştır; alacaklılar 6 ay içinde açık artırma isteyebilir.
- ☐ D İfade yanlıştır; ipotekten kurtarma hakkı 3 ay önce ihbarla kullanılabilir.
- ☐ E İfade yanlıştır; satış icra dairesi değil mahkeme tarafından yapılır.

Soru 23 Gayrimenkul Değerleme Esasları **Kolay Seviye**

Büyükşehir belediyeleri için farklı ölçek aralıkları öngörülmüştür. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca, nazım imar planları hangi ölçekte hazırlanmaktadır?

- ☐ A 1/1.000
- ☐ B 1/500
- ☐ C 1/250.000
- ☐ D 1/50.000
- ☐ E 1/5.000

Soru 24 Gayrimenkul Değerleme Esasları **Orta Seviye**

Ofis değerlemelerinde piyasa analizinin doğru yapılması, değerlendirme uzmanının güvenilir sonuçlara ulaşmasını sağlar. Ofis piyasası analizinde dikkate alınan faktörler arasında aşağıdakilerden hangisi yer alır?

- ☐ A Hane başına gelir ve perakende harcama oranı
- ☐ B Ticari bölgedeki satış retansiyonu oranı
- ☐ C Toprak türleri ve su hakları
- ☐ D Konut kredisi faiz oranları ve uygulanan puanlar
- ☐ E Araştırılan sınıftaki ofis binası için boşluk oranları

Soru 25 Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Meslek Kuralları **Orta Seviye**

- I** Temel ilke gereği sermaye piyasası çalışanı, tüm ilişkilerinde bağımsız, dürüst, adil, yetkin, özenli ve etik hareket eder.
- II** Sürekli gelişim ilkesi, çalışanın bilgi ve becerilerini güncel tutmak için çaba sarf etmesini gerektirir.
- III** Etik düşünme ilkesi, çalışanın her durumda yöneticilerinin talimatlarına koşulsuz bağlılık göstermesini ifade eder.
- IV** Sır saklama ilkesi, kurum ve müşteri sırlarının açıklanmamasını ve menfaat amacıyla kullanılmamasını gerektirir.

Bu ilkeler, sermaye piyasası çalışanlarının mesleki faaliyetlerinde rehberlik eden temel ahlaki standartları oluşturmaktadır. Sermaye Piyasası Çalışanları Etik İlkeleri ve Davranış Kuralları (SPEK) kapsamında belirlenen altı temel etik ilke ile ilgili olarak Yukarıdakilerden hangileri doğrudur?

- ☐ A I, II, III ve IV
- ☐ B I, II ve IV
- ☐ C Yalnız I ve IV
- ☐ D I, II ve III
- ☐ E I, III ve IV

CEVAP ANAHTARI

CEVAPLAR BENZENSOR MOBİL UYGULAMASINDA

Bu denemenin cevap anahtarı ücretsiz benzensor uygulamasında. Uygulamada her sorunun doğru seçeneğini görür, aynı konudan binlerce soruyla tekrar çalışırsın.

1

benzensor'u indir

App Store veya Google Play'den ücretsiz indir, hesabını aç.

2

Profil sekmesine gir

Alt menüdeki Profil sekmesini aç, "Deneme Sınavları" satırına dokun.

3

Sınavını ve düzeyini seç

Sınav türünü, ardından bu kitapçığın düzeyini seç.

4

"Cevap Anahtarı"na dokun

Bu kitapçığı listede bul ve cevap anahtarını aç.

UYGULAMADAKİ YOLU

Profil › Deneme Sınavları › SPL Konut Değerleme › Konut Değerleme

**Tebrikler!**

**benzensor'daki soruların %0.05'ini çözdün.
Cevap anahtarı için uygulamayı indir.**



BU KİTAPÇIK ÖZGÜNDÜR; RESMÎ KURUM YAYINI DEĞİLDİR. KİŞİSEL KULLANIM İÇİNDİR.



benzensor



2026 ÜCRETSİZ

SPL KONUT DEĞERLEME

Tebrikler...

Bu özgün deneme ücretsiz hazırlandı. Konut Değerleme için tüm soru bankası ve gerçek sınav simülasyonu benzensor uygulamasında.

Gerçek Sınav Deneyimi

Cebinde!

benzensor uygulamasında her düzey için binlerce güncel soru, konu ağırlıklarına göre kurgulanan gerçek sınav simülasyonu ve çözümlü denemeler seni bekliyor.

