

1) Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir taşınmazın tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacı ile Aşağıdakilerden hangi hakkı tesis edebilir?

- A) İrtifak Hakları
- B) İfraz Hakları
- C) Tevhit Hakları
- D) Tescil Hakları
- E) İntifa Hakları

2)

I. Rehin hakları, tescilin tapu kütüğünden silinmesi ya da taşınmazın yok olmasıyla sona erer.

II. Rehin hakları Türk Medeni Yasası uyarınca İpotekli borç senedi ve irat senedi teklinde düzenlenir.

III. Rehin hakkı; taşınmazı, bütünüleyici parçaları ve eklentileri kapsar.

IV. Elbirliği iyelikte paydaşlar, kendi payları üzerinde rehin hakkı kurabilirler.

**Yukarıda verilen taşınmaz rehin haklarıyla ilişkin ifadelerden hangileri doğrudur?**

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

3) **Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüzölçümünün % kaçını geçemez?**

- A) %20
- B) %10
- C) %15
- D) %5
- E) %25

4) “Yapı Denetim Kanunu” uyarınca, yapıda, yapı kullanma izni alındıktan sonra, ilgili idareden izin alınmadan yapılacak esaslı tadilattan doğacak yapı hasarından aşağıdakilerden hangisi sorumludur?

- A) Yapı denetim şirketi
- B) Yapı müteahhidi
- C) Proje müellifi
- D) Denetçi mimar ve mühendis
- E) İzinsiz tadilat yapan

5) **Aşağıdakilerden hangisi bir gayrimenkul değerlendirme şirketinin Kurul listesinden çıkarılma koşullarından biri değildir?**

- A) Hatalı, eksik, yanıltıcı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi veya bilgi verilmesi
- B) Şirketin bağımsız denetim raporunun "şartlı görüş" içermesi
- C) Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması, değerlendirme standartları ve değerlendirme mesleği ile ilgili düzenlemelere uyulmaması
- D) Çalışma kâğıtlarının raporda ulaşılan sonucu kanıtlayacak düzeyde olmaması
- E) Değerlemenin yetkili olmayan kişilerce yapılması

6) **Değerleme hizmeti ücretinin tespitine ilişkin aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

- A) Değerleme hizmeti ücretinin tespitine ilişkin esasların, değerlendirme sözleşmesinde yer alması zorunlu değildir.
- B) Değerleme hizmeti ücreti, değerlendirme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.
- C) Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.
- D) Değerleme hizmeti ücreti önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- E) Değerleme hizmeti ücretinin ödenmesi şarta bağlı olamaz.

7) Kamu kurumu alanları, Resmi veya idari tesis alanlarını, büyük alan kullanımını gerektiren kamu kuruluş ve servis alanlarını ve askeri alanları veya yapı ölçeğinde resmi, idari, dini, sosyal hizmet ve kültür tesisleri ve umumi binaları içeren alanlardır. Bu alanlara yapılan lojman toplam alanın en fazla yüzde kaç olabilir?

- A) %20  
B) %10  
C) %15  
D) %5  
E) %25

8) Belediyelerin arsa, konut ve işyeri üretimi, tahsisi, kiralaması ve satışına dair genel yönetmeliğine göre Sosyal Konutların Brüt kullanım alanı kaç m<sup>2</sup> yi geçemez?

- A) 100 m<sup>2</sup>  
B) 90 m<sup>2</sup>  
C) 85 m<sup>2</sup>  
D) 150 m<sup>2</sup>  
E) 125 m<sup>2</sup>

9) Büyükşehir Belediye Kanununa göre Toplam nüfusu kaç kişi den fazla olan illerin il belediyeleri kanunla büyükşehir belediyesine dönüştürülebilir?

- A) 250.000  
B) 750.000  
C) 500.000  
D) 450.000  
E) 600.000

10) Sükna (oturma) hakkıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Oturma hakkı, miras yoluyla mirasçılara intikal edebilir.  
B) Oturma hakkı, hak sahibine bir yapıda oturarak ondan yararlanmayı sağlayan sınırlı bir haktır.  
C) Oturma hakkı, sözleşmeyle bir başkasına devredilebilir.  
D) Oturma hakkı hem gerçek hem de tüzel kişiler yararına kurulabilir.  
E) Oturma hakkı sahibi, yararlandığı yapıyı korumak, bakmak ve onarımlarını yapmakla yükümlü değildir.

11) Kamulaştırma Kanunu uyarınca, kamulaştırmaya konu taşınmaz malın maliki tarafından kanun gereğince mahkemece yapılan tebligat gününden, kendilerine tebligat yapılamayanlara tebligat yerine geçmek üzere mahkemece gazete ile yapılan ilan tarihinden itibaren kaç gün içinde kamulaştırma işlemine karşı idari yargıda, iptal ve maddi hatalara karşı da adli yargıda düzeltim davası açılabilir?

- A) 7  
B) 10  
C) 15  
D) 30  
E) 60

12) Yapı denetim kuruluşları, denetçi mimar ve mühendisler, proje müellifleri, laboratuvar görevlileri ve yapı müteahhidi ile birlikte yapının ruhsat ve eklerine, fen, sanat ve sağlık kurallarına aykırı, eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı yapı sahibi ve ilgili idareye karşı, kusurları oranında sorumludurlar.

**Bu sorumluluğun süresi; yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı kaç yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda kaç yıldır.**

- A) Taşıyıcı sisteminden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır  
B) Taşıyıcı sisteminden dolayı beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise bir yıldır  
C) Taşıyıcı sisteminden dolayı üç yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise iki yıldır  
D) Taşıyıcı sisteminden dolayı on yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise beş yıldır  
E) Taşıyıcı sisteminden dolayı yirmi yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise on yıldır

13) “Tapu Kanunu” uyarınca, yabancı uyruklu gerçek kişilerin Türkiye’de taşınmaz mal ve sürekli nitelikte sınırlı aynı hak edinmeleriyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

A) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde on beşini ve kişi başına ülke genelinde on hektarı geçemez.

B) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçemez.

C) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde yirmisini ve kişi başına ülke genelinde kırk hektarı geçemez.

D) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde elli hektarı geçemez.

E) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde kırkını ve kişi başına ülke genelinde yüz hektarı geçemez.

14) Yapı denetim kuruluşunun denetleyebileceği toplam yapı inşaat alanı kaç m<sup>2</sup>’yi geçemez?

A) 360.000

B) 250.000

C) 200.000

D) 450.000

E) 650.000

15) Gayrimenkulü kiralayan mal sahibinin değişmesi ve üçüncü bir şahısa geçmesi durumunda aşağıdakilerden hangisi doğru olur?

A) Kiracı hemen çıkmak zorundadır.

B) Kira kontratı eski malik tarafından tapuya şerh edildiyse yeni sahibi tarafından kontrata itiraz edilemez.

C) Mal sahibi kiracının kirasını değerlendirilerek dilediği gibi arttırabilir.

D) Yeni mal sahibi önceki mal sahibinin yaptığı kontrata itiraz edemez.

E) Kiracı yeni koşullar öne sürme hakkına sahip olur.

16) 5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanuna göre en az aktiflerinde 2 tam yıl bulundukları taşınmazları satan kurumlar vergisi mükelleflerinin diğer istisna şartlarının sağlanması halinde satış kazancının ne kadarı kurumlar vergisine tabidir?

A) % 75

B) % 100

C) % 25

D) % 0

E) % 50

17) 2.000 m<sup>2</sup> ’lik bir kadastral parselden maksimum DOPO kesintisi yapılmıştır.

TAKS=0.40, KAKS=1.20 olduğuna göre bu parselde yapılacak binanın toplam inşaat alanı kaç m<sup>2</sup>’dir?

A) 960

B) 1 200

C) 1 440

D) 2 400

E) 4 800

18) Tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların mülkiyetinin kadastro tespitinde, bir çalışma alanı içindeki sulu arazilerin en fazla ne kadarlık miktarı zilyetlik yolu ile kazanılabilir?

- A) Kadastro çalışma alanı kadar
- B) 40 dönüm
- C) 5 Kadastro parseli
- D) 100 dönüm
- E) 1 Kadastro adası

19) Aşağıdakilerden hangisi Kiracının Borçları arasında sayılamaz?

- A) Kira bedelini ödeme borcu
- B) Özenle kullanma ve komşulara saygı gösterme borcu
- C) Temizlik ve bakım giderlerini ödeme borcu
- D) Ayıpları kiraya verene bildirme borcu.
- E) Yaptığı değer artırıcı harcamaları koşulsuz kiralayandan tahsil etme borcu

20) Aşağıdakilerden hangisi Riskli yapı tespitine konu edilemez?

- I- Kendi başına kullanılabilen, üstü örtülü ve insanların içine girebilecekleri ve insanların oturma, çalışma, eğlenme veya dinlenmelerine veya ibadet etmelerine yarayan yapılar
- II- Hayvanların ve eşyaların korunmasına yarayan yapılar
- III- İnşaat halinde olup ikamet edilmeyen yapılar
- IV Metrukluk veya başka bir sebeple statik bakımdan yapı bütünlüğü bozulmuş olan yapılar

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

21) Taşınmazın zilyetlik yoluyla iktisap edebilecek yerlerden olduğu belirlenmesi durumunda, taşınmaz üzerindeki zilyetliğin; çekişmesiz ve aralıksız olarak en az kaç yıldan beri malik sıfatıyla devam ettiği belgelerle veya bilirkişi ya da tanık beyanlarıyla ispat edilirse, zilyet bulunan kişi adına tespiti yapılır?

- A) 10 yıl
- B) 5 yıl
- C) 20 yıl
- D) 15
- E) 25 yıl

22) İskân Kanunu'na göre verilen taşınmaz mallar, temlik tarihinden itibaren kaç yıl süre ile hiçbir suretle satılamaz, bağışlanamaz, terhin edilemez, tapu kütüğüne satış vaadi şerhi konulamaz ve hacz olunamaz?

- A) 5
- B) 10
- C) 20
- D) 30
- E) 40

23) 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu göre gayrimenkul sermaye iradı elde eden mükelleflerin 2018 yılında elde etmiş oldukları kazançları için götürü usulü tercih etmeleri halinde kazançlarının ne kadarını götürü gider olarak yazabilirler?

- A) % 10
- B) % 15
- C) % 20
- D) % 25
- E) % 30

**24) 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanuna göre aşağıdakilerden hangisi emlak vergisinden daimi şartsız muaftır?**

- A) Türk Silahlı Kuvvetlerini güçlendirmek amacıyla kurulmuş vakıflara ait binalar.
- B) Ordu evleri, askeri gazino ve kantinler ile bunların müştemilatı
- C) Dini hizmetlerin ifasına mahsus ve umuma açık bulunan ibadethaneler ve bunların müştemilatı
- D) Her nevi su bentleri, baraj, sulama ve kurutma tesisleri
- E) Uluslararası kuruluşların Türkiye de bulunan binaları

**25) 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu göre ticari işletmenin aktifine kayıtlı olmayan gayrimenkullerin elden çıkartılması nedeniyle elde edilen kazanç türü aşağıdakilerden hangisidir?**

- A) Gayrimenkul Sermaye İradı
- B) Ticari Kazanç
- C) Değer Artış Kazancı
- D) Menkul Sermaye İradı
- E) Arizi Kazanç

AKTİF AKADEMİ

**Test Bitti.**

**Cevaplarınızı Kontrol Ediniz.**

Gayrimenkul Mevzuatı

2018/1. Dönem Deneme Sınavı

Cevap Anahtarı

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

Soru 17 Çözümü:

DOP tan sonra kalan alan=  
 $2.000 \cdot 0,60 = 1.200 \text{ m}^2$

İ.A=  $2.000 \cdot 1.20 = 1.440 \text{ m}^2$