

- 1. Sorumlu değerlendirme uzmanlarının deneyim sürelerine ilişkin olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?**
- A) En az 2 yıl
B) En az 3 yıl
C) En az 5 yıl
D) En az 7 yıl
E) En az 10 yıl
- 2. Aşağıdakilerden hangisi değerlendirme hizmeti verecek şirketlerin kuruluş şartları arasında yer almaz?**
- A) Ödenmiş sermayesinin en az 367.255TL olması
B) Ödenmiş sermayesinin en az %51'inin en az 2 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması
C) Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresi olması
D) Hisse senetlerinin tamamının nama yazılı olması,
E) En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 7 adet değerlendirme uzmanı olması
- 3. Aşağıdaki koşulların hangisinin ortaya çıkması halinde SPK gayrimenkul değerlendirme şirketini listeden çıkarır?**
- A) Herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerlendirme uzmanının kalmaması
B) Şirket'in faaliyetlerinin durdurulması ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi
C) Tebliğde düzenlenen bağımsızlık ilkesinin ihlali
D) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması
E) Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması
- 4. Gayrimenkul değerlendirme şirketleri aşağıdaki işlerden hangisiyle uğraşamazlar?**
- A) Fizibilite çalışması
B) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi
C) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi
D) Emlak alım ve satımı ile emlak komisyon araştırması
E) Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması
- 5. Gayrimenkul sözleşmelerinde aşağıdaki hususlardan hangisine yer verilmez?**
- A) Sözleşmenin taraflarını tanıttıcı bilgiler
B) Değerleme raporunun içeriğine ilişkin ön şartlar
C) Ücretin tespitine ilişkin esaslar
D) Sözleşmenin süresi
E) Tahsis edilen değerlendirme uzmanlarına ilişkin esaslar
- 6. Bağımsız ve sürekli hakların tapu kütüğüne kaydedilebilmesi ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?**
- A) Hak sahibinin yazılı talebi olmalı
B) En az 30 yıl süreli olabilir
C) İzne tabi kılınmayan bir irtifak hakkı olmalı
D) Bir irtifak hakkı olmalıdır
E) Tasarrufları kısıtlanan bir irtifak hakkı olabilir
- 7. Bir taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanılması ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?**
- A) Yeni arazi oluşması ile kazanılabilir
B) Malikten devir ile kazanılabilir
C) Kazandırıcı zamanaşımı ile kazanılabilir
D) İşgal ile kazanılabilir
E) Arazi kayması ve heyelan ile kazanılabilir

8. Haksız yapılar ile ilgili olarak aşağıdaki bilgilerden hangisi yanlıştır?

- A) Sahibinin rızası olmaksızın kullanılmış olan malzemenin sökülmesi aşırı zarara yol açmayacaksa, malzeme sahibi, gideri yapıyı yaptıran a ait olmak üzere bunların sökülüp kendisine verilmesini isteyebilir.
- B) Yapıyı yaptıran arazi maliki iyi niyetli değilse hâkim, malzeme sahibinin uğradığı zararın tamamının tazmin edilmesine karar verebilir.
- C) Yapıyı yaptıran malzeme sahibi iyi niyetliyse, hâkimin hükmedeceği miktar bu malzemenin arazi maliki için taşıdığı değerin 1/3'ini geçemez.
- D) Yapının değeri açıkça arazinin değerinden fazlaysa, iyi niyetli taraf uygun bir bedel karşılığında yapının ve arazinin tamamının veya yeterli bir kısmının mülkiyetinin malzeme sahibine verilmesini isteyebilir.
- E) Bir kimse kendi arazisindeki yapıda başkasının malzemesini ya da başkasının arazisindeki yapıda kendisinin veya bir başkasının malzemesini kullanırsa, bu malzeme arazinin bütünleyici parçası olur.

9. Önalım (Şufa) hakkı satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden ve her halde satış üzerinden ne kadar süre sonra sona erer?

- A) Satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden 3 ay ve her halde satışın üzerinden 2 yıl sonra sona erer.
- B) Satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden 6 ay ve her halde satışın üzerinden 4 yıl sonra sona erer.
- C) Satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden 9 ay ve her halde satışın üzerinden 6 yıl sonra sona erer.
- D) Satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden 12 ay ve her halde satışın üzerinden 8 yıl sonra sona erer.
- E) Satışın hak sahibine bildirildiği tarihin üzerinden 1 ay ve her halde satışın üzerinden 10 yıl sonra sona erer.

10. Aşağıdakilerden hangisi intifa hakkının sona ermesine yönelik bir eylem değildir?

- A) Mahkeme kararı
- B) Ölüm süresinin dolması
- C) Cebri icra
- D) Tescil
- E) Kamulaştırma

11. Aşağıdakilerden hangisi tapu sicilinin unsurları arasında yer almaz?

- A) Tapu kütüğü
- B) Beyanlar
- C) Kat mülkiyeti kütüğü
- D) Yevmiye defteri
- E) Plan

12. Tapu sicili ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi tasarruf yetkisini kısıtlayan şerhler olarak değerlendirilmez?

- A) Ön mirasçı şerhi
- B) Kamu haczi şerhi
- C) Aile konutu şerhi
- D) İhtiyatî tedbir şerhi
- E) Kanunların yasaklayıcı şerh verilmesini öngördüğü diğer şerhler

13. Aşağıdaki imar planlarından hangisi bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulamaya imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plan türüdür?

- A) Çevre düzeni planı
- B) Bölge planı
- C) Uygulama imar planı
- D) İmar planı
- E) Nazım imar planı

14. Belediyeler kendi hudutları ve mücavir alanları içerisinde bulunan ve özelleştirme programına alınmış kuruluşlara ait arsa ve arazilerde yapılacak İmar tadilatlarını ve mevzi imar planlarını kaç yıl süreyle değiştiremezler?

- A) 2 yıl
- B) 3 yıl
- C) 5 yıl
- D) 7 yıl
- E) 9 yıl

15. Bir gayrimenkule bağlı olarak yapılacak olan kapıcı, bekçi, kaloriferci, bahçevan, müstahdem daireleri ve sığınakların brüt alanı en fazla kaç metrekare (m²) olmalıdır?

- A) 10 m²
- B) 20 m²
- C) 30 m²
- D) 40 m²
- E) 50 m²

16. Aşağıdakilerden hangisi Türk soyundan ve Türk kültürüne bağlı olup, yerleşmek amacıyla tek başına veya toplu halde Türkiye'ye gelip, Devlet eliyle iskân edilmelerini istememek şartıyla yurda kabul edilenlerdir?

- A) Münferit göçmen
- B) Serbest göçmen
- C) Toplu göçmen
- D) Göçmen
- E) İskanlı göçmen

17. Kat mülkiyeti kanununa göre aşağıdakilerden hangisi ortak yerler kapsamına girmez?

- A) Bağımsız su depoları
- B) Bacalar
- C) Yangın merdiveni
- D) Kapıcı daire ve odaları
- E) Sığınak

18. Kat irtifakı sahiplerinden biri kendine düşen borçları, noter aracılığıyla yapılan ihtara rağmen, bu ihtar tarihinden başlayarak ne kadar süre içinde yerine getirmemezse diğerlerinin yazılı istemi üzerine hakim, onun arsa payının ve kat irtifakının hükme en yakın tarihteki değeri karşılığında, öteki paydaşlara, arsa payları oranında devrine karar verir?

- A) 3 yıl
- B) 1 ay
- C) 5 yıl
- D) 2 ay
- E) 10 yıl

19. Belediye kanunu ile ilgili olarak aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Köylerin veya muhtelif köy kısımlarının birleşerek belediye kurabilmeleri için meskun sahalarının, merkez kabul edilecek yerleşim yerinin meskun sahasına azami 4.000 metre mesafede bulunması gerekir.
- B) İçme ve kullanma suyu havzaları ile sit ve diğer koruma alanlarında ve meskun sahası kurulu bir belediyenin sınırlarına 3.000 metreden daha yakın olan yerleşim yerlerinde belediye kurulamaz.
- C) Belediye sınırları, belediye meclisinin kararı ve kaymakamın görüşü üzerine valinin onayı ile kesinleşir.
- D) Nüfusu 2.000 ve üzerinde olan yerleşim birimlerinde belediye kurulabilir.
- E) Köylerin veya muhtelif köy kısımlarının birleşerek belediye kurabilmeleri için meskun sahalarının, merkez kabul edilecek yerleşim yeri nüfusları toplamının 10.000 ve üzerinde olması gerekir.

20. Bir beldenin bazı kısımlarının komşu bir beldeye katılmasında veya yeni bir belde ya da köy kurulmasında, beldenin nüfusunun en az ne kadar olması gerekir?

- A) 1.000 kişi
B) 2.000 kişi
C) 3.000 kişi
D) 4.000 kişi
E) 5.000 kişi

21. Emlak Vergisi ne üzerinden alınır?

- A) Bina ve arazi üzerinden
B) Malikin geliri üzerinden
C) Miras üzerinden
D) Gelir üzerinden
E) Nakit gelir üzerinden

22. Bir araziye elbirliği mülkiyet hâlinde, malik olan Ahmet Bet ve Mehmet Bey arazi vergisinden ne şekilde sorumludurlar? (Emlâk Vergisi Kanunu'na göre)

- A) Hisselerin oranında
B) Her biri verginin tamamından müteselsilin
C) Eşit miktarlarda
D) Eşit oranlarda
E) En büyük hisseye sahip olandan

23. Gayrimenkullerle ilgili yeni bir vergi konulabilmesi için ne tür bir hukuki düzenlemeye gerek vardır?

- A) Bakanlar Kurulu kararı
B) Genel tebliğ
C) Özelce
D) Yönetmelik
E) Kanun

24. Verginin konusuna giren bir mal tesliminin kanunlarla vergi dışı bırakılması nedir?

- A) Vergi İstisnası
B) Vergi Affı
C) Vergi Tecili
D) Vergi Muafiyeti
E) Vergi Ertelemesi

25. 193 Sayılı Gelir Vergisi Kanunu göre gayrimenkul sermaye iratlarında götürü gider yöntemini seçenler kaç yıl geçmedikçe gerçek usule dönemezler?

- A) 1
B) 2
C) 3
D) 4
E) 5

Cevap Anahtarı

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