

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI SINAV SORULARI**  
**27/05/2017 CUMARTESİ**  
**GAYRİMENKUL MEVZUATI**

**1) Aşağıdakilerden hangisi ilçe belediyelerinin görev ve yetkisinden değildir**

- a) Defin ile ilgili hizmetleri yürütmek.
- b) Afet riski taşıyan veya can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturan binaları tahliye etmek ve yıkmak.
- c) otopark, spor, dinlenme ve eğlence yerleri ile parkları yapmak; yaşlılar, engelliler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik sosyal ve kültürel hizmetler sunmak
- d) Sıhhi işyerlerini, gayrisıhhi müesseseleri, umuma açık istirahat ve eğlence yerlerini ruhsatlandırmak ve denetlemek.
- e) Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek

**2) Aşağıdakilerden hangisi Apartman yöneticisinin sorumluluklarından değildir?**

- a) Ana taşınmazın sigorta ettirilmesi;
- b) Ana taşınmazın tümünü ilgilendiren tebligatın kabulü;
- c) Kat mülkiyetine ilişkin borç ve yükümlerini yerine getirmeyen kat maliklerine karşı dava ve icra takibi yapılması ve kanuni ipotek hakkının kat mülkiyeti kütüğüne tescil ettirilmesi;
- d) Kat malikleri kurulunun toplantıya çağırılması.
- e) Kat malikleri kurulunu seçer

**3) Aşağıdakilerden hangisi "Tapu Siciline Hakim Olan İlkelerden" biri değildir**

- a) Tapu sicilinin açıklığı (aleniliği) ilkesi
- b) Tescil ilkesi
- c) Tasarruf İlkesi
- d) Tescilin sebebe bağlılığı ilkesi
- e) Tapu siciline güven ilkesi

**4) Aşağıdakilerden hangisi Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre "Ortak Yerler" den biri değildir?**

- a) Yangın Merdiveni
- b) Koridorlar
- c) Sıgımlıklar
- d) sıcak ve soğuk hava tesisleri

**e) elektrik ve su saati saft odaları**

**5) Kat mülkiyetine ilişkin aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?**

A) Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, koruma ve ortaklaşa kullanmaya yarayan yerlere 'ortak yerler' denir.

**B) Kat mülkiyeti, kısmen tamamlanmış ya da henüz tamamlanmamış yapılarda da kurulabilir.**

C) Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütününe 'ana taşınmaz', ana taşınmazın ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli olan bölümlerine 'bağımsız bolum' denir.

D) Kat maliklerinin, ana taşınmazın genel giderlerine katılımları arsa payı oranında olur.

E) Bağımsız bölümlere değerleriyle orantılı olarak tahsis edilen ortak iyelik paylarına 'arsa payı' denir

**6) Sosyal Güvenlik Kurumun daki emtia A derneğine 2014 yılında 5000 TL den 5 yıllığına kiraya verilmiş 2016 yılında kira tahsil edilmiş götürü esası kabul etmiş 2016 da ne kadar gayrimenkul sermaye iradı beyan edecek**

- a) 25000
- b) 18750
- c) 16000
- d) 12150
- e) 11100

SGK Genel bütçeli oldu için bu kiralari beyan etmez ama böyle bir seçenek yoktu.

$$5,000 * 5 \text{ yıl} = 25,000$$

$$25,000 * 0,25 = 6,250$$

$$25.000 - 6,250 = 18,750$$

**7) Yapı denetim kuruluşuna ait izin belgesinin ilgili bakanlıkça iptaline yol açan sebeplerden biri değildir**

- a) Başka ticari faaliyette bulunma, Yapı denetim kuruluşunda görev alanların, görevden ayrıldıklarının Bakanlığa bildirilmemesi hükümlerine aykırı hareket ettiğinin belirlenmesi halinde
- b) Denetim faaliyetinin geçici olarak durdurulmasına neden olan yapı denetim kuruluşunun mimar ve mühendisleri, bu süre içerisinde başka ad altında denetim faaliyetinde bulunması halinde
- c) Faaliyetinin üç defa durdurulması halinde
- d) İzin belgesi iptal edilen yapı denetim kuruluşunun, kusurları mahkeme kararı ile kesinleşen mimar ve mühendisleri başka bir yapı denetim kuruluşunda görev almaları durumunda
- e) Ruhsat ve eklerine aykırı uygulama yapılması halinde durumu yedi gün içinde ilgili idareye bildirmemesi halinde

**8) Bakanlık tarafından onaylanan planlar kaç yıl boyunca iptal edilemez?**

- a) 5 yıl
- b) 10 yıl
- c) 20 yıl
- d) 2 yıl
- e) 3 yıl

**9) Emsal kira bedeli hangisinde hesaplanır?**

- a) Anne,
- b) torun,
- c) büyükanne,
- d) kardeş,
- e) amca

10) )  
hangisi sorumlu değerleme uzmanı için doğrudur

- a) en az 3 yıl mesleki tecrübesinin olması
- b) Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari % 10 oranında pay sahibi olması**
- c) Anonim şirket şeklinde kurulan şirkete ortak olabilir
- d) şirket sermayesinin 0,30 una sahip olması
- e) sermayenin üçte birini ödemesi

11) TDUB üyesi gerçek kişi herhangi bir gayrimenkul değerleme faaliyetinde bulunmadıkları takdirde en az ne kadar süreyle askıya alınır

**a) 1 yıl**

- b) 6 ay
- c) 3 yıl
- d) 2 yıl
- e) 4 ay

12) Kamulaştırma kararı alma yetkisi Aşağıdakilerden hangi belediye organına aittir

**a) Belediye Encümeni**

- b) Belediye Meclisi
- c) Belediye Başkanı
- d) İhtisas Komisyonu
- e) Kamulaştırma Komisyonu

13) İnşaat işletmesinden 600.000 TL ye alınan Gayrimenkul 1.400.000' na olarak beyan edilmiştir inşaat işletmesinin ödeyeceği kurumlar vergisi ne kadardır  $1,400,000 - 600,000 = 800.000 * 0,20 = 160,000$  seçeneklerde vardı 160.000

Bu soruyu gayrimenkul iştirak kazancı gibi hatırlayanlar var ama çoğunluk yukarıdaki gibi hatırlıyor.

13) inşaat işletmesi 600,000 tl ye aldığı 1,400,000 TLye sattığı gayrimenkulu aktifinde iki tam yıl bekletmiştir. Ne kadar kurumlar vergisi beyan eder.

$$1,400,000 - 600,000 = 800.000$$

$$800.000 * 0,75 = 600.00$$

$$800.000 - 600.000 = 200.000 * 0,20 = 40.000$$

**14) Aşağıdakilerden hangisi Taşınmaz Kiralarına ilişkin mevzuat kapsamında "Kiracının Borçları"ndan biri değildir?**

**a) Yan Giderlere Katlanma**

- b) Özenle kullanma
- c) Ayıpları kiraya verene bildirme
- d) Temizlik ve bakım giderlerini ödeme
- e) Kira bedelini ödeme

**15) Kadastro yapılırken bedel nasıl belirlenir?**

- I) Kadastro komisyonu belirler,
- II) önce mülkün vergi beyanına bakılır yoksa komisyon belirler,
- III) Kadastro komisyonunca belirlenir ve gerekirse bilirkişi atanır.

- a. I-II
- b. Yalnız II**
- c. II-III
- d. I
- e. I-II-III

**16) Hazine ve İl Özel İdaresi mülkiyetinde olan arsaların yeşil alan, yol, meydan, park, otopark, terminal gibi umumi hizmetler için Aşağıdakilerden hangisinin bedelsiz terkinin yapılabilir**

- a) Vakıflar genel müdürlüğüne ait gayrimenkuller
- b) askeri yasak bölgeler,
- c) güvenlik bölgeleri
- d) ülke güvenliği ile doğrudan doğruya ilgili Türk Silahlı Kuvvetleri'ne ait harekat ve savunma amaçlı yerler

**e) Hazine ve özel idareye ait arazi ve arsalar**

**17) Eklentiler tapu kütüğünde hangi haneye kaydedilir?**

**a) beyan sütünü**

b) terkin değişiklik düzeltmeler sütunu

c) Şerhler sütunu

d) Mülkiyet sütunu

e) irtifak Hakları sütunu

**18) Emlak vergisinde olağan zamanaşımı ne zaman başlar**

a) belediyenin gayrimenkulun bildirilmediğini öğrendiği tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar

**b) vergiyi doğuran olayın doğduğu tarihi takip eden yılın başından itibaren başlar**

c) belediyenin gayrimenkulun bildirilmediğinin öğrenildiği yılın sonunda başlar

d) gayrimerkulun iktisap edildiği yılın başında başlar

e) gayrimerkulun iktisap edildiği yılın sonunda başlar

**19) Medeni Kanun'a göre, Malike karşı yöneltilen bir ayni hak iddiası varsa tapun kütüğüne verilen şerh Aşağıdakilerden hangisidir**

**a) geçici tescil şerhi**

b) İrtifak Hakkı Vaadi Şerhi

c) satış vaadi şerhi

d) paylı mülkiyette anlaşma şerhi

ihtiyati tedbir şerhi

**20) Aşağıdakilerden hangisi uygulama imar planı yaparken hedeflenen amaçlardan biri değildir**

- a) yapının kullanım amacı ve ihtiyacı,
- b) erişilebilirlik,
- c) sürdürülebilirlik
- d) Çevreye etkisi

**e) yaşam kalitesi**

seçenekler hatırlanmıyor yukarıdaki seçeneklere göre  
cevap yaşam kalitesi

**21) Kamulaştırılacak yerin ilanından sonra kaç yıl boyunca yapılacak bir inşaa ya da ağaç vs dikimi Kamulaştırılacak yerin değerine eklenmez**

**a)5 yıl**

- b) 10 yıl
- c) 3 yıl
- d) 4 yıl
- e) 1 yıl

**22) Arazinin arsa vasfına dönüşmesine aşağıdakilerden hangisi karar verir.**

- a) Maliye Bakanlığı
- b) Bayındırlık Bakanlığı
- c) İl Özel İdaresi
- d) Bakanlar Kurulu
- e) Hazine Müsteşarlığı