

Sorular bize geldiği hali ile adeta samanlıkta iğne arar gibi derlenmek zorunda kalmıştır. Tabi ki sınavdan sonra herkes kaç doğru yaptığını merak edip aşağı yukarı sınavdan kaç puan alacağını merak etmektedir. Söz verdiğimiz gibi derlediğimiz sorular adresinize gönderilmiştir. Lütfen ekteki soruları internet ortamında yayınlamayınız.

Sınavın geneline baktığımızda

Dar Kapsamlı Sermaye Piyasası Mevzuatı soruları oldukça kısa net sorulardı. Soruların benzerleri deneme sınavlarımızda ve kitaplarımızda mevcut

İnşaat muhasebesi soruları: sayısal problemler bize bildirilen rakamlara göre çözüldü seçenekler ilave edildi. İnşaat muhasebesindeki sayısal sorulardan asgari işçilik prim farkı sorusu rakamlara ulaşılmadığı için kitabımızdaki örnek çözümü ile konuldu.

Gayrimenkul Mevzuatı işlem soruları rakamlar bize gelen verilere göre çözüldü. Ama seçenekler tam hatırlanmadığı için benzetildi.

Gayrimenkul Değerleme Esasları 14 Sözel , 11 sayısal soru çıktı. Sayısal Sorular geçmiş sınav sorularında sorulan soruların rakamları farklı olanı idi. Sayısal sorular bize gelen rakamlara göre çözüldü. Net olmayan sayısal örnekler boş bırakıldı.

Sınavda Herkesin Hak ettiği notu alması dileği ile başarılar dileriz.

GAYRİMENKUL MEVZUATI SORULARI

1) Aşağıdakilerden hangisi Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul değerleme şirketlerinin listeye alınmalarına ilişkin düzenlemeleri uyarınca bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlardan birisi olarak sayılamaz?

- a) Değerleme ücretinin piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi
- b) Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkların da değerleme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde şirket müdürü veya yardımcısı olarak görev alması
- c) Geçmiş yıllara ilişkin değerleme ücretinin geçerli bir nedene dayanmaksızın müşteri tarafından ödenmemesi
- d) Değerleme ücretinin gecikmeli olarak ödenmesi
- e) Değerleme ücretinin, değerleme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması

CEVAP D

2) 01/09/2010 tarihinde ticari kazanç elde eden gerçek kişinin mirasçıları mürise ait şahsi kazançları en geç ne zaman beyan ederler?

- a) 31/12/2010
- b) 31/12/2011
- c) 10/06/2011
- d) 10/01/2011
- e) 31/03/2011

CEVAP D

Soru eksik eğer ticari kazanç sahibi ölmüş ise mükellefin mirasçıları gelir vergisi beyannamesini ölüm tarihinden itibaren 4 ay içinde vermek zorundadırlar.

Ölüm Halinde gelir vergisi beyannamesi : 01.09.2010 + 4 AY : 01.01.2011 (Resmi tatil olduğundan 02.01.2011)

3) Toplu yapılarda yönetim planının değiştirilebilmesi için, toplu yapı temsilciler kurulu üyelerinin temsil ettikleri bağımsız bölümlerin ne kadarının oyu ile değiştirilebilir?

- a) Oy birliği ile
 - b) Oy çokluğu ile
 - c) 2/3 ile
 - d) 1/2 ile
 - e) 4/5 i ile
- CEVAP E

4) Yapı ruhsatı alındığı tarihten itibaren en geç ne kadar sürede inşaat başlanmalıdır.

- a) 2 yıl
 - b) 4 yıl
 - c) 5 yıl
 - d) 1 yıl
 - e) 10 yıl
- CEVAP A

5) Yabancı uyruklu gerçek kişilerin edindikleri taşınmazlar ile bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı aynı hakların toplam alanı Bakanlar Kurulu Kararınca en fazla ne kadar olabilir?

- a) kişi başına ülke genelinde 30 hektarı geçemez.
 - b) kişi başına ülke genelinde 60 hektarı geçemez.
 - c) kişi başına ülke genelinde 40 hektarı geçemez.
 - d) kişi başına ülke genelinde 20 hektarı geçemez.
 - e) kişi başına ülke genelinde 10 hektarı geçemez.
- CEVAP B

6) Kadastro Tutanaklarının Kesinleşmesi, Tescili ve Hak Düşürücü Süre askı ilanı için kaç gündür?

- a) 15 gün
 - b) 30 gün
 - c) 10 gün
 - d) 45 gün
 - e) 3 ay
- CEVAP B

7) Aşağıdakilerden hangisi durumunda yapı denetim şirketinin lisansı iptal edilir?

- a) Lisans başvurusunda gerçeğe aykırı bilgi ve belge sunduğunun tespit edilmesi,
 - b) Lisanslandırma şartlarının kaybedilmesi,
 - c) gerçeğe aykırı olarak, risksiz bir yapının riskli bir yapı gösteren tespit raporu hazırlanması
 - d) riskli bir yapının risksiz olarak tespit edilip raporu hazırlanması,
 - e) Riskli yapı tespiti neticesini etkilemeye yönelik olarak, yapıya ilişkin verilerin eksik ve yanlış alınarak hesaplama yapılması sebebiyle daha önce kınama cezası alması
- CEVAP E

8) Yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren Yapı denetim kuruluşları, yapının eksik, hatalı ve kusurlu yapılmış olması nedeniyle ortaya çıkan yapı hasarından dolayı idareye karşı, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı kaç yıl? Taşıyıcı olmayan diğer kısımları için kaç yıl sorumludurlar?

- a) Taşıyıcı sistemden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda iki yıldır.
- b) Taşıyıcı sistemden dolayı beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda iki yıldır.
- c) Taşıyıcı sistemden dolayı on beş yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda on yıldır.
- d) Taşıyıcı sistemden dolayı 4 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda bir yıldır.
- e) Taşıyıcı sistemden dolayı 2 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda bir yıldır.

CEVAP A

9) Göçmenlerin Türkiye ye yerleşmesine aşağıdakilerden hangisi karar verir?

- a) TBMM
- b) Bakanlar Kurulu
- c) İç işleri bakanlığı
- d) Başbakan
- e) Cumhurbaşkanı

CEVAP B

10) Aşağıdakilerden hangisi Bina Vergisinden daimi olarak muaftır?

- a) Köylere ve köy birliklerine ait tarım işletme binaları
- b) Belediye yolcu taşıma işletme binası
- c) Köy tüzel kişiliğine ait binalar
- d) Değirmenler ve köy odaları
- e) Dini Vakıf ve cemaate ait binalar

CEVAP B

11) Değerleme uzmanı, değerlendirme hizmeti verdiği firmada ne kadar süre sonra ortaklık yapabilir?

- a) 5 yıl
- b) 3 yıl
- c) 1 yıl
- d) 2 yıl
- e) 6 yıl

CEVAP D

12) Kiralanan yerin kiracı tarafından üçüncü kişiye kiralanabilmesi için aşağıdakilerden hangisi gereklidir?

- a) Kiraya verenin yazılı izninin olması gerekir
- b) Üçüncü alt kiracı ile noterden sözleşme yapılmış olması gerekir
- c) Kiraya verenle mutabık kalınmış olması gerekir
- d) Kiracı ile kiraya veren arasında kiracının kiralanılan yeri alt kiracıya kiralanabileceğine dair sözleşme yapılmış olması gerekir.
- e) Kira kontratının noter kanalıyla yapılmış olması gerekir

CEVAP D

13) 2016 yılında İstanbul Kadıköy'de 760,000 TL bir arsa ile Bilecik ilinde 200,000 TL. Konut alan bir kişinin ödeyeceği Emlak Vergisi ne kadardır?

- A) 4.960
- B) 4.560
- C) 2.160
- D) 1.500
- E) 6.200

CEVAP A

Arsa Emlak Vergisi : $760.000 * \text{Binde } 6 = 4.560$

Arsa Büyükşehir belediye sınırında olduğu için $760.000 * 0,006 = 4,560$

Konut Bilecik de olduğundan Büyükşehir belediye sınırı dışında

$200.000 * 0,002 = 400 \text{ TL}$

Toplam Emlak Vergisi 4.960 TL

14) Aşağıdakilerden hangisi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde getirilen yeni planlama türlerinden değildir?

- a) Bütünleşik kıyı alanları planı,

- b) Çevre düzeni planı,
- c) Eylem planı,
- d) Koruma amaçlı imar planı,
- e) Mevzii imar planı

CEVAP E

15) Aşağıdakilerden hangisi kamuya ait arazilerin ihya edilerek kazandırıcı zaman aşımı süresindendir?

- a) 10 yıl
- b) 15 yıl
- c) 20 yıl
- d) 25 yıl
- e) 30 yıl

CEVAP C

16) Bir mükellef, Ticari işletmesinden 80.000 TL net ticari kazanç, brüt 30.000 TL konut kirası, 50.000 TL işyeri kirası elde etmiştir. İşyeri kirasında 6.000 TL kesinti (Tevkifat yapılmıştır.) mükellefin vergi matrahı ne kadardır?

- A) 140.000
- B) 160.000
- C) 80.000
- D) 120.000
- E) 110.000

Cevap A

GMSİ Beyanı.

Gayrisafi Hasılat	: 80.000
İstisna	: 0 (Ticari Kazanç var)
Beyana Tabi Gelir	: 80.000
Götürü Gider %25	: 20.000
Matrah	: 60.000

Ticari Kazanç	: 80.000
GMSİ	: 60.000
Matrah	: 140.000

* 6.000 TL tevkifat matrah üzerinden hesaplanacak vergiden mahsup edilecektir.

17) Aşağıdaki haklardan hangisi devredilebilir/ miras yoluyla geçebilir?

- a) kaynak hakkı
- b) rehin hakkı
- c) irtifak hakkı
- d) oturma hakkı
- e) zilyetlik hakkı

CEVAP A

18) Kamulaştırma da aşağıdakilerden hangisi taksitli ödeme durumlarından biri değildir?

- a) tarım reformu uygulaması,
- b) büyük enerji ve sulama projeleri ile iskân projelerinin gerçekleştirilmesi,
- c) yeni ormanların yetiştirilmesi,
- d) kıyıların korunması ve turizm amaçlı kamulaştırma
- e) köylerin birleştirilmesi

CEVAP E

19) 5393 sayılı belediye kanununa göre belediyeler, Kendilerine ait taşınmazları, asli görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahalli idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına hangi şartla tahsis edebilirler?

- a) yirmi beş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir.
- b) Bu taşınmazları satabilirler
- c) bedelsiz devredebilirler
- d) bedelli devredebilirler
- e) kamu kuruluşlarına yalnızca sosyal tesis yapmaları için devredebilirler.

CEVAP A

20) Kanunun amaçları çerçevesinde kullanılmak üzere arsa ve arazi satın alınması veya kamulaştırılma şartlarından değildir?

- A) Arsa ve arazi üzerinde mülkiyet iddiasıyla devam eden bir davanın olmaması,
- B) Arsa ve arazinin kadastrounun yapılmış olması veya tapuda kayıtlı bulunması,
- C) Satın alınacak arazinin bitişik arazisinin de aynı malike ait olması
- D) Arsa ve arazinin, yapılacak hizmetin gereklerine mani olacak nitelikte mülkiyet dışındaki irtifak, intifa ve benzeri haklar dolayısıyla takyitli olmaması ve üzerinde ihtiyati tedbir bulunmaması,
- E) Arsa ve arazi üzerinde işgalci bulunmaması

Cevap C

21) Aşağıdakilerden hangisi Kiraya verenin Zapttan sorumluluklarından biridir?

- a) kiraya veren, kiracının bildirimini üzerine davayı üstlenmek ve kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür
- b) kiraya veren kiracının bildirimini üzerine davayı üstlenmeyerek, kiracıya karşı dava açmakla yükümlüdür
- c) kiraya veren zapttan sorumluluk gereği kiracının açtığı davayı temyize götürmekle yükümlüdür.
- d) Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşmayan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren üçüncü kişinin hakkını ödemekle yükümlüdür.
- e) Bir üçüncü kişinin kiralanda kiracının hakkıyla bağdaşan bir hak ileri sürmesi durumunda kiraya veren üçüncü kişiye karşı tazminat davası açmakla yükümlüdür.

Cevap A