

# AKTİF AKADEMİ EĞİTİM MERKEZİ

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI SINAV SORULARI 24.12.2016 CUMARTESİ GAYRİMENKUL MEVZUATI

- 1) Sermaye Piyasası Kurulu tarafından listeye alınmış bir gayrimenkul değerleme şirketinin, listeden çıkartılması için aşağıdakilerden hangisi gerekli uygulamalardan biri değildir?
  - a) Değerleme evraklarının yetkisiz kişilere imzalatılması
  - b) Etik ilkelerinin ihlali
  - c) Şirketin merkezinin tamamen yurtdışına taşınması
  - d) Dürüstlük ilkesinin ihlali
  - e) Şirketin faaliyetlerinin kısıtlanmış olması ve bu kısıtlamanın 6 aydan fazla sürmesi
- 2) Kat mülkiyeti kanunda tapuda her bağımsız bölüm kütüğünün ayrı bir sayfaya yer açılması aşağıdaki ilkelerden hangisinin bir gereğidir?
  - a) Tapu kütüğüne tescil ilkesi
  - b) Aleniyet ilkesi
  - c) Ayni Sistem
  - d) Devletin Sorumluluğu ilkesi
  - e) Tapu Siciline Güven
3. Gelir Vergisi Kanunu'na göre değer artış kazançlarından 2016 yılı için elde edilen kazancın ne kadarı vergiden istisnadır?
  - a) 10.000
  - b) 10.600
  - c) 11.000
  - d) 12.000
  - e) 12.600
4. Bakanlıkça veya İdarece yaptırılan riskli yapı tespitlerine karşı maliklerce veya kanuni temsilcilerince kaç gün içinde itiraz edilebilir?
  - a) 10
  - b) 15
  - c) 20
  - d) 30
  - e) 60
5. 3402 sayılı kanuna göre aşağıdaki imar planlarından hangisi mekânsal planlar arasında yer almaz?
  - a) Mekânsal Strateji Planı
  - b) Çevre Düzeni Planı
  - c) Nazım İmar Planı
  - d) Bölge Planı
  - e) Uygulama İmar Planı
6. Kiracı, kiraladığı işyerinin kullanım hakkını tamamen veya kısmen üçüncü kişilere kiraya devretmesi ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi doğrudur?
  - a) Sözleşmenin kurulmasından sonra kiralanan el değiştirmesi sebebiyle, kiraya veren ile devir edilen kiracının sözleşmede yer alması gerekir.
  - b) Devir edilen kiracı, kiralananı kiracıya tanınandan başka biçimde kullandığı takdirde kiracı, kiraya verene karşı sorumlu olmamaktadır.
  - c) Devir alan üçüncü kişi kiralanda kiracının uğradığı her türlü zararı gidermekle yükümlüdür.
  - d) Kiraya veren, kiracısına karşı sahip olduğu hakları kullanım hakkını devralan kiracıya karşı sözleşme yapmadan kullanamaz.
  - e) Kiraya verenin yazılı bir şekilde onayının alınması gerekir.

7. Aşağıdakilerden hangisi imar planlarında Bakanlık'ın yetkisi ile belediyenin görüşünü alınmadan kullanabileceği yerlerden değildir?  
**a) Üst hakkı olan yerler**  
b) Afet hali  
c) Gecekondu kanunu uygulamaları  
d) Toplu Konut İşleri  
e) İçinden veya çevresinden demiryolu geçen olan yerler
8. Yapılan kamulaştırma işleminde karşılıklı görüşmelerde sonuç alınamamış, kamulaştırma bedelinin tayini konusunda 6 Mayıs 2015 tarihinde dava açılmış ve 11 Nisan 2016 tarihinde dava sonuçlanmıştır. Dava sonucunda Bakanlar Kurulu'nun tarafından açıklanan 2016 yılı yasal faiz oranı yıllık %9 olmuştur. Belirtilen kamulaştırma işleminde hesaplanması gereken toplam faiz oranı ne kadar olacaktır?  
a) %3,34  
b) %4,45  
c) %,5,74  
d) %7,55  
**e) %9**
9. İskân Kanunu uygulamalarında arsa ve arazi satın alınabilmesi ve kanunun amaçları kapsamında kullanılabilmesi için gerekli koşullardan biridir?  
a) Arsa ve arazi üzerinde devam eden bir davanın bulunması  
b) Arsa ve arazi üzerinde işgalci bulunması  
**c) Elbirliği mülkiyeti ile başka bir kişiye kiralanmış olması**  
d) Arsa ve arazi üzerinden geçimi sağlayan kiracıların bulunması  
e) Kadastro yapılmamış olan arazi olması
10. Vergi kanuna göre mesken olarak kullanılan bir taşınmaz üzerinde geçici muafiyetten yararlanılma süresi kaç yıldır?  
a) 1  
b) 2  
c) 3  
d) 4  
**e) 5**
11. İskân Kanunu uygulamalarında kullanılabilecek arsa ve araziler arasında aşağıdakilerden hangisi özel kanunlarda yazılı hükümler saklı kalmak kaydıyla yer almaz?  
a) Devletin hüküm ve tasarrufu altında bulunan araziler  
**b) Devletin özel mülkiyetinde bulunup da kamu hizmetlerine tahsis olunmuş ve kullanılan arazi ve arsalar**  
c) Köy tüzel kişiliğine ait arazi ve arsalar.  
d) Hazineден bedelsiz olarak belediyelere devredilmiş ve maksada tahsis edilmemiş olup, Gecekondu Kanunu amaçları dışında kalan yerler  
e) İşlenmeye elverişli olmayan tuzlu, alkali, taşlık ve benzeri topraklardan Devletçe ıslah suretiyle elde edilen araziler.
12. Kurumlar Vergisi Kanuna göre kurum gelirleri ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi kurumlar vergisinden istisna değildir?  
a) Tam mükellef kurumların, girişim sermayesi yatırım ortaklarının hisselerinden elde edilen kâr payı  
b) Tam mükellef kurumların, gayrimenkul yatırım fonlarından elde edilen kar payları  
c) Tam mükellef kurumların, tam mükellef kurumlara iştirak etmesi nedeniyle elde edilen kazançlar  
d) Tam mükellef kurumların, kurumların kurucu ortakları ve paydaşlarının senetlerinden elde ettikleri kazançlar  
**e) Tam mükellef kurumların, kurumların halka açık hisselerinden elde ettikleri kazançlar**

- 13. Kat maliklerinin bağımsız bölüm ve eklentileri üzerinde hakları ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?**
- a) Her kat malikinin, kendisine ait bağımsız bölüm üzerinde, tek başına kullanma hakkı bulunmaktadır.
  - b) Bağımsız bölüm üzerinde semere elde etme ve tasarruf işlemleri yapabilme yetkisi bulunmaktadır.
  - c) Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa diğer kat maliklerinin öncelikle satın alma hakları bulunmaktadır.
  - d) Kat maliki bağımsız bölümü yönetim planındaki tahsis amacına uygun kullanmak durumundadır.
  - e) Bağımsız bölümlerden her biri bağımsız bir taşınmaz gibi dava ve takip konusu olabilir.
- 14. Belediye meclisinin üyelerini genel görüşme açabilmesi için toplantıya çağırması ve bu genel görüşme toplantısının üyeler tarafından kabulü için gerekli olan çoğunluk oranı aşağıdakilerden hangisidir?**
- a) 1/2
  - b) 1/3
  - c) 2/3
  - d) 3/4
  - e) 4/5
- 15. Yapı denetimine ilişkin olarak aşağıdakilerden hangisi kurulan denetim komisyonunun görevlerinden değildir?**
- a) Proje müelliflerince hazırlanan, yapının inşa edileceği arsa veya arazinin zemin ve temel raporları ile uygulama projelerini ilgili mevzuata göre incelemek, proje müelliflerince hazırlanarak doğrudan kendilerine teslim edilen uygulama projesi ve hesaplarını kontrol etmek
  - b) Yapı denetim kuruluşlarına, şubelerine ve laboratuvarlara izin belgesi düzenlemek
  - c) Yapı denetimi kuruluşlarında görev alacak mimar ve mimarlara denetçi belgesi düzenlemek
  - d) Yapım işlerinde kullanılan malzemeler ile imalatın proje, teknik şartname ve standartlara uygunluğunu kontrol etmek ve sonuçlarını belgelendirmek, malzemeler ve imalatla ilgili deneyleri yaptırmak
  - e) Denetlemeye tabi yapılarda yapı kullanma izin belgesi vermek
- 16. Gayrimenkul kiralama faaliyeti ile uğraşan ve işyeri kiralama yapan bir kurumun kiralama faaliyetlerinde yapılacak gelir vergisi tevkifatı oranı aşağıdakilerden hangisidir?**
- a) 5
  - b) 10
  - c) 15
  - d) 20
  - e) 30
- 17. Türkiye Değerleme Uzmanları Derneği Genel Kurulu görevleri arasında aşağıdakilerden hangisi yer almaz?**
- a) Birliğin yıllık faaliyetlerinin yer aldığı faaliyet raporunu görüşmek.
  - b) Birlik yönetim kurulu ve denetleme kurulu ile disiplin komitesi üyelerini seçmek.
  - c) Birliğin mesleki birlikteliği sağlaması ve üyelerin birbirlerini tanıması için gerekli faaliyetleri yürütmek
  - d) Birliğin yönetimi ile ilgili olarak yönetim kurulunca hazırlanan yönetmelikleri düzenlemek.
  - e) Giriş ücretlerini, yıllık aidatları ve gider paylarını belirlemek.

18. Kat mülkiyetine konu olacak bağımsız bölümlerinin numarası ve bu bölümlere bağlı eklentiler kütüğün hangi bölümüne yazılır?
- a) Şerh
  - b) Cilt
  - c) **Beyanlar**
  - d) Taşınmaz Bilgileri
  - e) Sınırlı Ayni Hak
19. Gelir Vergisi Kanunu'na göre safi değer kazanç hesaplanırken aşağıdaki giderlerden hangisinin elde edilen giderden indirilmesi mümkün değildir?
- a) **Para ve vergi cezaları için ödenen bedeller**
  - b) İşletmeye kayıtlı araç için hesaplanan amortisman
  - c) İşletmeye kayıtlı gayrimenkul için ödenen emlak vergisi
  - d) İşletmenin genel bakım ve temizlik giderleri
  - e) Sözleşmeye bağlı ödenen tazminatlar
20. Aşağıdakilerden hangisi tapu siciline hâkim olan ayni hak ilkelerinden biri değildir?
- a) **Nisbilik**
  - b) Sınırlı Sayı İlkesi
  - c) Açıklık İlkesi
  - d) Belirlilik İlkesi
  - e) Güvenin Korunması İlkesi
21. Değerleme şirketlerinin sorumlulukları arasında aşağıdaki temel sorumluluklardan hangisi yer almaz?
- a) Değerleme sözleşmesi düzenlenmesi zorunluluğu
  - b) **Kişisel Sorumluluk İlkesi**
  - c) Mesleki Özen ve Titizlik
  - d) Sır Saklama Yükümlülüğü
  - e) Bağımsızlık İlkesi
22. Yapı mülkiyetinin kat mülkiyetine kütüğüne çevrilmesi için aşağıdaki koşullardan hangisinin aramasına gerek yoktur?
- a) Kat Mülkiyeti Kanunu'na tabi bağımsız bölümler için tutulur.
  - b) Bağımsız bölümlerin tamamlanmış olmalıdır.
  - c) Yapının tümü kâgir yapı olmalıdır.
  - d) Bağımsız bölümlerin her biri ayrı ayrı kullanıma elverişli olmalıdır.
  - e) **Yapıdaki bağımsız bölümlerin tamamının bir malikin üzerine kayıtlı olması** gerekir.
23. Acele kamulaştırma kararı verilmesi gereken durumlarda sebep yönünden takdir yetkisi aşağıdakilerden hangisine aittir?
- a) Başbakan
  - b) **Bakanlar Kurulu**
  - c) İçişleri Bakanlığı
  - d) Belediye Başkanı
  - e) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı
24. Büyükşehir belediye meclisinin fesih olması halinde feshe neden olan davranışı gerçekleştiren büyükşehir belediye başkanı ve ilçe belediye başkanlarının görevden alınmalarına hangi organ karar verir?
- a) Belediye Meclisi
  - b) **Danıştay**
  - c) İçişleri Bakanı
  - d) Çevre Şehircilik Bakanı
  - e) İdari Hukuk Mahkemesi
25. Kamulaştırılması kararlaştırılan tapuda kayıtlı olmayan taşınmazın sicilde kayıtlı zilyetlik süresi en az kaç yıl olabilir?
- a) 5
  - b) 10
  - c) **20**
  - d) 30
  - e) 40