

GAYRİMENKUL MEVZUATI

2017/1.Dönem Soru Analizi

SPK 2017/1. Dönem Gayrimenkul Mevzuatı Sınav Soruları	Finansed Yayınlarında/Eğitimlerindeki Sorularımız ve Notlarımız	Finansed Soru Bankası Syf: 91 Soru: 13
1. Aşağıdakilerden hangisi için "<u>Emsal Kira Bedeli Esası</u>" uygulanır? Cevap: "Amca" olan seçenektir.	13. Gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen gelir hesaplanırken aşağıdaki hallerden hangisinde <u>emsal kira bedeli esası</u> uygulanabilir? A) Mal sahibi ile birlikte akrabalarında aynı evde veya dairede oturması B) Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması C) Boş kalan gayrimenkullerin korunması amacıyla bedelsiz olarak başkalarının ikametine bırakılması D) Binaların mal sahiplerinin, çocuklarının anne ve babalarının veya kardeşlerinin ikametine tahsis edilmesi E) Belediye veya diğer kamu kuruluşları tarafından yapılan kiralamalarda	Finansed Soru Bankası Syf: 11 Soru: 40
2. Medeni Kanun'a göre <u>eklentiler</u>, tapu kütüğünün hangi bölümüne kaydedilir? Cevap: "Beyanlar" hanesi olan seçenektir.	40. Medeni Kanun'a göre <u>eklentilerin</u> tapu kütüğünde kaydedildiği bölüm hangisidir? A) İntifa Hakları Sütunu B) Bağımsız Bölümler Sütunu <u>C) Beyanlar Sütunu</u> D) Aziller Sicili E) Plan	

3. Aşağıdakilerden hangisi Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre "Ortak Yerler" den biri değildir?

Cevap: "Bağımsız bölümlere ait olan, elektrik ve su saati yuvaları" olan seçenektir.

17. Aşağıdakilerden hangisi, Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince her halde ortak yer sayılan alanlardan biri değildir?

- A) Genel çamaşırlık ve çamaşır kurutma yerleri
- ☒ B) Bağımsız bölümdeki kanalizasyon tesisleri
- C) Yangın emniyet merdivenleri
- D) Kapıcı dairesi
- E) Çatılar

4. Aşağıdakilerden hangisi "Tapu Siciline Hakim Olan İlkelerden" biri değildir?

Cevap: "Tasarruf İlkesi" olan seçenektir.

19. Aşağıdakilerden hangisi tapu siciline hakim olan ilkelerden biri değildir?

- ☒ A) Sorumluluk ilkesi
- B) Güven ilkesi
- C) Hakların tescille doğması ilkesi
- D) Açıklık ilkesi
- E) Tescilin sebebe bağlılığı ilkesi

5. Medeni Kanun'a göre, Malike karşı yöneltilen bir aynı hak iddiası varsa tapun kütüğüne verilen şerh hangisidir?

Cevap: "Geçici Tescil Şerhi" olan seçenektir.

Geçici tescilin şerhi: Malike yöneltilen bir aynı hak iddiası varsa ve malik tescile yanaşmıyorsa iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu kütüğündeki kayda güvenerek aynı hak kazanmasını önlemek için aynı hakkı iddia eden kişi hâkimden tapuya şerh verilmesini isteyebilir. Örneğin; A'nın vekili B, A'nın taşınmazını C'ye satıyor ve C adına tescil yapılıyor. Daha sonra A bu vekâletnamenin sahte olduğunu ileri sürerek aynı hak iddiasında bulunursa hâkimden tapuya geçici şerh vermesini ve böylece taşınmazın C tarafından iyiniyetli üçüncü kişiler satılması sonucu hakkını kaybetmekten kurtulur.

6. Aşağıdakilerden hangisi Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre; "Yöneticinin Görevlerinden" biri değildir?

Cevap: "Kat Malikleri Kurulunu Seçer" şeklinde olan seçenektir.

6. Aşağıdakilerden hangisi yöneticinin görevleri arasında bulunmaz?

- A) Kat malikleri kurulunca verilen kararların yerine getirilmesi
- B) Ana gayrimenkulün gayesine uygun olarak kullanılması, korunması, bakımı ve onarımı için gereken tedbirlerin alınması
- C) Ana gayrimenkulün yönetimiyle ilgili diğer bütün ödemelerin kabulü, yönetim dolayısıyla doğan borçların ödenmesi ve kat malikleri tarafından ayrıca yetkili kılınmışsa, bağımsız bölümlere ait kiralardan toplanması
- D) Toplantı paraları ve avansları yatırmak ve gerektiğinde almak üzere muteber bir bankada ana gayrimenkulün yöneticisi sıfatı gösterilmeksizin kendi adına hesap açtırılması
- E) Ana gayrimenkulün korunması ve bakımı için kat maliklerinin yararına olan hususlarda gerekli tedbirlerin, onlar adına, alınması

Finansed
Ders
Notları

7. Aşağıdakilerden hangisi "Sorumlu Değerleme Uzmanı" açısından doğru bir ifadedir?

Cevap: "5 yıllık tecrübeye sahip olmalı" seçeneğidir.

*** Sorumlu Değerleme Uzmanı, bir gayrimenkul değerleme şirketinin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerleme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerleme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerleme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerleme uzmanlarıdır.

Finansed
Ders
Notları

8. Aşağıdakilerden hangisi Taşınmaz Kiralarına ilişkin mevzuat kapsamında "Kiracının Borçları"ndan biri değildir?

Cevap: "Yan Giderlere Katlanma Borcu" olan seçenektir. Yan giderlere katlanma kiraya verenin borçlarındandır.

4. Kiracının Borçları

- 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. Ayıpların giderilmesine ve kiralananın gösterilmesine katlanma borcu:

9. TDUB Statüsüne göre, Üyeliğinin askıya alınmasını talep eden üyelerin askı süresi en az kaç yıldır?

Cevap: "En az 1 yıl" olan seçenektir.

c) Üyeliğın Askıya Alınması ve İptali

Birlik üyesi gerçek kişiler, herhangi bir gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde bulunmadıkları veya gayrimenkul değerlendirme faaliyetinde bulunan bir şirkette ortak, yönetici veya çalışan olmadıklarını beyan ettikleri takdirde, talepte bulundukları tarihi takip eden takvim yılı başından itibaren geçerli olmak ve bir yıldan az olmamak kaydıyla üyeliklerinin askıya alınmasını talep edebilirler. Kendi talebi üzerine üyeliği

10. Bakanlığın yetkisi dahilindeki imar planları, onayladığı tarihten itibaren kaç yıl süre ile değiştirilemez?

Cevap: "5 yıl olan" seçenektir.

***Bu alanlarda Bakanlık imar plan ve değişikliklerini, belediyelerle işbirliği halinde olarak veya belediyelere bilgi vererek onaylamak durumundadır. Ayrıca Özelleştirme İdaresi'nin, özelleştirme programlarına giren arsa ve arazilere ait planlar Özelleştirme Yüksek Kurulunca onaylanır. Belediyeler 5 yıl süre ile bu kararları değiştiremezler.

GAYRİMENKUL MEVZUATI

Belediye encümeninin görev ve yetkileri şunlardır:

- Stratejik plân ve yıllık çalışma programı ile bütçe ve kesin hesabı inceleyip belediye meclisine görüş bildirmek.
- Yıllık çalışma programına alınan işlerle ilgili kamulaştırma kararlarını almak ve uygulamak.
- Öngörülmeyen giderler ödeneğinin harcama yerlerini belirlemek.
- Bütçede fonksiyonel sınıflandırmanın ikinci düzeyleri arasında aktarma yapmak.

11. Kamulaştırma kararı alma yetkisi hangi belediye organına aittir ?

Cevap: "Belediye Encümeni" olan seçenektir.

12. Yapı Denetim Kuruluşunun, yetki belgesi hangi şartta iptal edilir?

Cevap: "Faaliyeti üç defa durdurulan yapı denetim kuruluşu" nun yetki belgesi iptal edilir.

6. Faaliyeti kaç defa durdurulan yapı denetim kuruluşunun denetim faaliyetine son verilir ve izin belgesi Bakanlıkça iptal edilir?

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

13. Kira geliri elde eden Bay A' ya ilişkin götürü gider yöntemine göre vergi matrahı hesaplama sorusu?

Cevap: Rakamlar tam hatırlanamadığı bilinmiyor. Derste çözdüğümüz örnek yan tarafta verilmiştir.

2. Mehmet Can ULUSOY, 2017 yılı dairesini konut olarak kiraya vermesi sonucu 17.000 TL kira geliri elde etmiştir. Beyana tabi başka geliri bulunmayan mükellef, götürü gider yöntemini seçmiştir. Mükellefin kira gelirine ilişkin vergi matrahı ve gelir vergisini hesaplayınız.

Çözüm: Konut kira Geliri :17.000 TL

İstisna : 3.900 TL

: 13.100 TL

Götürü Gider : 3.275 TL (İstisna Düşüldükten sonraki hasılatın %25 i götürü giderdir.)

Matrah(Safi Gelir) :13.100-3.275 = 9.825 TL

Gelir vergisi: 9.825 x %15 =1.473,75

14. Aşağıdakilerden hangisi, ilçe belediyelerinin görevlerinden biri olarak sayılmamıştır?

Cevap: Şıklar tam olarak hatırlanamıyor.

E. İlçe Belediyelerinin Görev ve Yetkileri

İlçe belediyelerinin görev ve yetkileri şunlardır:

a) Kanunlarla münhasıran büyükşehir belediyesine verilen görevler ile birinci fıkrada sayılanlar dışında kalan görevleri yapmak ve yetkileri kullanmak.

b) Büyükşehir katı atık yönetim plânına uygun olarak, katı atıkları toplamak ve aktarma istasyonuna taşımak.

c) Sıhhi işyerlerini, 2 nci ve 3 üncü sınıf gayrisihhi müesseseleri, umuma açık istirahat ve eğlence yerlerini ruhsatlandırmak ve denetlemek.

15. Binanın ön cephe hattı ile, arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığına ne ad verilir?

Cevap: "Bina Derinliği".
Bu soru her iki dersinde de konusu olmakla beraber, Gayrimenkul Değerleme Esasları dersinde sorulmuştur.

15. Binanın ön cephe hattı ile arka cephe hattının en uzak noktası arasındaki dik hattın uzaklığına ne ad verilir?

- A) Bina Cephesi
- ☒ B) Bina Derinliği
- C) Parsel Cephesi
- D) Parsel Derinliği
- E) Sacak Seviyesi

16. Kurumlar Vergisi hesaplama Sorusu? (En az iki yıl şirket aktifinde tutulan gayrimenkul satışından elde edilen kazancın %75 i istisna edilecektir.)

65. Tam mükellef kurum 2008 yılında iktisap ettiği gayrimenkulü 2013 yılında satarak 100.000 TL safi kazanç elde etmiştir. Kurumun bu satış kazancı nedeniyle ödeyeceği Kurumlar Vergisi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 40.000 TL
- B) 20.000 TL
- C) 10.000 TL
- ☒ D) 5.000 TL
- E) Ödenecek vergi yoktur

17. Aşağıdakilerden hangisi, Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yanlış bir ifadedir?

Kat Mülkiyetinin kurulmasında önemli bir husus bir yapının yalnızca bir veya birkaç bölümü üzerinde kat mülkiyeti kurulamayacağıdır. Bina tamami kat mülkiyetine konu olmaktadır. Bağımsız bölümlerin her birinin ayrı ayrı kişilere ait olması gerekmektedir. Arsanın tek maliki konumunda bulunan kişinin, kat mülkiyetine çevrilmeye uygun binayı bağımsız bölümlere ayırmak suretiyle her birine arsa payı özgülerek tüm bağımsız bölümlerin tek maliki olması da mümkündür.