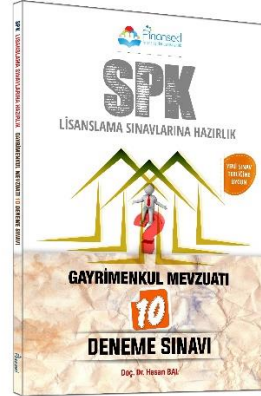


UYARI:

02 Haziran 2018 Cumartesi Günü yapılan yazılı sınavın soruları yayımlanmamaktadır ve **yayımlanması yasaktır.**

Aşağıda yer alan sorular, **tüm yayın hakları Financed'e ait kitaplarda yer alan ve sınavda çıkmış sorulara benzer sorulardır.**

Sınavdaki soruları birebir **yansıtmaz.**



Hatırlanan Soru	Deneme ve Kitaplarımızda Yer Alan Benzer Soru
<p>SORU 1: Aşağıdakilerden hangisi Kurumlar Vergisi mükellefi değildir?</p> <p>Cvp: Dernekler</p> 	<p>ÇÖZÜMLÜ 6. DENEME</p> <p>SORU 17: Aşağıdakilerden hangisi Kurumlar Vergisi Mükellefi değildir?</p> <p>A) Balık Limited Şirketi B) Kova Anonim Şirketi C) Terazi Kooperatifi D) Oğlak Derneği E) Yay Sermayesi Paylara Bölünmüş Komandit Şirketi</p> <p>ÇÖZÜM: 17. Cevap: D Çözüm: Dernekler kurumlar vergisi mükellefi değildir. Derneklere ait iktisadi işletme olursa şayet, onlar kurumlar vergisi mükellefi olabilir.</p>

SORU 2:

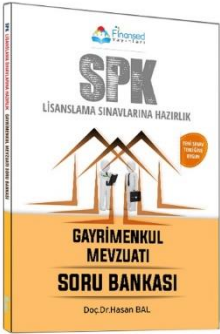
Aşağıdaki durumlardan hangisi, gayrimenkul değerleme şirketlerinin faaliyetlerinin durdurulmasına neden olabilir?

Cvp: Herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerleme uzmanının kalmaması

SORU 3:

Emlak vergisi kanununa göre; devlet ormanları dışında kalan insan emeğiyle yeniden orman hâline getirilmek üzere ağaçlandırılan araziye tanınan emlak vergisi muafiyeti kaç yıldır?

Cvp: 50 yıl

**SORU 4:**

Kat mülkiyeti kanununa göre; yönetim planının değiştirilebilmesi kat maliklerinde aranan oran nedir?

Cvp: 4/5

ÇÖZÜMLÜ 3. DENEME

SORU: 1 Aşağıdakilerden hangisi, Gayrimenkul Değerleme şirketlerinin, kurul listesinden çıkarılmasına neden olacak etkenlerden değildir?

- A) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması
- B) Değerleme sırasında yeterli inceleme yapılmaması,
- C) Hatalı, eksik, yanıltıcı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi veya bilgi verilmesi
- D) Bağımsızlık ilkesinin ihlal edilmesi
- E) Herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerleme uzmanının kalmaması

ÇÖZÜM: 1 Cevap E.

E şıkında yer alan "Herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerleme uzmanının kalmaması" ifadesi şirket faaliyetlerinin durdurulma nedenidir.

**GAYRİMENKUL MEVZUATI
SORU BANKASI SAYFA; 100**

SORU 35. Özel kanunlarına göre devlet ormanları dışında kalan insan emeğiyle yeniden orman hâline getirilmek üzere ağaçlandırılan araziye kaç yıl süreyle emlak vergisi muafiyeti tanınmıştır? (Emlak Vergisi Kanunu'na göre)

- A) 50 B) 20 C) 10 D) 5 E) 3

ÇÖZÜM: 35. Cevap A şıkkıdır. Devlet ormanları dışında kalan insan emeğiyle yeniden orman haline getirmek için ağaçlandırılan arazi için **50 yıl süreyle** geçici emlak vergisi muafiyeti uygulanır.

**GAYRİMENKUL MEVZUATI
SORU BANKASI SAYFA; 61**

SORU: 25. Yönetim planının değiştirilebilmesi için kat maliklerinin karar alma nisabı nedir?

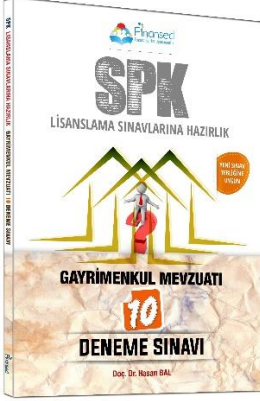
- A) 1/3 B) 2/5 C) 4/5
- D) 5/5 E) 2/3

ÇÖZÜM: 25 Cevap C şıkkı.

Soru 5:

Yapı denetim kanununa göre; aşağıdakilerden hangisi; yapı denetim hizmet bedeline uygulanacak %75 lik indirimden yararlanamaz?

Cvp: Eğitim bölgeleri

**ÇÖZÜMLÜ 3. DENEME**

SORU: 4 Yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedeline uygulanacak indirim oranı; Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Organize Sanayi Bölgeleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için % kaç olarak uygulanmaktadır?

- A) %25
- B) %50
- C) %75
- D) %20
- E) %100

ÇÖZÜM: 4 Cevap : C. Yapı denetim kuruluşlarına ödenecek hizmet bedeli, Endüstri Bölgeleri, Teknoloji Geliştirme Bölgeleri ve Organize Sanayi Bölgeleri onaylı sınırı içerisinde yer alan tüm yapılar için %75 indirimli uygulanır.

SORU 6:

Aşağıdaki irtifak haklarından hangisi bir başkasına devredilebilen haklardandır?

Cvp: Kaynak Hakkı

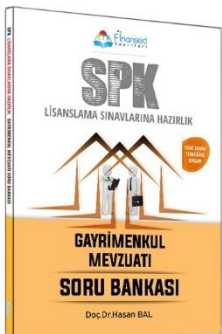
ÇÖZÜMLÜ 2. DENEME

SORU: 18. Aşağıdaki irtifak haklarından hangisi başkasına devredilemeyeceği gibi miras yoluyla da geçemez?

- A) Alacak hakkı
- B) Kaynak hakkı
- C) Sükna hakkı
- D) Üst hakkı
- E) Vefa hakkı

ÇÖZÜM: 18: Cevap: C. Oturma (Sükna) hakkı, başkasına devredilemeyen ve miras olarak da geçmeyen kişiye bağlı irtifak haklarından. Diğer haklar ise devredilebilen haklardır.

SORU 7: Aşağıdakilerden hangisi, kurumlar vergisi matrahından indirilecek giderlerden biri değildir?

**GAYRİMENKUL MEVZUATI
SORU BANKASI SAYFA; 88**

SORU: 5. Aşağıdakilerden hangisi Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurum kazancından indirilemez?

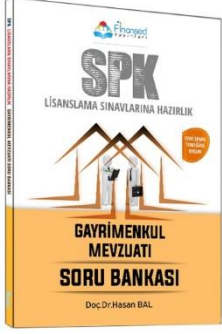
- A) Menkul kıymet ihraç giderleri
- B) Kuruluş ve örgütlenme giderleri
- C) Birleşme, devir, bölünme için yapılan giderler
- D) Her ne şekilde ve ne isimle olursa olsun ayrılan yedek akçeler
- E) VUK'na göre ayrılan amortisman giderleri

ÇÖZÜM: 5: Cevap: D.

GAYRİMENKUL MEVZUATI SORU BANKASI SAYFA; 97

SORU 8: Gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen gelir hesaplanırken aşağıdakilerden hangisinde emsal kira bedeli esası uygulanabilir?

Cvp: Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması



SORU: 13. Gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen gelir hesaplanırken aşağıdaki hallerden hangisinde emsal kira bedeli esası 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

ÇÖZÜM 13: Cevap B şıkkıdır. Gayrimenkullerin kiraya verilmesinden elde edilen gelir hesaplanırken Gayrimenkulün bedelsiz olarak başkalarının kullanımına bırakılması durumunda emsal kira bedeli uygulanır.

GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 8

SORU 9: Medeni kanununa göre, her taşınmaza ayrı bir sayfa açılma ilkesi aşağıdakilerden hangisidir?

Cvp: Aynı Sistem İlkesi

a) Aynı Sistem: İsviçre ve Türk Hukuku'nda benimsenen "her taşınmaza ayrı bir sayfa açılması" ilkesidir.

SORU 10: TDUB Disiplin Komitesine ilişkin aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?



GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 171

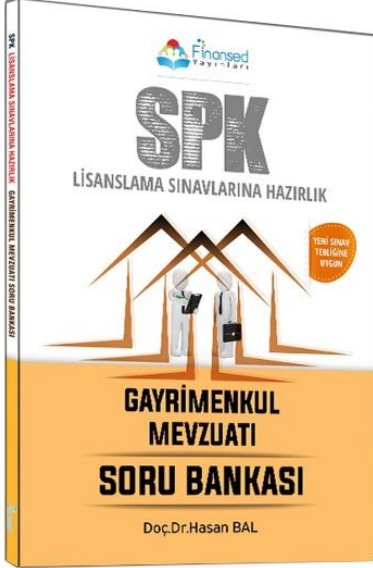
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) bölümü; Disiplin Komitesi; yönetim kurulu ve denetleme kurulu üyesi olmayan üyeler arasından genel kurulca gizli oyla seçilen üç asil ve üç yedek üyeden oluşur. **Disiplin komitesi üyelerine yaptıkları görev karşılığında her ne ad altında olursa olsun herhangi bir ödeme yapılmaz.**

SORU 11: Medeni Kanunun taşınmaz mülkiyetine ilişkin olarak, tapuya kayıtlı olmayan taşınmazlar ile ilgili soru? (Tam olarak hatırlanamıyor)

GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 11

Olağanüstü zamanaşımı: Tapusuz taşınmazlarda işgal yoluyla mülkiyet kazanılamaz; Ancak Medeni Kanun'un ilgili maddesine göre **olağanüstü zamanaşımı yolu** ile mülkiyet kazanılabilir. Medeni Kanun'a göre, **tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar** ile tapuda kayıtlı olan ancak sicilde malikinin kim olduğu anlaşılmayan veya sicilde malik olarak gözüken kişinin en az yirmi yıl önce ölmesi veya gaipliğine karar verilmesi durumunda taşınmazın mülkiyetinin zamanaşımıyla kazanılabileceğine hükmetmiştir. **Olağanüstü zamanaşımı yoluyla mülkiyeti kazanacak olan kişi taşınmaza malik sıfatıyla davasız ve aralıksız olarak en az yirmi yıl süreyle zilyet olmalıdır.**

SORU 12: 150.000 tl alınan bir taşınmaz 4 yıl sonra 280.000 tl ye satılmıştır. Alınış tarihindeki üfe ve satılış tarihindeki üfe verilmiş?



GAYRİMENKUL MEVZUATI SORU BANKASI SAYFA; 104

60. Gürkan KARA 01.02.2017 tarihinde 150.000 TL ye aldığı evi 220.000 TL ye, eşi Ayşe ve çocukları Mehmet ve Sema'ya 23.02.2018 tarihinde eşit hisseler oranında satmıştır. Gürkan KARA'nın bu işlem nedeni ile ödeyeceği gelir vergisi ne kadardır? (ÜFE oranları; Şubat 2018: 1,44 - Ocak 2018: 1,55 - Ocak 2017: 1,22 dir.)

- A) 2.625 TL B) 2.760 TL C) 6.900 TL D) 3.525 TL
E) 18.370 TL

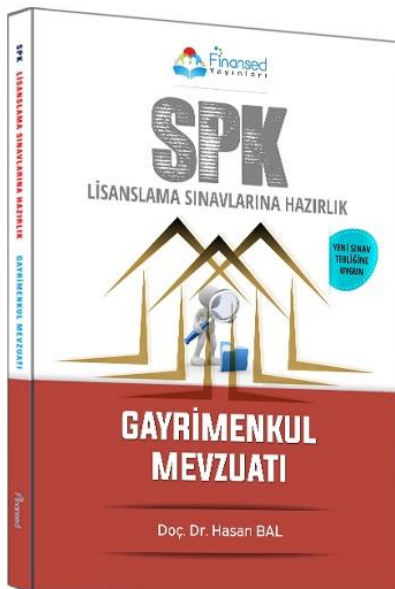
60. Cevap B şıkkıdır. Alım-Satım işlemi, farklı aylarda olduğundan Maliyet Bedeli ; üfe endeksi ile değerlendirilecektir. Uygulanacak üfe endeksi, alım ve satım aylarından bir önceki ayların üfe oranları dikkate alınarak yapılacaktır, ve Üfe endeksi uygulanması için en az %10 luk bir üfe artışı olması gerekmektedir. Ocak 2017 üfe 1,22 ve Ocak 2018 üfe: 1,55. $1,55 - 1,22 / 1,22 = \%27$ olarak bulunur. Yeni maliyet bedeli de $150.000 \times \%1,27 = 190.500$ TL olur. Değer Artış Kazancı= $220.000 - 190.500 = 29.500$ TL dir. Değer Artış Kazancının da 2018 yılı için, 12.000 TL si vergiden istisna edilmiştir. Dolayısıyla; Vergiye tabi kazanç= $29.500 - 12.000 = 17.500$ TL dir. Bu kazanç da 2018 yılı Vergi Tarifesi üzerinden vergilendirileceğinden; 17.500 TL nin, 14.800 TL si için (%15) 2.220 TL, kalan 2.700 TL si için %20 hesaplanacaktır; O da 540 TL dir. Yani; 17.500 TL nin vergisi = $2.220 + 540 = 2.760$ TL dir.

SORU 13: Kadastro parsel alanı 62.200 m2 olup umumi hizmet alanı 25.600 m2 olan bir parselde kamulaştırılmasına karar verilen arazi ne kadardır? (Rakamlar bu şekilde ise)

$$62.200 \times 40 / 100 = 24.880$$

$$25.600 - 24.880 = 720$$

$$720 \times 100 / 60 = 1200$$



GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 27

ÖRNEK 2: Bir düzenleme sahasında düzenlemeye giren parsellerin toplam yüzölçümü 100 000 m², bu sahada kamuya ayrılan alan 43 000 m² olsun. Bu uygulama alanında yapılacak kamulaştırma miktarı nasıl hesaplanır?

Cözüm:

$$100.000 \text{ m}^2 \times \%40 = 40.000 \text{ m}^2$$

$$43.000 \text{ m}^2 - 40.000 \text{ m}^2 = 3.000$$

Kamulaştırılacak Alan:

$$\frac{3.000 \times 100}{60} \Rightarrow 5.000 \text{ m}^2$$

60

SORU 14: Kat mülkiyeti kanununa göre; aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

Cvp: Bağımsız bölümlerden her biri bağımsız bir taşınmaz gibi dava ve takip konusu olabilir.



GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 105

Kanun ile kat mülkiyetini bağımsız hale getirmek için **üç özel hüküm daha getirilmiştir. Buna göre;**

a. Kat mülkiyetine veya kat irtifakına tabi olan taşınmazda ortaklığın giderilmesi istenemez. Yani bağımsız bölümlerden birinin maliki veya malikleri tarafından diğer bağımsız bölümlerin maliklerine karşı paylaşırma veya satış suretiyle ortaklığın giderilmesi talebinde bulunulamaz.

b. **Bağımsız bölümlerden her biri bağımsız bir taşınmaz gibi dava ve takip konusu olabilir.**

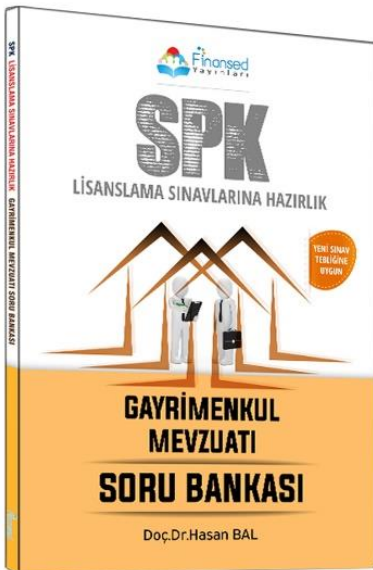
c. Kat mülkiyetine tabi bir taşınmazın bağımsız bölümlerinden birinin satılması halinde, sözleşmede aksine bir hüküm yoksa, diğer kat maliklerinin öncelikle satın alma hakları (önalım hakkı) yoktur.

SORU 15: Taşınmaz mülkiyetinin zilyetlik ile kazanımı için hangisi doğrudur?

GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 11

Tapu kütüğünde malik olarak gözükmekle birlikte, hakkında yolsuz tescil bulunan **iyiniyetli kişi, taşınmaz üzerindeki zilyetliğini davasız ve aralıksız on yıl süreyle sürdürürse, mülkiyet hakkını kazanır.**

SORU 16: Elbirliği mülkiyette hak sahiplerinin sorumluluğu?



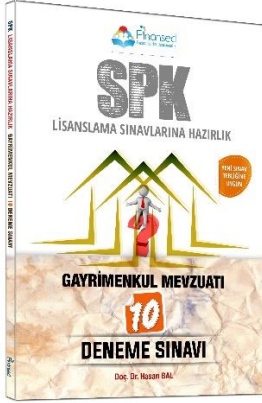
GAYRİMENKUL MEVZUATI SORU BANKASI SAYFA; 97

SORU: 12. Bir araziye elbirliğiyle malik olanlar emlak vergisinden hangi şekilde sorumlu olurlar?

- A) Hisseleri oranında sorumludur
- B) Eşit miktarlarca sorumludur
- C) Mali güçlerine göre sorumludur
- D) Müteselsilen sorumludur
- E) Sınırlı sorumludur

ÇÖZÜM: 12. Cevap D şıkkıdır. Bir araziye elbirliğiyle malik olanlar emlak vergisinnin tamamından müteselsilen sorumludur.

SORU 17: Aşağıdaki durumlardan hangisinde çıkan sonuç tescilden önce mülkiyet kazanımı sağlar?



ÇÖZÜMLÜ 2. DENEME

SORU: Medeni Kanun'a göre taşınmaz mülkiyetinin kazanılması hükümleri kapsamında, aşağıdaki işlemlerin hangisi tescildeki mevcut durumu açıklayıcı etkisi bulunmamaktadır?

- A) Cebri İcra
- B) İşgal
- C) Kazandırıcı Zamanaşımı
- D) Kamulaştırma
- E) Yasal Önalım

ÇÖZÜM:2 Cevap: E. Mülkiyetin tescilsiz kazanılması durumunda yapılan tescilin, mevcut durumu açıklayıcı etkisi vardır. Dolayısıyla; İşgal, Cebri icra, Kazandırıcı Zamanaşımı, Mahkeme Kararı, Miras ile kazanma, Kamulaştırma durumunda açıklayıcı etki söz konusudur.

SORU 18: Haksız el atmanın önlenmesi davası ile ilgili soru? (tam olarak hatırlanmamakta)

GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 10

b) El Atmanın Önlenmesi Davası: Mülkiyet hakkına dayanan ve kaynağını TMK'nın 683. maddesinden alan bir dava türüdür. Davanın amacı mülkiyet hakkına olan saldırının veya müdahalenin ortadan kaldırılmasıdır. Böylelikle malına haksız olarak müdahalede bulunulan malik içinde bulunduğu durumdan kurtulmuş olur. Bahsi geçen müdahale maddi olabileceği gibi farklı şekillerde de ortaya çıkabilmektedir.

SORU 19: Hangisi ihtisas komisyonlarından biri değildir?
Cvp: Hukuk Komisyonu

GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 138

İhtisas komisyonları, her siyasî parti grubunun ve bağımsız üyelerin büyükşehir belediye meclisindeki üye sayısının meclis üye tam sayısına oranlanması suretiyle oluşur. İmar ve bayındırlık komisyonu, çevre ve sağlık komisyonu, plân ve bütçe komisyonu, eğitim, kültür, gençlik ve spor komisyonu ile ulaşım komisyonunun kurulması zorunludur.

SORU 20: Tapuda koyulan şerh kaç yıl kullanılmazsa düşer?
Cvp: 5 yıl

GAYRİMENKUL MEVZUATI KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 50

Şerhten itibaren 5 yıl içinde satış yapılmaz veya irtifak hakkı tesis ve tapuya tescil edilmezse, bu şerh tapu sicil muhafızı veya memuru tarafından re'sen terkin olunur.

**GAYRİMENKUL MEVZUATI
KONU ANLATIM KİTABI: SAYFA 81**

14. Kiraya Veren Hapis Hakkı

Kiracının malları üzerinde hapis hakkı şu şekilde tanımlanmıştır: Taşınmaz kiralarda kiraya veren, **işlemiş bir yıllık ve işlemekte olan altı aylık kira bedelinin güvencesi olmak üzere**, kiralananda bulunan ve kiralananın döşenmesine veya kullanılmasına yarayan taşınırlar üzerinde hapis hakkına sahiptir.

SORU 21: Kiralayanın kiracı eşyaları üzerindeki hapis hakkı aşağıdakilerden hangisinde doğru tanımlanmıştır?

Gayrimenkul Değerleme Lisansı Kitap SETİ

	<p>Gayrimenkul Değerleme Grubu</p>
	<p>Konu Kitapları</p>
	<p>Soru Bankaları</p>
	<p>Deneme Sınavları</p>
	<p>(12 Kitap)</p>

Financed
ONLINE Eğitim
Gayrimenkul Değerleme Lisansı Tüm Dersler

Financed
Ankara Eğitimleri
Gayrimenkul Değerleme Lisansı Tüm Dersler

Örgün ve Online (Uzaktan Eğitim)
SPK Lisanslama Eğitimlerimiz ile
Kitap Siparişleriniz için

www.financed.com