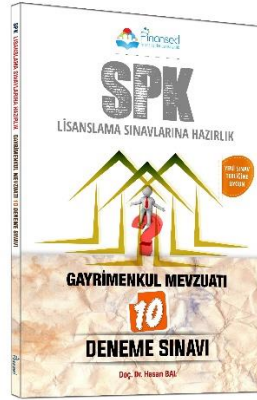
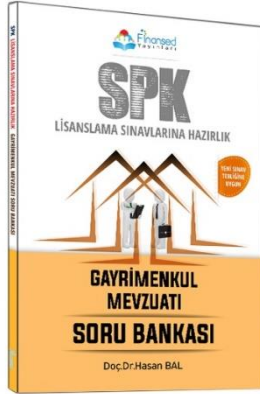


UYARI:

2 Temmuz 2022 Cumartesi Günü yapılan yazılı sınavın soruları yayımlanmamaktadır ve **yayımlanması yasaktır.**

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

Sınavdaki soruları birebir **yansıtma**.



SINAVDA HATIRLANAN SORULAR	YAYINLARIMIZDAKİ SORULAR
1. Üst Hakkının süreklilik niteliği kazanıp tapuya tescil edilmesi için en az kaç yıl için kurulması gerekir? Cevap: 30 yıl BİREBİR SORU !!!	KONU ANLATIM KİTABI – SYF 16 Medeni Kanun'a göre Üst hakkı bağımsız ve sürekli nitelikte ise sahibinin başvurusu üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. Buna göre; Üst Hakkı en az kaç yıl için kurulursa süreklilik niteliği kazanır? A) 10 yıl B) 20 yıl C) 30 yıl D) 49 yıl E) 100 yıl
2. İmar Kanunu'na göre, Belediyeler, imar planlarının onaylanmasından sonraki 3 ay içinde kaç yıllık imar programlarını hazırlarlar? Cevap: 5 yıllık BENZER SORU	SORU BANKASI – SYF 16 – SORU 1 Belediyeler imar planının yürürlüğe girmesinden sonra en geç ne kadar süre sonra 5 yıllık imar programlarını hazırlar? A) 2 ay B) 3 ay C) 5 ay D) 6 ay E) 1 yıl
3. İskân Kanunu'na göre edinilen taşınmazlar kaç süre ile bağışlanamaz, satılamaz? Cevap: 10 yıl BİREBİR SORU !!!	SORU BANKASI – SYF 21 – SORU 12 İskan Kanunu'na göre; hak sahiplerine verilen taşınmaz mallar satışa, bağışlanmaya ve haciz işlemlerine konu olabilmesi için temlik tarihinden itibaren ne kadarlık bir süre geçmelidir? A) 1 yıl B) 2 yıl C) 3 yıl D) 5 yıl E) 10 yıl

4. Aşağıdakilerden hangisi düzenli kişiye bağlı irtifaklardandır? Cevap: İntifa Hakkı BENZER SORU	KONU ANLATIM KİTABI – SYF 16 Taşınır, taşınmazlar, haklar veya bir malvarlığı üzerinde kurulabilen, aksine düzenleme olmadıkça sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayan hak aşağıdakilerden hangisidir? A) İntifa hakkı B) Ön alım hakkı C) Geçit hakkı D) Üst hakkı E) Kaynak hakkı
5. Taşınmaz Kiralarına İlişkin Mevzuata göre, kiracıya güvence verme borcu getirilmiş ise bu borç kaç aylık kira bedelinden fazla olamaz? Cevap: 3 ay BENZER SORU	SORU BANKASI – SYF 41 – SORU 6 Taşınmaz Kiralarına İlişkin Kanunu'na göre Kiracının Güvence Vermesi ile ilgili aşağıda verilen ifadelerden hangisi yanlıştır? A) Konut ve çatılı işyeri kiralarında sözleşmeyle kiracıya güvence verme borcu getirilmişse, bu güvence beş aylık kira bedelini aşamaz. B) Kiraya veren, kira sözleşmesinin sona ermesini izleyen üç ay içinde kiracıya karşı kira sözleşmesiyle ilgili bir dava açtığını bankaya yazılı olarak bildirmemişse banka, kiracının istemi üzerine güvenceyi geri vermekle yükümlüdür. C) Güvence olarak para verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kiraya verenin onayı olmaksızın çekilmemek üzere, parayı vadeli bir tasarruf hesabına yatırır. D) Güvence olarak kıymetli evrak verilmesi kararlaştırılmışsa kiracı, kıymetli evrakı bir bankaya depo eder. E) Banka, güvenceleri ancak iki tarafın rızasıyla veya icra takibinin kesinleşmesiyle ya da kesinleşmiş mahkeme kararına dayanarak geri verebilir. (Açıklamalı çözümünde, güvence bedelinin 3 aylık kira bedelini aşamayacağı yer almaktadır.)
6. Yapı Denetim kanununa göre, yapının taşıyıcı olmayan kısımlarından dolayı sorumluluk süresi kaç yıldır? Cevap: 2 yıl BİREBİR SORU !!!	SORU BANKASI – SYF 39 – SORU 7 Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a göre yapı denetimi kuruluşlarının sorumluluk süresiyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur? A) Yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı 15 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise 2 yıldır. B) Yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sis teminden dolayı 5 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda 15 yıldır. C) Yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren yapının taşıyıcı sisteminde 10 yıl ve taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda 5 yıldır. D) Yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren yapının taşıyıcı sisteminde 20 yıl ve taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda 5 yıldır. E) Yapı kullanma izninin alındığı tarihten itibaren, yapının taşıyıcı sisteminden dolayı 10 yıl, taşıyıcı olmayan diğer kısımlarda ise 2 yıldır.

7. Kat mülkiyeti Kanunu na göre; binada farklı renkte dış boya badana vs yapabilmek için, kat maliklerinin en az kaçının rızası aranmalıdır? Cevap: 4/5 inin BİREBİR SORU !!!	SORU BANKASI – SYF 60 – SORU 25 Kat Mülkiyeti Kanunu’na göre, kat maliklerinden birinin ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptırabilmesi için bütün kat maliklerinin en az hangi oranda yazılı rızası gerekir? A) 1/3 B) 2/5 C) 4/5 D) 5/5 E) 2/3
8. Belediye Kanunu’na göre aşağıdakilerden hangisi, belediye encümeninin görev ve yetkilerindendir? Cevap: Fonksiyonel dağılımın ikinci düzeyleri arasında dağıtım yapmak BENZER SORU	KONU ANLATIM KİTABI – SYF 109 Aşağıdakilerden hangisi belediye kanununun Belediye Encümeni' ne tanıdığı yetkilerden biridir? A) Taşınmaz mal Tahsisine karar vermek. B) Taşınmaz mal satımına, takasına ve karar vermek. C) Taşınmaz malın, süresi üç yılı geçmemek üzere kiralanmasına karar vermek. D) Belediye ve bağlı kuruluşları ile işletmelerini denetlemek. E) Şartlı bağışları kabul etmek.
9. Kat malikleri kurulunun ilk toplantısında yeterli çoğunluk sağlanamaz ise, ikinci toplantı en az kaç gün sonra yapılır? Cevap: 7 gün	KONU ANLATIM KİTABI – SYF 91 İlk çağrı yapılırken birinci toplantıda yeter sayısının sağlanamaması halinde, ikinci toplantının nerede ve hangi tarihte yapılacağı da belirtilir. İlk toplantı ile ikinci toplantı arasında bırakılacak zaman 7 günden az olamaz.
10. Bina ve arazilerde uygulanacak emsal kira bedeli oranı nedir? Cevap: %5 BİREBİR SORU !!!	SORU BANKASI – SYF 91 – SORU 3 Aşağıda yer alan iktisadi kıymetlerden hangisi için emsal kira bedeli vergi değerinin % 5’ i üzerinden hesaplanır? A) Madenler B) Binalar ve araziler C) Taşıt araçları D) Telif hakları E) Voli mahalleri
11. Aşağıdakilerden hangisi Emlak Vergisi Kanunu’na göre Bina tabirine dahil edilir? Cevap: Kat mülkiyetine göre bağımsız bölümler BİREBİR SORU !!!	KONU ANLATIM KİTABI – SYF 176 Aşağıdakilerden hangisi "bina terimi" kapsamına dahil edilir? A) Yüzer yapılar B) Su üstündeki sabit yapılar C) Çadırlar D) Cer vasıtaları E) Seyyar evler

12. Gayrimenkulün iktisap bedelinin yüzde beşi, kira gelirinden kaç yıl süre ile indirim yapılabilir? Cevap: 5 yıl	KONU ANLATIM KİTABI – SYF 163 Konut olarak kiraya verilen bir adet gayrimenkulün iktisap yılından itibaren beş yıl süre ile iktisap bedelinin % 5'i (İktisap bedelinin % 5'i tutarındaki bu indirim, sadece ilgili gayrimenkule ait hasılatı uygulanır.) (2017 yılından önce iktisap edilen konutlar için bu indirimden yararlanılması mümkün bulunmamaktadır.)
13. Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle, can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan ve Cumhurbaşkanınca riskli olduğu kararlaştırılan alanlara ne ad verilir? Cevap: Riskli alan BENZER SORU	KONU ANLATIM KİTABI – SYF 123 Riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan yada yıkılma veya ağır hasar görme tehlikesi taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapıya ne ad verilir? A) Rezerv yapı alanı B) Riskli alan B) Afet alanı C) Riskli yapı E) Tarihi Yapı
14. Kadastro kanununa göre, kadastro başlanan bölgeler için kaç yıl sonra dava açılmaz? Cevap: 10 yıl BİREBİR SORU !!!	DENEME 6 - SORU 5 Kadastro Kanununa göre kesinleşen sınırlandırma ve tespitlere karşı, kesinleşme tarihinden itibaren kaç yıl içinde dava açılmazsa, kadastrodan önceki hukuki sebeplere dayanarak dava açma hakkı ortadan kalkar? A) 3 yıl B) 5 yıl C) 10 yıl D) 15 yıl E) 1 yıl
15. Gayrimenkul Değerleme Uzmanları için, aşağıdakilerden hangisi doğrudur? Cevap: Aynı anda birden fazla değerleme şirketine ortak olamazlar BENZER SORU	SORU BANKASI – SYF 72 – SORU 4 Aşağıdakilerden hangisi değerleme uzmanları için getirilmiş yasaklardan biri değildir? A) Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerleme şirketinde görev almak B) Bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin tespitini yapmak C) Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda bulunmak D) Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri kabul etmek E) Kendilerine değerleme hizmeti verdikleri ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun aradan 2 yıl geçmedikçe görev almak

16.TDUB göre, değerlendirme mesleğinde belirli standartlar getiren komite aşağıdakilerden hangisidir?

Cevap: Standartlar Komitesi

BİREBİR SORU !!!

SORU BANKASI – SYF 83 – SORU 6

Değerleme mesleğinde belli kalitede faaliyet gösterilmesini temin etmek üzere mesleğe ilişkin genel kabul görmüş standartlar oluşturmak ve bu standartları güncellemek hangi komite ya da kurulun yetkisidir?

- A) Yönetim Kurulu
- B) Değerlendirme Komitesi
- C) Standartlar Komitesi**
- D) Disiplin Komitesi
- E) Genel Kurul

17.Emlak Vergisi Kanunu'na göre, Meskenlerde bina vergisi oranı nedir?

Cevap: %0 1

BİREBİR SORU !!!

KONU ANLATIM KİTABI – SYF 171

Emlak Vergisinin Konusu (Bina Vergisi)	Emlak Vergisi Oranı	
	Büyükşehir Belediye Sınırları ve Mücavir Alan Dışında	Büyükşehir Belediye Sınırları ve Mücavir Alan İçinde
Konut	Binde 1	Binde 2
İşyeri	Binde 2	Binde 4
Özellik Gösteren Yapılar	Binde 2	Binde 4

18. Tapu kanununa göre yabancıların taşınmaz edinimi özel mülkiyete tabi ilçe yüz ölçümünün yüzde kaçını geçemez?

Cevap: %10

BİREBİR SORU !!!

SORU BANKASI – SYF 26 – SORU 5

Cumhurbaşkanı kararıyla, yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kimselerin edinecekleri arazinin yüzölçümü bulundukları ilçe yüz ölçümüne oranı en fazla ne kadar olabilir?

- A) Yüzde 5
- B) Binde 5
- C) Yüzde 15
- D) Binde 15
- E) Yüzde 10**

19. Gayrimenkul Değerleme ücreti ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

Cevap: Değerleme ücreti belirli bir şarta bağlanabilir.

BİREBİR SORU !!!

KONU ANLATIM KİTABI – SYF 87

Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret ile ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme Şirketi ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.
- B) Değerleme ücretinin ödenmesi şarta bağlanamaz.
- C) Değerleme ücreti, değerlendirme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.
- D) Değerleme ücreti, önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- E) Değerleme ücreti Sermaye Piyasası Kurulu tarafından belirlenir.**

20. Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre; Ana gayrimenkul ün esas yapı kısmına ne ad verilir? Cevap: Ana yapı	KONU ANLATIM KİTABI – SYF 87 Kat mülkiyetine konu olan gayri menkulün bütününe ana gayrimenkul; yalnız esas yapı kısmına ana yapı; ana gayrimenkulün ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olup, Kat Mülkiyeti Kanunu hükümlerine göre bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine bağımsız bölüm; bir bağımsız bölümün dışında olup, doğrudan doğruya o bölüme tahsis edilmiş olan yerlere eklenti; bağımsız bölümler üzerinde kurulan mülkiyet hakkına kat mülkiyeti ve bu hakka sahip olanlara kat maliki adı verilir.
21. Terk edilmiş metruk mezarlıkların tescili ile ilgili aşağıdakilerden hangisi doğrudur? Cevap: Köyün manevi şahsiyeti adına tescil edilir. BENZER SORU	SORU BANKASI – SYF 29 – SORU 8 Tapu Kanuna göre köylerde bulunan mezarlıkların tescili ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır? A) Köylerde bulunan metruk mezarlıklar köy adına tescil olunur. B) Köylerde bulunan Kimsesiz mezarlıklar köy adına tescil olunur. C) Köylerde bulunan Vakfa ait umumi mezarlıklar vakıf adına tescil olunur. D) Köylerde bulunan Vakfa ait umumi mezarlıklar köy adına tescil olunur. E) Köylerde bulunan mezarlıklar köy adına tescil olunur.
22. Medeni Kanunu'na göre gayrimenkulü veya bir eşyayı fiilen elde buldurma durumuna ne ad verilir? Cevap: Zilyetlik BENZER SORU	DENEME 10 – SORU 22 Aşağıdakilerden hangisi medeni kanunun 'zilyetlik' ile ilgili hükümlerine göre yanlıştır? A) Taşınmazlar açısından zilyetlik tapu siciline yapılan tescil ile gerçekleşir. B) Zilyetliğin, zilyetlik davası veya zilyedin kuvvet kullanma hakkıyla korunması mümkündür. C) Taşınmaz mallarda zilyetliğin idari yoldan korunması mümkün değildir. D) Zilyetlik bir eşya üzerindeki fiili hakimiyet ile söz konusu olabilir. E) Zilyetlik, malikin tespit edilemediği durumlarda önem taşımaktadır.
23. İskan Kanunu'na göre aşağıdakilerden hangisi yanlıştır? Cevaplar hatırlanamamaktadır. BENZER SORU	DENEME 8 - SORU 2 İskân Kanuna göre aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır? A) Köy tüzel kişiliğine ait arsa ve araziler köy ihtiyar heyetince karar verildiği takdirde iskân kanunu kapsamında kullanılabilir. B) Köy tüzel kişiliğine ait arsa ve arazilerin kıymet takdiri ilgili belediye tarafından yapılır. C) Bir veya birkaç köy, kasaba ve şehir orta malı olan ve tahsis amacı değiştirilmek suretiyle hazine adına tescil ettirilen araziler iskân kanunu kapsamında kullanılabilir. D) İskân Kanunu kapsamında kullanılacak arsa ve araziler Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununa göre tesis edilecek askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri sınırları kapmasında kalan yerlerden seçilemez. E) Devletin özel mülkiyetinde bulunup da kamu hizmetlerine tahsis olunmamış arsa ve araziler iskân kanunu kapsamında kullanılabilir.

24. Yapı alacaklısı ipoteğine ilişkin aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

Cevap şıkları Hatırlanmamaktadır.

KONU ANLATIM KİTABI – SYF 6

Bir taşınmaz üzerinde yapılan yapı veya diğer işlerde malzeme vererek veya vermeden emek sarf ettikleri için malzeme ve emek karşılığı olarak malik veya yükleniciden alacaklı olan alt yüklenici veya zanaatkârlara (yapı alacaklılarına) tescili talep hakkı verilmiştir. Bu durum “**yapı alacaklısı ipoteği**” olarak da adlandırılmaktadır. Sözü edilen kişilerin, belirli bir süre içinde tescil talebinde bulunması gerekir. Medeni kanununa göre; satıcıların, mirasçıların ve diğer elbirliği ortaklarının kanuni ipotek haklarının, mülkiyetin naklini izleyen **üç ay içinde** tapu kütüğüne tescil edilmiş olması gerekir.

Kanundan doğan ipotek haklarından önceden feragat edilemez. Dolayısıyla, tarafların bu yönde yapacakları anlaşma kesin hükümsüz olacaktır.

Alacak var olmaya devam etmekle birlikte, **rehin taşınmazın tamamen yok olması, süre kararlaştırılmışsa sürenin sona ermesi veya kamulaştırılması sonucu da sona erer.**

25. Parselasyon planları ile ilgili aşağıdakilerden hangisi yanlıştır?

Cevap şıkları Hatırlanmamaktadır.

KONU ANLATIM KİTABI – SYF 29

Parselasyon Plânlarının Onayı: Parselasyon plânları, düzenleme işlerine ait belgelerle beraber belediye ve mücavir alan içinde belediye encümeni, dışında ise il idare kurulunun onayından sonra yürürlüğe girer. Bu plânlar bir ay müddetle ilgili idarede asılır. Bu sürenin sonunda plânlar kesinleşir.

Kesinleşen parselasyon plânlarının tescili için, mahalli tapu ve kadastro teşkilatına gönderilmesi gerekir.

Gayrimenkul Değerleme Lisansı Kitap SETİ



Gayrimenkul Değerleme Grubu

Konu Kitapları

Soru Bankaları
Deneme Sınavları

(12 Kitap)

Finansed
ONLINE Eğitim
Gayrimenkul Değerleme
Lisansı
Tüm Dersler

Finansed
Ankara Eğitimleri
Gayrimenkul Değerleme
Lisansı
Tüm Dersler

Örgün ve Online (Uzaktan Eğitim)

SPK Lisanslama Eğitimlerimiz ile

Kitap Siparişleriniz için

www.finansed.com