

MESLEKİ MEVZUAT VE ETİK KURALLAR

A

1. Aşağıdaki yasaların hangisinde taşınmaz değerlendirilmesiyle doğrudan ilişkili hükümler bulunmaz?

- A) Kurumlar Vergisi Yasası
- B) Emlak Vergisi Yasası
- C) Özelleştirme Yasası
- D) Kamulaştırma Yasası
- E) Arsa Ofisi Yasası

2. Değerleme hizmeti ücretinin tespitine ilişkin aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme hizmeti ücreti önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- B) Değerleme hizmeti ücretinin tespitine ilişkin esasların, değerlendirme sözleşmesinde yer alması zorunlu değildir.
- C) Değerleme hizmeti ücretinin ödenmesi şarta bağlı olamaz.
- D) Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.
- E) Değerleme hizmeti ücreti, değerlendirme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.

3. I. Yol
II. Park ve otopark
III. Yeşil saha
IV. Meydan

İmar planlarına göre umumi hizmetlere ayrılan yukarıdaki yerlerden hangisine rastlayan gayrimenkullerin bu kısımlarının ifrazına ve tevhidine izin verilmaz?

- A) Yalnız I
- B) Yalnız II
- C) I ve III
- D) III ve IV
- E) I, II, III ve IV

4. İmar planından aşağıdaki bilgilerden hangisi doğrudan elde edilemez?

- A) Maksimum bina taban alanı
- B) Maksimum arka bahçe çekmesi
- C) Minimum bina cephesi
- D) Maksimum bina yüksekliği
- E) Maksimum kat alanı

5. Planda ve yönetmelikte belirtilmiş olan yapının komşu parsellere en fazla yaklaşabileceği uzaklık aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Yapı yaklaşma sınırı
- B) Arka bahçe mesafesi
- C) Parsel derinliği
- D) Cephe çizgisi
- E) Bina derinliği

6. Bir yapının fenni bakımdan kullanıma uygun olduğunu gösteren belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Aplikasyon ruhsatı
- B) Onaylı imar planı
- C) Kadaströ çapı
- D) İskân belgesi
- E) İmar ruhsatı

7. Aşağıdakilerden hangisi "kamu yararı" amacıyla kullanılamaz?

- A) İmar planlarında belirtilen çocuk parkı alanları
- B) Kamulaştırma işlemine konu alanların tümü
- C) Bir şahsın mülkiyet edinme hakkı
- D) Kıyıların kullanımı
- E) Yol, cadde ve sokaklar

8. Tapu kütüğünde aşağıdakilerden hangisi bulunmaz?

- A) Taşınmaz üzerindeki şerhler
- B) Taşınmazın iyesi
- C) Taşınmaz üzerindeki şufa (önalım) hakkı
- D) Taşınmazın cinsi
- E) Taşınmaz üzerindeki yapılanma şartları

A

9. Kat mülkiyetine ilişkin aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Ana taşınmazın bağımsız bölümleri dışında kalıp, koruma ve ortaklaşa kullanmaya yarayan yerlere 'ortak yerler' denir.
- B) Kat mülkiyetine konu olan taşınmazın bütününe 'ana taşınmaz', ana taşınmazın ayrı ayrı ve tek başına kullanılmaya elverişli olan bölümlerine 'bağımsız bölüm' denir.
- C) Kat mülkiyeti, kısmen tamamlanmış ya da henüz tamamlanmamış yapılarda da kurulabilir.
- D) Kat maliklerinin, ana taşınmazın genel giderlerine katılımları arsa payı oranında olur.
- E) Bağımsız bölümlere değerleriyle orantılı olarak tahsis edilen ortak iyelik paylarına 'arsa payı' denir.

10. Bir gayrimenkulün belli bir bağımsız bölümünün fonksiyonunun resmen değiştirilebilmesi için aşağıdakilerden hangisi yeterlidir?

- A) Sadece malikin istemesi
- B) Tüm kat maliklerinin oy birliğiyle karar alarak tapuda fonksiyon değişikliğini onaylaması
- C) Belediyenin talebi kabul etmesi
- D) Apartmanın işletme defterine yazılarak maliklerce kabul edilmesi
- E) Noterden malikçe diğer kat maliklerine fonksiyon değişikliğini haber veren ihtar çekilmesi

11. "Kat Mülkiyeti Yasası" uyarınca, bağımsız bölümlere, değerleriyle orantılı olarak tahsis edilen ortak iyelik paylarına ne ad verilir?

- A) İyelik payı
- B) Kâr payı
- C) Arsa payı
- D) Harcamalara katılma payı
- E) Düzenleme ortaklık payı

12. "İzale-i şüyu" kavramı aşağıdakilerden hangisiyle eş anlamlıdır?

- A) Tapuda yevmiye kaydı
- B) Tapuda parselin terkinini
- C) Tapunun alenilik prensibi
- D) Tapuda paydaşlığın giderilmesi
- E) Tapuda alım-satım işlemi

13. Ana gayrimenkulün mesken olan bölümünün fonksiyonunun resmen değiştirilebilmesi için aşağıdakilerden hangisi gereklidir?

- A) Tüm maliklerin ortak karar alarak fonksiyon değişikliğini tapuda onaylaması
- B) Apartman sakinlerinin sözlü onay vermesi
- C) Fiilen yeni fonksiyonu ile kullanılıyor olması
- D) Malikin sahibinin istemesi
- E) Değişiklik talebinin apartman işletme defterine yazılması

14. Türk Medeni Kanunu uyarınca; "hakkın bulunduğu taşınmazın satılması durumunda, taşınmazı diğer alıcılara tercihen satın alabilme" olanağı tanıyan hak aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Vefa (geri alım) hakkı
- B) İştira (alım) hakkı
- C) Kaynak hakkı
- D) İntifa (yararlanma) hakkı
- E) Şufa (ön alım) hakkı

15. Taşınmaz rehin haklarıyla ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Taşınmaz rehin hakları, resmi senet düzenlenip tapu siciline tesciliyle kurulur.
- B) Taşınmaz rehin hakları, tescilin terkinini ya da taşınmazın yok olmasıyla sona erer.
- C) Taşınmaz rehin hakları, ipotek, ipotekli borç senedi ya da irat senedi biçiminde kurulur.
- D) Yalnız bireysel mülkiyete konu taşınmazlar üzerinde rehin hakkı kurulabilir.
- E) Bir borca karşılık birden fazla taşınmaz üzerine rehin hakkı kurulabilir.

16. İpotekle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Aynı borç için birden fazla taşınmaz üzerinde ipotek tesis edilebilir.
- B) İpoteğe konu olan taşınmazın, borçlunun mülkiyetinde olması zorunludur.
- C) İpotekli taşınmazın değerinin, borç tutarını karşılamaması durumunda borçlunun tüm malvarlığına başvurulabilir.
- D) İpotek edilen taşınmazın tapuda kayıtlı olması gereklidir.
- E) Mevcut veya ileride doğacak ya da doğabilecek bir alacağın teminatını sağlamak üzere ipotek tesis edilebilir.

17. Gayrimenkulü kiralayan mal sahibinin değişmesi ve üçüncü bir şahısa geçmesi durumunda aşağıdakilerden hangisi doğru olur?

- A) Yeni mal sahibi önceki mal sahibinin yaptığı kontrata itiraz edemez.
- B) Kiracı hemen çıkmak zorundadır.
- C) Kira kontratı eski malik tarafından tapuya şerh edilirse yeni sahibi tarafından kontrata itiraz edilemez.
- D) Mal sahibi kiracının kirasını değerlendirme yaptırarak dilediği gibi arttırabilir.
- E) Kiracı yeni koşullar öne sürme hakkına sahip olur.

18. Aşağıdakilerden hangisi yapı denetim kuruluşlarının denetimine tabi değildir?

- A) Kamuya ait yapı ve tesisler
- B) Eğlence-dinlenme tesisleri
- C) Belediye ve mücavir alan sınırları içinde veya dışındaki konutlar
- D) Ticari tesisler
- E) Toplu konutlar

19. Aşağıdakilerden hangisi çevresel etki değerlemesi uygulanacak hassas yörelerden biri değildir?

- A) Milli Parklar Kanunu uyarınca belirlenen tabiat anıtları
- B) Boğaziçi Kanunu uyarınca koruma altına alınan yerler
- C) Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği uyarınca tanımlanan hassas kirlenme bölgeleri
- D) Orman Kanunu uyarınca orman sayılan yerler
- E) Turizm Teşvik Kanunu uyarınca tanımlanan turizm alanları

20. Aşağıdakilerden hangisi çevresel etki değerlemesi uygulanacak hassas alanlardan biri değildir?

- A) Tabiat koruma alanları
- B) Yaban hayatı türlerinin yaşama ortamı olan alanlar
- C) Hava kalitesinin korunması yönetmeliğinde tanımlanan hassas kirlenme türleri
- D) Tarım alanları
- E) Orman alanı sayılan yerler