

1.) Bir gayrimenkulün değerlemesi yapılırken, değerinin piyasadaki mevcut emsal değerlerin ortalaması alınmak suretiyle belirlenmesi hangi yöntem doğrultusunda yapılmış sayılır?

- A) Finansal metot
- B) Maliyet metodu
- C) Dönüştürme metodu
- D) Piyasa değeri metodu**

2.) Gayrimenkulün gelecekte tahakkuk edecek gelirinin belirli bir iskonto hesabı ile bugünkü değerinin hesaplanmasında hangi ekspertizlik metodu kullanılır?

- A) Finansal Metot**
- B) Maliyet Metodu
- C) Geliştirme Metodu
- D) Piyasa Değeri veya Emsal Metodu

3.) Bir kentte imar planı ve diğer imar kuralları yardımıyla oturma, sanayi, ticaret, dinlenme ve eğlence, açık ve yeşil alan, kamu yapıları gibi çeşitli fonksiyon ve ihtiyaçlar için ayrı ayrı yerler gösterilmesi hangi tür bölgelemedir?

- A) Konut bölgelemesi
- B) Yükseklik bölgelemesi
- C) Kullanım bölgelemesi**
- D) Yoğunluk bölgelemesi

4.) Büyüklüğü 1500 m² olan bir arsada TAKS=0,30 KAKS=1,20 ise zeminde yapılacak en fazla inşaat alanı ne kadardır?

- A) 300
- B) 450**
- C) 1500
- D) 1800

5.) Veraset ve intikal beyannamesi ne kadar zaman içerisinde verilmelidir? (Muris yurt için- de, mirasçı yurt dışında olduğu durumda)

- A) 6 ay**
- B) 5 ay
- C) 4 ay
- D) 3 ay

6.) 5 yıllık bir kiracının kira dönemi sonunda kira artış oranı nasıl belirlenir?

- A) Açıklanan enflasyon oranı üzerinden
- B) Kontrat yazılırken belirlenen % artış oranında
- C) Açıklanan ÜFE-TÜFE oranlarının ortalaması üzerinden**
- D) Mal sahibinin günün koşullarına göre artış talebi üzerine

7.) İmar programları ne kadar süreliğine hazırlanır?

- A) 3 ay
- B) 5 ay
- C) 3 yıl
- D) 5 yıl**

8.) Aşağıdakilerden hangisi imar programlarının yararlarından değildir?

- A) Belediyeler için bağlayıcı fonksiyon olurlar.
- B) Kısa süreli hazırlandıklarından uygulanmaları kolaydır.**
- C) Belediyelerin bir program dâhilinde hareket etmelerini sağlar.
- D) İdarenin yerine getirmekle yükümlü olduğu görevlerin öncelik sırasına göre yapılmasını sağlar.

9.) Mücavir alan sınırları içerisinde 1/1000 imar planlarını hangi merci onaylar?

- A) Valilik
- B) Belediye meclisi**
- C) Belediye encümeni
- D) Şehir plancıları odası

10.) Aşağıdakilerden hangisi halkla ilişkilerin değişik tanımlarından çıkan sonuçlarından biri değildir?

- A) Halkla ilişkiler karşılıklı ilişkilere dir.
- B) Amaç işletmenin kazancını (kârını) artırmaktır.**
- C) İşletmelerin beklentisi hedef kitlenin güven ve ilgisini kazanmaktır.
- D) Hedef kitleyle iletişimi denetlemek gerekir, gerekiyorsa kusur ve noksanlar giderilmelidir.

11.) Gazetede ki ilanların okunması hangi iletişim türü olarak adlandırılır?

- A) Yazılı iletişim
- B) Resimle iletişim
- C) İşaret ile iletişim
- D) Şekil ile iletişim

12.) Tek sayfadan oluşmuş, küçük, dağıtılması kolay iletişim yoluna ne denir?

- A) Promosyon
- B) Afiş
- C) El ilanı
- D) Gazete

13.) Halkla ilişkiler birimi bulunan işletmenin beklentisi nedir?

- A) Çalışanların sayısını arttırmaktır.
- B) Çalışanların mesai saatlerini arttırmaktır.
- C) Çalışanların tüm isteklerini karşılamaktır.
- D) Hedef kitlenin güven ve ilgisini kazanmaktır.

14.) Aşağıdakilerden hangisi düzenleme ortaklık payı (DOP) kapsamına girmez?

- A) Hoşgörölü ve iyimser olmak
- B) Sürpriz ziyaretler yapmak
- C) Giyime önem vermek
- D) Verilen sözü tutmak

15.) Reklam aracı olarak gazete kullanılacaksa aşağıdakilerden hangisi dikkat edilecek hususlardan sayılmaz?

- A) Gazetenin tirajı
- B) Gazetenin sayfa sayısı
- C) Gazetenin satıldığı bölge
- D) Gazetenin hitap ettiği grup

16.) Yüz yüze ilişkilerde ilk bakışta algılanan görüntü nedir?

- A) İnanırcılıktır.
- B) Kişiyeye göre değişir.
- C) Konuşma sanatıdır.
- D) Karşı tarafın dış görüntüsüdür.

17.) Kanuni ipotek ne zaman tesis edilir?

- A) Satış anında (bedelden kalan meblağ için)
- B) Satın alan tarafından her zaman
- C) Gayrimenkul malikince her zaman
- D) Satış işlemi bittikten sonra

18.) İki haklı ihtar nedenine dayalı tahliye davası kira yılının bitiminden itibaren hangi süre içerisinde açılmalıdır?

- A) 1 yıl
- B) 3 ay
- C) 1 ay
- D) 15 gün

19.) Şufa hakkı ne demektir?

- A) Oturma hakkı
- B) Kullanma hakkı
- C) Hissedarın ipotek hakkı
- D) Hissedarın öncelikli satın alma hakkı

20.) Aşağıdakilerden hangisi intifa hakkını kazandırmaz?

- A) Miras
- B) Sözleşme
- C) Kira
- D) Mahkeme kararı

21.) Aşağıdakilerden hangisi için resmî senet düzenlenmez?

- A) Satış
- B) Trampa
- C) Bağış
- D) İntikal

22.) 1/5000 ölçekli kadaströ paftasında bir parselin yol cephesi 9 cm gelmekte ise bu parselin arazideki cephe uzunluğu kaç metredir?

- A) 150
- B) 250
- C) 350
- D) 450

23.) Trampa işlemi aşağıdaki hükümlerden hangisine tabidir?

- A) Satış hükümlerine
- B) İntikal hükümlerine
- C) Taksim hükümlerine
- D) Bağış (hibe) hükümlerine

24.) Belediye tarafından yapılan plan gereğince imarlı bir parselin bir kısmının yola bırakılması aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Yola terk
- B) Tespit
- C) Yol verme
- D) Yoldan ihdas

25.) Kat karşılığı inşaat sözleşmesi düzenlemeye yetkili merci aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Tapu daireleri
- B) Mahkemeler
- C) Noterler
- D) Belediyeler

26.) Deprem sigortası (dask) aşağıdaki işlemlerden hangisinde istenir?

- A) Arsa satışında
- B) Ahşap ev satışında
- C) Kat irtifaklı daire satışında
- D) Kat mülkiyetli daire satışında

27.) İmarlı parsel üzerindeki eski binanın yıkılması yapıldıktan sonra parseli arsa vasfına dönüştürmek için Kadastro Müdürlüğüne veya lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosuna hangi işlem için talepte bulunulur?

- A) Akit
- B) İrtifak
- C) Cins değişikliği
- D) Harita planı

28.) Aşağıdakilerden hangisi kat irtifakı işlemi için istenen belgeler arasında yer almaz?

- A) Proje
- B) İskân Belgesi
- C) Liste
- D) Yönetim Planı

29.) Tapu sahibi parselinin satışının yapılması için emlak müşavirine müracaat ediyor. Emlak müşavirinin parselin konumunu harita ölçeğinde gösteren hangi belgeyi tapu sahibinden istemesi gerekir?

- A) Kroki
- B) Harita plan örneği
- C) Röper krokisi
- D) Sınırlandırma

30.) Hangi parsellerin cins değişikliği işlemleri hiçbir ücret alınmadan Kadastro Müdürlüğü tarafından ilgisinin talebi üzerine gerekli belgelerin tamamlamasıyla yapılır?

- A) Kat İrtifaklı
- B) Arsa
- C) Tarla
- D) Üst hakkı

31.) Kira kontratının ön yüzündeki "Dairesi" ibaresi bulunan bölüme ne yazılmalıdır?

- A) Vergi Dairesi
- B) Bulunduğu İl
- C) Daire Numarası
- D) Apartman Numarası

32.) Belediye sınırları dışında bir parselin kadastro yoluna bağlantısı bulunmamaktadır. Kadastro yoluna bağlanabilmesi için bir başka parselden geçmesi gerekmekte ancak komşu parsel sahibi müsaade etmemektedir. Bu durumda yola bağlantıyı sağlamak için ne yapılmalıdır?

- A) Ölçüm
- B) Aplikasyon
- C) Muhtara gitmeli
- D) Mahkemeye dava açmalı

33.) Taşınmaz simsarlığı (tellallığı) sözleşmesi için, yasanın öngördüğü emredici şekil kuralı hangisidir?

- A) Sözlü olarak yapılmalıdır.
- B) Yazılı şekilde yapılmalıdır.**
- C) En az bir tanık huzurunda yapılmalıdır.
- D) Noter huzurunda yapılmalıdır.

34.) Aşağıdakilerden hangisi Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürolarının yapacağı işlerden değildir?

- A) Plan örneği**
- B) Cins değişikliği
- C) Birleştirme
- D) Aplikasyon

35.) Satışa taraf olmayan diğer paydaşlar, taşınmazda paydaş olmadığı hâlde pay satın alan kişiye karşı açacakları şufa (önalım) davasını, şayet satışın yapıldığına dair kendilerine noterden bir ihtarname çekilmemişse, satış tarihinden itibaren hangi hak düşürücü süre içinde açmalıdır?

- A) 10 yıl
- B) 7 yıl
- C) 2 gün**
- D) 15 yıl

36.) Kamulaştırma haritaları yapıldıktan sonra mülkiyet sınırlarının onayı nerde yapılır?

- A) Belediye
- B) Kadastro Müdürlüğü**
- C) Millî Emlak
- D) Tapu Müdürlüğü

37.) Aşağıdakilerden hangisi emlakçının görevi değildir?

- A) Kira sözleşmesini hazırlamak
- B) Danışmanlık hizmeti vermek
- C) Satış vaadi sözleşmesini onaylamak**
- D) Kooperatiflere üye ve arsa konusunda yardımcı olmak

38.) Hisseli bir taşınmaza ilişkin olarak, aşağıdaki işlemlerin hangisinde şufa (önalım) davası açılabilir?

- A) Tapudaki kesin satışında**
- B) Bağışlanmasında
- C) Trampasında
- D) Satış vaadi sözleşmesi yapılmasında

39.) Kat maliklerinden biri, bütün kat maliklerinin kaçta kaçının yazılı rızası olmadıkça ana gayrimenkulün ortak yerlerinde inşaat, onarım ve tesisler, değişik renkte dış badana veya boya yaptıramaz?

- A) Tamamının
- B) Birisinin
- C) Beşte dördünün**
- D) Yarisinin

40.) Kira sözleşmeleri ile ilgili olarak aşağıda yer alan cümlelerden hangisi doğrudur?

- A) Kira artışı ile ilgili olarak taraflarca kararlaştırılan artış oranı her yıl için kesin ve bağlayıcıdır.
- B) Kira artışı yapılabilmesi için dönem bitiminden en az 45 gün önce ihtarname keşide edilmesi şarttır.
- C) Kiracı ile önceki malik arasında yapılan kira akti, taşınmazın satılması ile birlikte kendiliğinden fesholacağından kira artışı konusunda yeni kontrat yapılması gerekir.
- D) Kiracı ile önceki malik arasında yapılan kira akti, taşınmazın satılması ile birlikte hak ve borçları ile birlikte yeni satın alan kişiye geçeceğinden, kira artışı için mutlaka yeni kontrat yapılmasına gerek yoktur.**

41.) Eser sözleşmesinde şayet sözleşmede aksi kararlaştırılmamışsa iş sahibinin bedel ödeme borcu, ne zaman muaccel olur?

- A) İşin yarısı yapıldığında
- B) Yüklenici istediği zaman
- C) Eserin teslimi anında**
- D) Sözleşme yapılır yapılmaz

42.) Taşınmazdaki ortaklığın satış suretiyle giderilmesi (izalei şüyu) davası sonucu, taşınmaz ihale suretiyle satışa çıkarıldığında; taşınmaz 1. ihalede muhammen bedelin yüzde kaç üzerinden satışa çıkarılır?

- A) 50
- B) 60**
- C) 90
- D) 100

43.) Tapu harçları aşağıdakilerden hangisi adına tahakkuk ve tahsil edilir?

- A) Belediye adına
- B) Tapu dairesi adına
- C) Vergi dairesi adına**
- D) Döner sermaye adına

44.) İmar planları kaç gün süre ile ilan edilir-askıda kalır?

- A) 10
- B) 20
- C) 30**
- D) 60

45.) Aşağıdakilerden hangisi meslek mensuplarının uyması gereken kural değildir?

- A) Yer gösterme ücreti almak**
- B) Danışmanlık hizmeti vermek
- C) Oda tarafından onaylı tip sözleşmeleri kullanmak
- D) Emlakçılık üzerine kurs ve seminerlere katılmak

46.) Devletin açıkladığı yeniden değerlendirme oranının emlakçılık mesleği için kullanımını aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Yeniden değerlendirme oranı alınacak komisyonu gösterir.
- B) Emlaka yatırılan paranın getirisini hesaplamakta kullanılır.
- C) Yeniden değerlendirme oranının emlakçılıkla bir alakası yoktur.
- D) Tapuda satış ve belediyede verilecek beyan değerinin günümüz değerine uyarlanması ve hesaplanması için kullanılır.**

47.) Ayrık nizam 3 kat önerilen yapılaşma düzeninin gösterimi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) A-3**
- B) BL-3
- C) İ-3
- D) B-3

48.) Kat mülkiyeti hangi taşınmaz mallara kurulabilir?

- A) Arsa
- B) Arazi
- C) Ahşap ev
- D) Kargir apartman**

49.)
$$B \frac{5}{0} 3$$
 ne anlama gelmektedir?

- A) Blok nizam, ön bahçe 3 m, arka bahçe 0 m olan 5 katlı yapı
- B) Bitişik nizam, ön bahçe 3 m, yan bahçe 0 m olan 5 katlı yapı
- C) Bitişik nizam, ön bahçe 5 m, yan bahçe 0 m, 3 katlı yapı**
- D) Blok nizam, ön bahçe 5 m, yan bahçe 0 m, 3 katlı yapı

50.) Kıyı kenar çizgisi hangi kurum tarafından onaylandıktan sonra yürürlüğe girer?

- A) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı**
- B) Kültür ve Turizm Bakanlığı
- C) Orman ve Su İşleri Bakanlığı
- D) Denizcilik Müsteşarlığı

Başarılar...

www.bilkey.com.tr