

KİTAPÇIK TÜRÜ

B

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
ÖLÇME, DEĞERLENDİRME VE SINAV HİZMETLERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

TÜRKİYE TÜM EMLAK MÜŞAVİRLERİ FEDERASYONU
EMLAK DANIŞMANLIĞI SERTİFİKA SINAVI
14/05/2016

Adı ve Soyadı :
T.C. Kimlik No :

ALAN ADI	SORU SAYISI	SINAV SÜRESİ (DAKİKA)
Emlak Danışmanlığı	50	60

ADAYLARIN DİKKATİNE!

1. Sınav saat **10.00**'da başlayacaktır. Sınav başladıktan sonra ilk **30** dakika dolmadan dışarı çıkmayınız.
2. Sınav sırasında sözlük, hesap cetveli veya makinesi, çağrı cihazı, cep telefonu, telsiz, radyo gibi elektronik iletişim araçlarını yanınızda bulundurmuyunuz. Bu araçları kullanmanız ve kopya çekmeye teşebbüs etmeniz hâlinde sınavınız geçersiz sayılacaktır.
3. Başvuru şartlarını taşımadığınız hâlde sınava girmeniz, kopya çekmeniz, başka adayın sınav evrakını kullanmanız, geçerli kimlik belgenizi ve sınav giriş belgenizi ibraz edemediğiniz durumlarda sınavınız geçersiz sayılacaktır.
4. Sınavın değerlendirilmesi aşamasında, bilgisayar ortamında yapılan kopya analizinde ikili veya toplu kopya tespiti hâlinde sınavınız geçersiz sayılacaktır.

CEVAP KÂĞIDI VE SORU KİTAPÇIĞI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

1. Cevap kâğıdınızdaki bilgilerin doğruluğunu kontrol ediniz ve cevap kâğıdınızı mürekkepli kalemle imzalayınız.
2. Kitapçık türünüzü cevap kâğıdınızdaki ilgili alana kodlayınız. Değerlendirme işlemleri cevap kâğıdındaki kodlamalara göre yapıldığından, eksik ya da hatalı kodlamalarda sorumluluk size ait olacaktır.
3. Cevap kâğıdı üzerinde kodlamalarınızı kurşun kalemle yapınız.
4. Değiştirmek istediğiniz bir cevabı, yumuşak silgiyle cevap kâğıdını örselemeden temizce siliniz ve yeni cevabınızı kodlayınız.
5. Soru kitapçığının sayfalarını kontrol ediniz, baskı hatası var ise değiştirilmesini sağlayınız.
6. Soru kitapçığının ön yüzündeki ilgili yerlere ad, soyad ve T.C. kimlik numaranızı yazınız.
7. Her sorunun dört seçeneğinden sadece biri doğrudur. Doğru seçeneği, cevap kâğıdınızın ilgili sütununa soru numarasını dikkate alarak yuvarlağın dışına taşırmadan kodlayınız. **Soru kitapçığı üzerinde yapılan cevaplandırmalar dikkate alınmayacaktır.**
8. Yanlış cevaplarınız dikkate alınmadan sadece doğru cevaplarınız üzerinden puanlama yapılacaktır.
9. Soruları ve sorulara verdiğiniz cevapları, yanınızda götürmek amacıyla kaydetmeyiniz; hiçbir şekilde dışarı çıkarmayınız.
10. Sınav bitiminde, soru kitapçığı ve cevap kâğıdını salon görevlilerine teslim ediniz.

BAŞLAYINIZ DENİLMEYEN SORU KİTAPÇIĞINI AÇMAYINIZ.

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

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

2. Emlak Müşavirlerinin uyması zorunlu mesleki kurallar gereği aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Yer gösterme ücreti alınması yasaktır.
- B) Emlakçı mekânında başka bir iş ve hizmet ifa edemez.
- C) Oda üyeleri gazeteye çıkacak ilanlarında unvanlarını belirtmek zorundadırlar.
- D) İş sahibi odaya kayıtlı bir emlak müşaviri ile sözleşme yapmışsa ikinci bir emlak müşaviri ancak şerh koymak kaydı ile satışı üstlenebilir.

3. 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

4. Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesini düzenleme hakkı hangi kuruma verilmiştir?

- A) Tapu Sicil Müdürlüğü
- B) İmar Müdürlüğü
- C) Belediye
- D) Noter

5. Aşağıda verilen çok katlı arsaların bilgileri doğrultusunda D arsasının değerlemesini yapınız.

	TAKS	h max	Emsal	m ²	Fiyat
* A arsası	0.12	12.50	0.50	8000	\$ 1.120.000
* B arsası	0.10	18.60	0.50	10000	\$ 1.800.000
* C arsası	0.15	serbest	1.20	6000	\$ 2.304.000
* D arsası	0.10	serbest	0.80	10000	\$ 1.120.000

- A) \$ 2.400.000
- B) \$ 2.347.000
- C) \$ 1.843.000
- D) \$ 1.742.000

6. Aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Nüfusun yoğun olduğu bölgelerde taşınmaz fiyatları yüksektir.
- B) Kent ana ticaret ya da merkezlerinden dışa doğru arsa fiyatları düşer.
- C) Kullanımı kısıtlanmış bölgelerde taşınmaz fiyatları yüksektir.
- D) Ticaret bölgelerinde ön ya da arka cephesi servis yoluyla bağlantılı taşınmaz değeri yüksek olma eğilimi gösterir.

7. Satış değeri 200.000 TL olan bir tarlanın bir hasat bedel toplamı 700 TL'dir. Yılda 2 hasat alınabilen tarlanın kapitalizasyon faiz oranı nedir?

- A) 285.7
- B) 0.007
- C) 0.0035
- D) 0.035

8. VUK'na göre esnaf ve tacir arasında ayrımı belirleyen temel kriterler nelerdir?

- I- İşletmenin sermayesi
- II- İşletmenin çalışan sayısı
- III- İşletmenin yıllık kâr miktarı
- IV- İşletmenin yıllık ciro miktarı
- V- Şahısların esnaf, şirketlerin tacir olması

- A) I ve IV B) I ve III
C) II ve IV D) III ve V

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

- A) Alışveriş merkezi
B) Meydan
C) Cami
D) Yol

10. 5 yıllık imar programlarına alınan işlerden yılı içerisinde bitirilemeyen işler ne olur?

- A) Ertelenir.
B) İptal edilir.
C) Uygulama değiştirilir.
D) Gelecek yıl programına öncelikle alınır.

11. İmar planları kaç gün süreyle ilan edilir-askıda kalır?

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

12. Sağlıklı bir çevre oluşturmak için yapılması gereken eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari yapılar ile park, çocuk bahçeleri, oyun alanları gibi yeşil alanlara verilen genel isim nedir?

- A) Sosyal altyapı alanları
B) Teknik altyapı alanları
C) Düzenli konut alanları
D) Gelişme alanları

13. Yapı ile komşu parsel sınırı arasında kalan parsel parçasına ne denir?

- A) Ön bahçe B) Yan bahçe
C) Arka bahçe D) Parsel derinliği

14. Büyüklüğü 1800 m² olan arsada TAKS=0,40 ise kaç m² alana oturan inşaat yapılabilir?

- A) 360 B) 420 C) 720 D) 900

15. Aşağıdakilerden hangisi imar planlarının yapı-ış amaçlarından değildir?

- A) Fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak
B) Sosyal ve kültürel gereksinimleri sağlamak
C) Şehrin gelişme eğilimlerini yönlendirmek
D) Belli kişi ve kuruluşlara çıkar sağlamak

16. Çevre düzeni planı hangi plan kararlarına uygun olarak yapılmalıdır?

- A) Bölge planları
B) İslah imar planı
C) Nazım imar planı
D) Uygulama imar planı

17. Mevcut planın yerleşmiş nüfusa yetersiz kalması durumunda yeni yerleşim alanlarının kullanıma açılması için yapılan plan aşağıdakilerden hangisidir?

- A) İlave imar planı
- B) Mevzii imar planı
- C) İslah imar planı
- D) Koruma amaçlı imar planı

18. Yolda karşılaşılan kişilerin birbirlerini konuşmadan selamlaması hangi iletişimle tanımlanır?

- A) İşaret ile iletişim
- B) Davranışla iletişim
- C) Şekil ile iletişim
- D) Sözlü iletişim

19. Aşağıdakilerden hangisi değişik kişiliklere sahip müşterilerde şüpheli müşterilerin özelliğidir?

- A) Sinirlidir.
- B) İsrarcıdır.
- C) İyimserdir.
- D) İnsanların bencil olduklarını düşünür.

20. Aşağıdakilerden hangisinde halkla ilişkiler ve reklam doğru olarak ifade edilmiştir?

- A) Halkla ilişkiler ve reklam tek taraflıdır.
- B) Halkla ilişkiler ve reklam karşılıklı ilişkilere sahiptir.
- C) Halkla ilişkiler karşılıklıdır. Reklam tek taraflıdır.
- D) Reklam karşılıklı ilişkidir. Halkla ilişkiler tek taraflıdır.

21. Belirlenmiş kitleleri etkilemek amacıyla hazırlanmış planlı, inandırıcı haberleşme çabasına ne ad verilir?

- A) Kişisel iletişim
- B) Halkla ilişkiler
- C) Promosyon
- D) Konuşma

22. Konuşma ortamında iyi bir konuşmacı aşağıdakilerden hangisini yapmaz?

- A) Söz sırası geldiğinde dikkat çekmek için tersleyerek konuşmalıdır.
- B) Konuşurken dinleyicilerin anlayacakları sade bir dil kullanır.
- C) Başkalarının da konuşmasına fırsat verir.
- D) İyi bir dinleyici olması gerekir.

23. İletişimde haberin sağlıklı bir şekilde alıcıya ulaşması için kullanılan araç, gereç ve yöntemlere ne ad verilir?

- A) Alıcı
- B) Kaynak
- C) Kanal
- D) Mesaj

24. Telefon konuşmalarında genel görgü kurallarına göre hangisi doğrudur?

- A) Telefon zili çalınca ahizeyi eline alan kişi bekler, telefon ile arayan önce konuşmalıdır.
- B) Cep telefonlarının; ders, tiyatro, toplantı vb. zamanlarda sessiz konuma alınması yeterlidir.
- C) Telefon konuşmaları sohbet aracıdır, zaman sınırlaması olmadan konuşulmalıdır.
- D) Telefon ile arayanın, karşısındakine kendini tanıtmaması gerekir.

25. Aşağıdakilerden hangisi değişik kişiliklere sahip müşterilerde iyimser müşteri özelliği değildir?

- A) Her şeyi iyi tarafından görür.
- B) Hizmet edilmesi kolay müşterilerdir.
- C) Küçük sorunları kendine dert edinir.
- D) İyi niyetli olduklarından hoşgörülüdür.

26. Mücavir alan ve belediye sınırları içerisinde iskan belgesini kim verir?

- A) Belediye
- B) Tapu Müdürlüğü
- C) İl Özel İdaresi
- D) Valilik

27. Bir satış işleminde satıcı ve alıcının fotoğraflarının yapıştırılarak taraflarca imzalanan belgeye ne ad verilir?

- A) Tapu senedi
- B) Resmî senet
- C) İpotek belgesi
- D) Başvuru belgesi

28. Aşağıdakilerden hangisi intifa hakkını sona erdirmez?

- A) Gayrimenkulun satılması
- B) Mahkeme kararı
- C) Feragat
- D) Ölüm

29. Tapu siciline hakim olan ilkelerden açıklık (aleniyet) ilkesini aşağıdakilerden hangisi doğru olarak ifade etmektedir?

- A) Tapu sicili herkese açıktır.
- B) Tapu sicili Devlet memurlarına açıktır.
- C) Tapu sicili emlakçılara açıktır.
- D) Tapu sicili ilgili ve alakalı olduğunu ispat eden herkese açıktır.

30. Tapu harçları aşağıdakilerden hangisi adına tahakkuk ve tahsil ettirilir?

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

31. Aşağıdakilerden hangisi Tapu müdürlüğündeki yardımcı sicillerden biri değildir?

- A) Aziller sicili
- B) Yevmiye defteri
- C) Tashihler sicili
- D) Kamu orta malları sicili

32. Aşağıdakilerden hangisi vekâletname düzenlemeye yetkili değildir?

- A) Noterler
- B) Başkonsolosluklar
- C) Cezaevleri müdürlüğü
- D) Müvekkil asker ise kışla komutanlığı

33. Kat mülkiyeti hangi taşınmaz mallara kurulabilir?

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

34. İmarlı parsel üzerine yapı yapılacağı zaman Belediye ve İl Özel İdaresi Müdürlüğünce ruhsat işlemlerinin başlatılması için Kadastro Müdürlüğü veya Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosundan hangi belge alınmalıdır?
- A) Aplikasyon krokisi
B) Poligan krokisi
C) Yer gösterme
D) Plan
35. Bir parsel lehine diğer parsel aleyhine pis su kanalı geçirmek için Kadastro Müdürlüğüne veya Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosuna hangi işlem için talepte bulunulur?
- A) Yer görme
B) Tevhit
C) Aplikasyon
D) İrtifak hakkı
36. Belediye hudutları içinde iki parselin birleştirilmesi için hangi kararın olması gerekir?
- A) İdare Kurulu
B) Komisyon
C) Belediye Encümeni
D) Ruhsat
37. 1/5000 ölçekli kadastro paftasında bir parselin yol cephesi uzunluğu 7 cm ise arazide parselin cephe uzunluğu kaç metredir?
- A) 35
B) 50
C) 125
D) 350
38. Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosu tarafından yapılan ölçmeye itiraz eden talep sahibi itirazını nereye yapmalıdır?
- A) Kadastro Müdürlüğü
B) İmar Müdürü
C) Belediye
D) Polis
39. Yan yana bulunan iki parselden birinin otopark ihtiyacını diğer parselden karşılamak için tapu sahipleri müsaade vermektedirler. Bu hakkın tapuya kaydının yapılması için Kadastro Müdürlüğüne veya Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosuna hangi işlem için talepte bulunulmalıdır?
- A) Aplikasyon
B) İrtifak hakkı
C) Yer gösterme
D) Cins değişikliği
40. Belediye sınırları içinde ruhsata tabi olan bir bina yapıldıktan sonra arsa vasfından bina vasfına dönüşümün yapılabilmesi için Belediyeden hangi belgenin alınması gerekir?
- A) Ruhsat
B) Aplikasyon
C) Tespit Tutanağı
D) Yapı Kullanma İzin Belgesi
41. Tarım bölgelerinde yol, sulama kanalları geçmesi ve miras paylaşımı nedeniyle küçülen yerlerin verimini yükseltmek, sulu tarıma geçerek modern tarım işletmelerinin güçlendirilmesi ve sosyal yapıyı geliştirmek için Devlet tarafından hangi projeler uygulanmaktadır?
- A) İmar planı
B) Toplulaştırma
C) Kadastro
D) Tapulama
42. Aşağıdaki şartlardan hangisi, bir kişinin fiil (eylem) ehliyetine sahip olabilmesi için aranan şartlardan değildir?
- A) Kişi reşit (ergin) olmalıdır.
B) Kişi kısıtlı (mahcur) olmamalıdır.
C) Kişi en az ilkokul mezunu olmalıdır.
D) Kişi temyiz kudretine (ayırırım gücüne) sahip olmalıdır.

43. Aşağıdakilerden hangisi hukuken taşınmaz eşya hükmünde değildir?

- A) Otomobil
- B) İmar parselli arsa
- C) Tapu kütüğüne kayıtlı tarla
- D) Kat mülkiyeti hukukuna tâbi bir bağımsız bölüm

44. Tapu sicili için aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- A) Tapu sicili taşınmazlar üzerindeki aynî hakları gösteren resmî bir kütüktür.
- B) Her gayrimenkul için tapu sicilinde ayrı bir sayfa açılır.
- C) Tapu sicili noter tarafından onaylanır.
- D) Tapu sicilinde alenîlik ilkesi mevcuttur.

45. Kiracı tarafından kiralananın belirli bir tarihte boşaltılacağını taahhüde bağlayan “yazılı tahliye taahhütnamesi” aşağıdaki hâllerin hangisinde geçersiz olur?

- A) El yazısı ile yazılmışsa
- B) Daktilo ile yazılmışsa
- C) İki tarafın da imzasını taşımazsa
- D) Kira sözleşmesi ile aynı tarihte düzenlenmişse

46. Bono senedinde - senedin ön yüzünde imzası olan - keşideci borçluya karşı kambiyo hukuğu çerçevesinde takip zaman aşımı süresi ne kadardır?

- A) 10 yıl
- B) 3 yıl
- C) 1 yıl
- D) 6 ay

47. 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

48. Temyiz kudretine (ayırkanlık gücüne) sahip olmayan bir kişinin (örneğin akıl hastası bir kişinin) yaptığı taşınmaz satış sözleşmesinin geçerliliğine ilişkin olarak yasanın öngördüğü sonuç nedir?

- A) Sözleşme geçerli olur.
- B) Sözleşme “yok” hükmünde geçersiz olur.
- C) Sözleşmeyi muhtar onaylarsa geçerli olur.
- D) Sözleşmeyi iki tanık imzalamışsa geçerli olur.

49. Kiraya veren, gereksinim amacıyla kiralananın boşaltılmasını sağladığında, haklı sebep olmaksızın, kiralananı ne kadar süre geçmedikçe eski kiracısından başkasına kiralayamaz?

- A) 1 ay
- B) 6 ay
- C) 1 yıl
- D) 3 yıl

50. Sımsarlık (Tellallık) Sözleşmesine hangi sözleşme türünün hükümleri kıyasen (örnekseme yoluyla) uygulanır?

- A) Kira Sözleşmesi
- B) Vekâlet Sözleşmesi
- C) Trampa Sözleşmesi
- D) Bağışlama Sözleşmesi

TEST BİTTİ.

CEVAPLARINIZI KONTROL EDİNİZ.

SINAV SÜRESİNCE UYULACAK KURALLAR

1. Adaylar, sınav kurallarına ve salon görevlilerinin tüm uyarılarına uymak zorundadırlar. Kurallara ve uyarılara uymayan adayların sınavları geçersiz sayılacaktır.
2. Sınav başladıktan sonra adayların salon görevlileri ve birbirleri ile konuşmaları, kalem, silgi vb. şeyleri istemeleri yasaktır.
3. Adaylar sınav süresince, sınav giriş belgesi ile birlikte kimlik belgelerinden birini (nüfus cüzdanı, pasaport veya sürücü belgesini) masalarının üzerinde bulundurmamak zorundadırlar.
4. Sınav evraklarını teslim etmeyen, soru kitapçıklarının sayfalarından bir kısmını eksik teslim edenlerin sınavları geçersiz sayılacaktır.

SALON GÖREVLİLERİNCE SINAV BAŞLAMADAN ÖNCE ADAYLARA YAPILACAK SON UYARI

- Soracağınız bir şey var mı? Varsa, şimdi sorunuz.
- Sınav başladıktan sonra sorularınıza cevap verilmeyecektir.
- Başlama zilini bekleyiniz.
- Hepinize başarılar dileriz.

(Salon başkanı başlama ve bitiş saatini tahtaya yazacaktır.)

Bu kitapçığın her hakkı saklıdır. Hangi amaçla olursa olsun, kitapçığın tamamının veya bir kısmının Millî Eğitim Bakanlığı Ölçme, Değerlendirme ve Sınav Hizmetleri Genel Müdürlüğünün yazılı izni olmadan kopya edilmesi, fotoğraflarının çekilmesi, bilgisayar ortamına alınması, herhangi bir yolla çoğaltılması, yayımlanması veya başka bir amaçla kullanılması yasaktır. Bu yasağa uymayanlar, doğabilecek cezai sorumluluğu ve kitapçığın hazırlanmasındaki mali külfeti peşinen kabullenmiş sayılır.

**14 MAYIS 2016 TARİHİNDE YAPILAN
EMLAK DANIŞMANLIĞI SERTİFİKA SINAVI
B TEST KİTAPÇIĞI CEVAP ANAHTARI**

1. A
2. D
3. C
4. D
5. A
6. C
7. B
8. C
9. A
10. D
11. C
12. A
13. B
14. C
15. D
16. A
17. B
18. B
19. D
20. C
21. B
22. A
23. C
24. D
25. C

26. A
27. B
28. A
29. D
30. C
31. B
32. C
33. D
34. A
35. D
36. C
37. D
38. A
39. B
40. D
41. B
42. C
43. A
44. C
45. D
46. B
47. C
48. B
49. D
50. B