

KİTAPÇIK TÜRÜ**A**

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
YENİLİK VE EĞİTİM TEKNOLOJİLERİ
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Ölçme, Değerlendirme ve Yerleştirme Grup Başkanlığı

TÜRKİYE TÜM EMLAK MÜŞAVİRLERİ FEDERASYONU
EMLAK DANIŞMANLIĞI SERTİFİKA SINAVI
12/05/2012

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 DENİLMEDEN SORU KİTAPÇIĞINI AÇMAYINIZ.

1. Değişik kişiliklere sahip müşterilerden; “kaliteli hizmeti takdir eden müşteriler” hangi kişilik özelliğine sahip müşterilerdir?
- A) İnatçı müşteri B) Şüpheli müşteri
C) Titiz müşteri D) İyimser müşteri
2. Bir kuruluşun; çalışanlara, müşterilere, bağlı olduğu kişilere sevdirmeye ve saydırma sanatına ne ad verilir?
- A) Promosyon B) Halkla ilişkiler
C) Reklam D) Hukuk kuralları
3. Aşağıdakilerden hangisi gazetenin, reklamcılık açısından özelliklerinden biri değildir?
- A) Etki alanı dardır.
B) Okuyucu takip edilebilir.
C) Kısa zamanda hazırlanabilir.
D) İstenildiği şekilde düzenlenebilir.
4. Aşağıdakilerden hangisi genel görgü kurallarına göre giyim konusunda dikkat edilecek kurallardan değildir?
- A) Kişinin yaşı B) Kişinin fiziki yapısı
C) Kişinin yüzü D) Kişinin mesleği
5. Tüm müşterilere gösterilmesi gereken davranışlarla ilgili olarak aşağıdakilerden hangisi doğrudur?
- A) Müşterilerle acele konuşulmalıdır.
B) Müşterilerle heyecanlı konuşulmalıdır.
C) Müşterilerle gerektiğinde tartışılmalıdır.
D) Müşterilerin yüzüne bakarak konuşulmalıdır.

6. Halkla ilişkilerin değişik tanımlarından çıkan ortak sonuçlar vardır. Aşağıdakilerden hangisi bu sonuçlardan sayılmaz?
- A) Halkla ilişkiler karşılıklıdır.
B) Halkla ilişkilerin amacı kârdır.
C) Halkla ilişkiler başarılı ise sürekli bir ilişki oluşur.
D) Halkla ilişkilerde beklenti güven ve ilgiyi kazanmaktır.
7. Değişik kişiliklere sahip müşterilerden; “insanların bencil ve çıkarıcı olduğunu düşünen müşteriler” hangi özelliğe sahip müşterilerdir?
- A) Şüpheli müşteri B) Titiz müşteri
C) İnatçı müşteri D) Sinirli müşteri
8. Aşağıdakilerden hangisi, genel görgü kurallarına uygun değildir?
- A) Hoşgörölü ve iyimser olmak
B) Sürpriz ziyaretler yapmak
C) Giyime önem vermek
D) Verilen sözü tutmak
9. Tapuda satış esnasında aşağıdaki evraklardan hangisinin ibraz edilmesine gerek yoktur?
- A) Nüfus cüzdanı
B) Vergi numarası
C) T.C. kimlik numarası
D) Emlak vergisi ilişik kesme belgesi

10. 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 gazeteyle çıkacak ilanlarından 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.

11. Aşağıdakilerden hangisi emlak müşavirlerinin görevleri arasındaki yasal işlem den değildir?

- A) İş sözleşmesi düzenlemek
- B) Kira kontratı düzenlemek
- C) Ön satış sözleşmesi düzenlemek
- D) Tek taraflı danışmanlık hizmeti vermek

**12. 1- Maliyet Raporu
2- Piyasa Değeri Metodu
3- Özelleştirme Metodu
4- Finansal Metot
5- Yetiştirme Metodu
6- Geliştirme Metodu**

Yukarıdakilerden hangileri gayrimenkul değerlemesinde benimsenen değerlendirme tekniklerindendir?

- A) 1, 2, 3, 4
- B) 1, 2, 4, 6
- C) 1, 3, 4, 6
- D) 1, 2, 4, 5

13. Arsa sahibi ile müteahhit arasında kat karşılığı anlaşmasına aracı olan emlakçı komisyonunu ne üzerinden almalıdır?

- A) Müteahhide düşen daire fiyatları üzerinden
- B) Mal sahibine düşen daire fiyatları üzerinden
- C) Toplam dairelerin satış fiyatı üzerinden
- D) Arsa bedeli üzerinden

14. Aşağıdakilerden hangisi emlakçının görevi değildir?

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

15. Devletin açıkladığı yeniden değerlendirme oranının emlakçılık mesleği için kullanımı aşağıdakilerden hangisidir?

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

16. Tapu Sicil Müdürlüğündeki işlemlerden dolayı ibraz edilen ve biriktirilen evraklar kaç yıl süre ile saklanmalı ve muhafaza edilmelidir?

- A) 5
- B) 10
- C) 20
- D) Ebedî

17. Tapu kütüğünü tasdik yetkisi kimdedir?

- A) İl ya da İlçe İdare Kurulu ile Tapu Sicil Müdürü
- B) Tapu ve Kadastro İl Müdürlüğü
- C) Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
- D) Tapu Kadastro Arşiv Dairesi Başkanlığı

18. I- Hibeyi kabul edenin hibeyi yapandan önce ölmesi hâlinde taşınmazın hibeyi yapana geri dönmesi

II- Hibeyi yapanın ölmesi hâlinde hibenin mirasçılara geri dönmesi

III- Hibeyi kabul edenin önce ölmesi hâlinde hibenin mirasçılara geri dönmesi

Rücu şartı ile hibeyi yukarıdakilerden hangisi/hangileri tarif etmektedir?

- A) Yalnız I B) Yalnız II
C) I ve II D) II ve III

19. I- Alacaklı tarafın terkin talebi ile
II- Mahkeme kararının terkin hükmü ile
III- Taşınmazın paraya çevrilerek İK 150/c maddesi gereğince takibe geçilerek taşınmazın satışı ile

Taşınmazın üzerinde bulunan ipotek alacağı yukarıdaki hangi hâllerde sona erer?

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

20. I- Azil yolu ile
II- Vekâlet verenin ölümü hâlinde
III- Vekâlette süre varsa sürenin sona ermesi ile

Yukarıdaki hangi hâllerde vekâletname sona erer?

- A) I ve II B) I ve III
C) II ve III D) I, II ve III

21. I- Mimari proje
II- Yönetim planı
III- Noterden tasdikli bağımsız bölüm listesi
Yukarıdakilerden hangisi/hangileri kat irtifakının kurulması için gerekli olan belgelerdendir?

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

22.

	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

Yukarıda verilen çok katlı arsaların bilgileri doğrultusunda D arsasının değerlemesi aşağıdakilerden hangisidir?

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

23. A arsası 30.000.00 TL
B arsası 31.000.00 TL
C arsası 29.000.00 TL
D arsası 33.000.00 TL
E arsası 35.000.00 TL
F arsası 38.000.00 TL
G arsası 37.000.00 TL
H arsası 47.000.00 TL

Aynı bölgede 500 m² lik parsellerin satış rakamları yukarıda verilmiştir. Bu bölgede gelecek olan 600 m² parselin değerlemesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 34.000.00 TL B) 35.000.00 TL
C) 40.800.00 TL D) 42.000.00 TL

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

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

25. Emlak müşaviri ileride ifraz yaparak müstakil parseller satmak için belediye hudutları dışında tarla satın almak isterse dikkat edeceği önemli unsur nedir?

- A) Düzgün
B) Yola yakınlığı
C) Büyük olması
D) Kadastro yoluna cephe

26. Tapu Sicil Müdürlüğünce verilen tapunun konumunu harita ölçeğinde gösteren kadastro müdürlüğünce talebimiz üzerine verilen belge aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Kroki B) Harita Plan Örneği
C) Tespit D) Sınırlandırma

27. Şufa hakkı hangi sürede açılabilir?

- A) 2 yıl B) 3 yıl C) 5 yıl D) 10 yıl

28. Aşağıdaki belgelerden hangisi yapının (bina) tamamen bittiğini gösterir?

- A) İnşaat ruhsatı
B) Cins tashihi evrakları
C) Binanın fotoğrafı
D) Bütün bağımsız bölümleri kapsayan yapı kullanma izin belgesi

29. Yan yana iki parselin tek parsel olması işlemine ne denir?

- A) Tespit B) Büyük Parsel
C) Birleştirme (Tevhit) D) Planlama

30. Kadastro müdürlüğünce kadastrosu yapılan bir yerin 30 günlük askı ilanı içinde hatalı bir tespit yapıldığında nereye itiraz edilmelidir?

- A) Kadastro müdürüne
B) Kadastro mahkemesine
C) Kaymakama
D) Valiye

31. 1/5000 ölçekli kadastro paftasında bir parselin yol cephesi uzunluğu 5 cm ise arazide parselin cephe uzunluğu kaç metredir?

- A) 100 B) 150 C) 200 D) 250

32. Herhangi bir ölçme işlemi yapılmadan paftasından yararlanılarak bir parselin zeminde kadastro teknik elemanlarınca belirlenmesi aşağıdakilerden hangisidir?

- A) İmar B) Kadastro
C) Yer gösterme D) Aplikasyon

33. İmarlı parsel üzerine yapı yapılacağı zaman belediyece ruhsat işlemlerinin başlatılması için Kadastro Müdürlüğünden hangi belge alınmalıdır?

- A) Aplikasyon krokisi B) Yer gösterme
C) Poligon krokisi D) Plan

34. İmar planı gereğince kapanan yolların imar adasına dâhil edilmesine ne denir?

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

35. Taşınmazın haksız kullanımından kaynaklı ecrimisil (haksız kullanım tazminatı) davalarında alacak zaman aşımı süresi ne kadardır?

- A) 3 ay B) 1 yıl C) 5 yıl D) 30 yıl

36. 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

37. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerli olabilmesi için aşağıdaki şekil şartlarından hangisine uyulması zorunludur?

- A) Noterde düzenlenmelidir.
- B) Tapuda düzenlenmelidir.
- C) Muhtarlıkta düzenlenmelidir.
- D) Adi yazılı sözleşmeye bağlanmalıdır.

38. Taşınmaz vaadi sözleşmesi yapılması ihtiyacı neden doğmuştur?

- A) Bu sözleşme olmadan tapuya geçici tescil olmayacağından
- B) Aslen iktisap edilen taşınmazların başka devir şekli olmadığından
- C) Çoğu zaman taşınmazların tapuda hemen intikalleri mümkün olmadığından
- D) Taşınmazlar üzerinde şahsi hak ve borç doğuran başka bir sözleşme olmadığından

39. Bono senedindeki bedel hem yazıyla hem de rakamla yazılmış olup, miktar olarak ikisi arasında fark varsa, bu durumun hukuki sonucu nedir?

- A) Bono geçersizdir.
- B) Borçlu dilediği değeri seçebilir.
- C) Rakam ile gösterilen bedel geçerlidir.
- D) Yazı ile gösterilen bedel geçerlidir.

40. 3091 sayılı Yasa uyarınca, taşınmaz üzerindeki zilyedliğe haksız tecavüzde bulunan kişinin tecavüzünün, idari yoldan def edilmesi için, taşınmazın bulunduğu yerdeki Kaymakamlık veya Valilik makamına müracaat süresi, ne kadardır?

- A) Haksız tecavüzün öğrenilmesinden itibaren 60 gün ve her halükârda 1 yıl
- B) 2 yıl
- C) 6 ay
- D) 1 hafta

41. Satışa taraf olmayan diğer paydaşlar, taşınmazda paydaş olmadığı hâlde pay satın alan kişiye karşı açacakları şufa (önalım) davası, tapuda yapılan satışın kendilerine noterde çekilecek bir ihtarname ile bildirilmesinden itibaren hangi hak düşürücü süre içinde açılmalıdır?

- A) 15 gün
- B) 3 ay
- C) 7 yıl
- D) 10 yıl

42. Tapulu bir taşınmaza, geçerli bir hukuksal nedene dayanmaksızın (haksız olarak) müdahalede bulunan (el atan) kişiye karşı, taşınmazın maliki tarafından, “müdahalenin men”i davası, hangi süre içerisinde açılabilir?

- A) 1 ay içinde
- B) 3 yıl içinde
- C) 15 yıl içinde
- D) Süre sınırlaması olmaksızın her zaman

43. Plan bütünü veya plan bütünü büyük bir bölümünü ilgilendiren plan türünde yapılan değişikliğe ne ad verilir?

- A) Nazım İmar Planı
- B) Mevzi İmar Planı
- C) Revizyon İmar Planı
- D) Uygulama İmar Planı

44. Kıyı bölgelerinde kıyı kenar çizgisinden 100 metre ilerisine kadar olan alana ne ad verilir?

- A) Kıyı
- B) Yeşil alan
- C) Sahil şeridi
- D) Günöbirlik alan

45. Büyüklüğü 3000 m² olan bir parselde bütün katların toplamında kullanılabilir en fazla inşaat alanı 1800 m² ise KAKS (emsal) değeri nedir?

- A) 0.06
- B) 0.20
- C) 0.60
- D) 6

46. 1/5000 ölçekli bir haritada 1 cm kaç metredir?

- A) 5 B) 50 C) 100 D) 500

47. Aşağıdakilerden hangisi düzenleme ortaklık payı kapsamında değildir?

- A) Karakol B) Cami
C) Yollar D) Resmî kurum

48. İmar planları kaç ar aylık/yıllık programlar hâlinde uygulanırlar?

- A) 6 ay B) 1 yıl C) 5 yıl D) 20 yıl

49. İmar planlarının askı süresi ne kadardır?

- A) 10 gün B) 15 gün
C) 1 ay D) 45 gün

50. İmar Kanunu'na göre Büyükřehir Belediye sınırları içerisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarını hangi merci onaylar?

- A) Valilik
B) İlçe Belediye Meclisi
C) Büyükřehir Belediye Başkanı
D) İlçe Belediye ve Büyükřehir Belediye Meclisi

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 Yenilik ve Eğitim Teknolojileri 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.

**12 MAYIS 2012 TARİHİNDE YAPILAN
EMLAK DANIŞMANLIĞI SERTİFİKA SINAVI
A TEST KİTAPÇIĞI CEVAP ANAHTARI**

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

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