

KİTAPÇIK TÜRÜ

A

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

TÜRKİYE TÜM EMLAK MÜŞAVİRLERİ FEDERASYONU  
EMLAK DANIŞMANLIĞI SERTİFİKA SINAVI  
28/06/2015

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

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

2. Halkla ilişkiler birimi bulunan işletmenin beklentisi nedir?

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

3. Halkla ilişkiler dersinde, kursa yeni başlayan öğrenciler "Tanışma" konusu işlenirken kendilerini tanıtır, birbirleriyle tanışır. Böylece aşağıdakilerden hangi iletişim gerçekleşmiş olur?

- A) Şekille iletişim B) Davranışla iletişim  
C) Yüz yüze iletişim D) İşaretle iletişim

4. "Tanıştırma takdim edilerek yapılır."

Yukarıdaki ifade dikkate alındığında genel görgü kurallarına göre aşağıdakilerden hangisi yanlış olur?

- A) Öncelikle üst, asta tanıştırılır.  
B) Öncelikle kişi, gruba tanıştırılır.  
C) Öncelikle yaşça küçük olan, büyük olana tanıştırılır.  
D) Öncelikle erkek, bayana tanıştırılır.

5. Satılan bir malın yanında verilen ikinci bir mal veya hediye ne olarak adlandırılır?

- A) El ilanı B) Reklam  
C) Duyuru D) Promosyon

6. İnsanın iç dünyasını ilgilendiren psikolojik duruma ne ad verilir?

- A) Kanal B) Kişisel iletişim  
C) Toplumsal iletişim D) Kaynak

7. Değişik kişiliklere sahip müşterilerden; kaliteli hizmeti takdir eden müşteriler, hangi kişilik özelliğine sahip müşterilerdir?

- A) İnatçı müşteri  
B) Şüpheli müşteri  
C) Titiz müşteri  
D) Dalgın ve unutkan müşteri

8. Bir toplum içinde var olan saygı ve incelikte yoğunlaşmış uyulması gereken ilkelere ne ad verilir?

- A) Örf ve adetler B) Din kuralları  
C) Hukuk kuralları D) Genel görgü kuralları

9. Aşağıdakilerden hangisi emlakçının görevi değildir?

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

10. Kat karşılığı inşaat hakkı sözleşmesini düzenleme hakkı aşağıdaki hangi kuruma verilmiştir?

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

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

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

12. Bir arazide parsel köşe sayısının fazla olması, değerini nasıl etkiler?

- A) Arttıran unsurdur.
- B) Azaltan unsurdur.
- C) Etkileyen bir unsur değildir.
- D) Mevcut duruma göre değişik olarak etkiler.

13. I. Maliyet Raporu  
II. Piyasa Değeri Metodu  
III. Özelleştirme Metodu  
IV. Finansal Metod  
V. Yetiştirme Metodu  
VI. Geliştirme Metodu

Gayrimenkul değerlemesinde benimsenen değerleme teknikleri yukarıdakilerden hangileridir?

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

14. 5 yıllık bir kiracının kira dönemi sonunda kira artış oranı nasıl belirlenir?

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

15. Satış Değeri      Kira Değeri

150.000	600
110.000	450
130.000	500
90.000	450

Ankara İli Çankaya İlçesi Dikmen Mahallesinde katta ortalama 100 m<sup>2</sup> 3 Oda Salon kaloriferli bir dairenin satılık ve aylık kira değerleri yukarıdaki gibidir.

Bu verilerle Dikmen Mahallesinin kapitalizasyon faiz oranı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) 0,05
- B) 0,020
- C) 0,20
- D) 0,0005

16. Bir kira kontratı için aşağıdakilerden hangisi söylenemez?

- A) Kontrat sayfalarının hepsi imzalanmalıdır.
- B) Kefil, kiracı ile yapılan bütün anlaşmadan sorumludur.
- C) Hususi şartlar değiştirilemez.
- D) Kira kontratı tapuya şerh ettirilemez.

17. Aşağıdakilerden hangisi vekaletname düzenlemeye yetkili değildir?

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

18. Aşağıdakilerden hangisi tapu siciline hakim olan ilkelere biri değildir?

- A) Tescil ilkesi
- B) Açıklık ilkesi
- C) İlliyet ilkesi
- D) Tespit ilkesi

19. Kanuni ipotek ne zaman tesis edilir?

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

20. Sukna hakkı ne demektir?

- A) Satın alma hakkı
- B) Oturma hakkı
- C) Kiralama hakkı
- D) Bir yerden geçme hakkı

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

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

22. Kat mülkiyeti hangi taşınmaz mallara kurulabilir?

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

23. İntifa hakkı nasıl sona erer?

- A) Ölüm ve feragat ile  
B) Satış ile  
C) Hibe ile  
D) Trampa ile

24. İpoteğin temlik ne demektir?

- A) İpoteğin kaldırılması  
B) İpoteğin bedelinin artırılması  
C) İpotek alacaklısının alacağını üçüncü bir şahsa devretmesi  
D) İpoteğin vadesinin uzatılması

25. Tapu Sicil Müdürlüğünce verilen tapunun konumunu harita ölçeğinde gösteren Kadastro Müdürlüğünce talep üzerine verilen belge aşağıdakilerden hangisidir?

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

26. Emlak Müşaviri ilerde ifraz yaparak müstakil parseller oluşturup satmak için Belediye hudutları dışında tarla satın almak isterse dikkat edeceği en önemli unsur aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Büyük olması  
B) Düzgün olması  
C) Köye yakınlığı  
D) Kadastro yoluna cephesi olması

27. Belediye sınırları içinde imarlı parsel üzerine yapı yapılacağı zaman ruhsat işlemlerinin başlatılması için hangi belge olmalıdır?

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

28. Herhangi bir ölçme işlemi yapılmadan paftasından yararlanılarak yetkili teknik elemanlarınca talep hâlinde parselin zeminde tespiti aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Parselin yerinde gösterilmesi  
B) Aplikasyon  
C) Kroki  
D) Çap ölçüsü

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

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

30. 1/1000 ölçekli kadastro haritasında kare şeklinde olan bir parselin harita üzerinde bir kenarın uzunluğu 3 cm gelmekte ise bu parselin zeminde kapsadığı alan kaç metrekaredir?

- A) 300  
B) 600  
C) 900  
D) 1200

31. Tapuda kat irtifakı kurulu bir parselin üzerine bina yapıldıktan sonra yapı kullanma izin belgesi alınmış ise Kadastro Müdürlüğüne hangi işlem için talepte bulunulmalıdır?

- A) Tespit  
B) Aplikasyon  
C) İrtifak hakkı  
D) Cins değişikliği

32. Tapuda kayıtlı iki parselden bir parsel lehine diğer parselin aleyhine pis su kanalı geçirilmiştir.

**Bu durumun Tapu ve Kadastro kayıtlarına işlenmesi için hangi işlemin yapılması gerekmektedir?**

- A) İrtifak hakkı  
B) Yol verme  
C) Kamulaştırma  
D) Tespit

33. İştirak hâlinde mülkiyete konu bir taşınmazın üçüncü bir kişiye kiraya verilebilmesi için, sözleşmeye hissedarların ne kadarının onay vermesi gerekir?

- A) Tamamının  
C) Yarısının
- B) ¼'ünün  
D) ¾'ünün

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

- A) Trampasında  
B) Tapudaki kesin satışlarda  
C) Bağışlamada  
D) Satış vaadi sözleşmesi yapılmasında

35. Kat karşılığı inşaat sözleşmesinin bütünüyle geçerli olabilmesi için nerede ve ne şekilde yapılması gerekir?

- A) İki tanıkla  
B) Noterde düzenleme şeklinde  
C) Sözlü olarak  
D) Tapuda

36. Aşağıdakilerden hangisi bononun zorunlu şekil şartlarından değildir?

- A) "Bono" veya "emre muharrer senet" kelimesi  
B) Kayıtsız şartsız belli bir bedeli ödeme vaadi  
C) Lehdarın ismi  
D) Faiz kaydı

37. Tapu Kaydının Düzeltilmesi davası ile ilgili olarak aşağıda yazılı bulunan hususlardan hangisi yanlıştır?

- A) Tapu Kaydının düzeltilmesi davası tapudaki adi yazım hatalarına ilişkindir.  
B) Tapu Kaydının düzeltilmesi davasında Tapu kütüğündeki isim, hudut ve yüzölçümü ile ilgili bilgilerin değiştirilmesi istenebilir.  
C) Tapu Kaydının düzeltilmesi davası taşınmazın bulunduğu Asliye Hukuk Mahkemesinde açılır.  
D) Tapu Kaydının düzeltilmesi davası 5 yıllık zaman aşımına tabidir.

38. İntifa hakkı nedir?

- A) İntifa hakkı hakkın sahibine hakkın konusu olan şey üzerinde tam yararlanma hakkı vermez.  
B) İntifa hakkı, ona sahip olan kişinin (en çok) hayatı ile sınırlı olarak, başkasına ait bir taşınmazdan tamamıyla yararlanmak ve kullanmak hakkıdır.  
C) İntifa hakkı sözleşme ile kurulur.  
D) Hak sahibinin hayatından daha uzun süreli intifa haklarında bu süre geçerlidir.

39. Kira kontratında yazılı bulunan Muacceliyet kaydı nedir?

- A) Sözleşmedeki kararlaştırma esas olmak üzere kira bedelinin vadesinde ödenememesi hâlinde, o dönem sonuna kadar işleyecek kira bedellerinin ihtira hacet kalmaksızın ödenebilir olmasıdır.  
B) Kira akti bitiminden en az 15 gün önce haber verilmez ise kira aktinin aynı şartlarla 1 yıl uzayacağına dair kayıttır.  
C) Kefilin sorumluluğunun müşterek ve müteselsil olduğunu göstermek için konulan kayıttır.  
D) Kiralananın temiz ve sağlam olduğunu gösterir kayıttır.

40. Bono senedinde hamilin, keşideciye karşı müracaat hakkı için zaman aşımı süresi ne kadardır?

- A) Protesto tarihinden itibaren 1 yıl  
B) İbraz tarihinden itibaren 3 yıl  
C) Protesto tarihinden itibaren 2 yıl  
D) Her halükârda 5 yıl

41. Aşağıdaki ifadelerden hangisi doğrudur?

- A) Kira sözleşmesinin yazılı yapılması zorunludur.  
B) Kira sözleşmesine konulan muacceliyet şartı iş yerlerinde ve konutlarda geçersizdir.  
C) Kira sözleşmesini imzalayan kişinin mutlaka malik olması gerekir.  
D) Kira sözleşmesi sözlü olarak da yapılabilir.

42. Şufa (önalım) hakkına dair hak düşürücü süre ne kadardır?

- A) Satışın satışı taraf olmayan paydaşa Noterden çekilecek bir ihtarnameyle bildirildiği tarihten itibaren 3 ay içinde ve her hâlde 2 yıl  
 B) Satışın satışı taraf olmayan paydaşa Noterden çekilecek bir ihtarnameyle bildirildiği tarihten itibaren 2 ay içinde ve her hâlde 5 yıl  
 C) Satışın satışı taraf olmayan paydaşa Noterden çekilecek bir ihtarnameyle bildirildiği tarihten itibaren 3 ay içinde ve her hâlde 10 yıl  
 D) Satışın satışı taraf olmayan paydaşa Noterden çekilecek bir ihtarnameyle bildirildiği tarihten itibaren 2 ay içinde ve her hâlde 10 yıl

43. Belediye ve mücavir alan sınırları içinde ve dışındaki yerleşme alanı dışında kalan (İskân Dışı) alanlarda en fazla kaç katlı ve kaç m<sup>2</sup> lik bina yapılabilir?

- A) Tek katlı-250 m<sup>2</sup>      B) İki katlı-250 m<sup>2</sup>  
 C) İki katlı-150 m<sup>2</sup>      D) Tek katlı-150 m<sup>2</sup>

44. Kullanım bölgelemede; düzenli konut alanları, düzensiz konut alanları, gecekondulu önleme bölgeleri, gelişme (istikşaf) alanları, hangi bölge içinde sayılmaktadır?

- A) Oturma Bölgeleri  
 B) Ticaret Bölgeleri  
 C) Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları  
 D) Sanayi Bölgeleri

45. İmar planında TAKS= 0,50 olarak belirlenen bir alanda bulunan 2000 metrekare yüzölçümlü parselde yapılacak binanın taban alanı kaç metrekaredir?

- A) 500      B) 750      C) 1000      D) 2000

46. İmar planı veya ilgili yönetmelikte cephe uzunluğu, derinliği ve yüksekliği belirlenmiş tek yapı kitlesinin bir veya birden fazla parsel üzerine oturduğu bahçeli yapı nizamı aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Ayrık nizam      B) Bitişik nizam  
 C) Blok nizam      D) İkiz (ikili) blok nizam

47. Planlama sahasında kişi başına ayrılması gereken aktif yeşil alan en az kaç metrekare olmalıdır?

- A) 10      B) 12      C) 15      D) 20

48. Planlanmış bölgeden uzakta bir fabrika ya da turistik tesis için belirli bir alanın planlanması ifadesi aşağıdaki tanımlardan hangisini kapsamaktadır?

- A) İlave plan      B) Islah imar planı  
 C) Mevzi imar planı      D) Uygulama imar planı

49. 1250 metrekare yüzölçümlü bir arsada TAKS= 0,40 ve KAKS= 2,40 olduğuna göre bütün katların toplamında en fazla kaç metrekarelik bina inşaatı yapılabilir?

- A) 500      B) 1000      C) 2000      D) 3000

50. Aşağıdakilerden hangisi imar programlarında yer alan ana konulardan biri değildir?

- A) Kamulaştırmalar-uygulamalar  
 B) Belediye Sarayı yapımı  
 C) Arsa düzenlemesi  
 D) Altyapı ve üst yapı uygulamaları

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.



28 HAZİRAN 2015 TARİHİNDE YAPILAN  
EMLAK DANIŞMANLIĞI SERTİFİKA SINAVI  
A TEST KİTAPÇIĞI CEVAP ANAHTARI

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

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