

## آزمون تخصصی مشاورین املاک ۱۴۰۲

۱- قرارداد پیش فروش شامل کدام مورد نمی باشد؟

الف: پلاک و مشخصات ثبتی

ب: مساحت اعیانی

ج: تضمین ها و قرارداد بیمه ای

د: معرفی وکیل

۲- انتقال قرارداد واگذاری زمین های مسکونی پس از احداث ساختمان و صدور سند رسمی چگونه است؟

الف: پس از دو سال امکان پذیر است

ب: مجاز است

ج: با لحاظ شرایط خاص منطقه امکان پذیر است

د: مجاز نیست

۳- واگذاری بهره برداری از منابع ملی به اشخاص حقیقی و حقوقی در اختیار کدام سازمان می باشد؟

الف: سازمان شهرسازی

ب: سازمان مناطق آزاد

ج: زمین شهری

د: مجلس شورای اسلامی

۴- حداقل مزد پرداختی در مناطق آزاد، چه مقدار باید باشد؟

الف: کمتر از حداقل مزد قانونی کشور

ب: با توجه به شرایط می تواند تعیین شود.

ج: کمتر از حداقل مزد قانونی کشور نخواهد بود.

د: با توجه به نوع کار می تواند کمتر از حداقل مزد قانونی در کشور

۵- جریمه هر بار تخلف عدم نصب برچسب قیمت بر کالا، استفاده نکردن از تابلو نرخ دستمزد خدمت در محل کسب یا حرفه

یا درج قیمت به نحوی که برای مراجعه کنندگان قابل رؤیت نباشد چه مقدار می باشد؟

الف: دویست هزار ریال

ب: دو میلیون ریال

ج: بیست میلیون ریال

د: یکصد میلیون ریال

۶- دکان ها - مغازه ها - خانه ها - آپارتمان ها - مهمانخانه ها - مسافرخانه ها - گرمابه ها - کاروان سراها - کارخانه ها -

باشگاه های ورزشی - گاراژها - انبارها - اتاق های کرایه و به طور کلی هر محلی که برای پیشه و کسب یا تجارت و یا سکنی

تا به حال اجاره داده شده است و یا بعداً اجاره داده می شود مشمول مقررات این قانون خواهد بود.

منظور از اجاره مذکوره در ماده فوق، آن است که...

الف: صرف متصرف به عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به مورد

تصرف سند رسمی یا غیر رسمی تنظیم شده یا تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر با نماینده قانونی او باشد.

ب: متصرف به عنوان اجاره یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد، اعم از این که نسبت به مورد تصرف سند رسمی یا غیر

رسمی تنظیم شده یا متصرف بر حسب تراضی باشد.

ج: متصرف به عنوان اجاره یا صلح منافع یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد اعم از این که نسبت به سند رسمی یا غیر

رسمی تنظیم شده یا متصرف بر حسب تراضی با مستاجر با نماینده قانونی او باشد.

د: هیچکدام

۷- اجاره به تراضی طرفین تنظیم شده میزان اجاره بها همان است که ؟

الف: در اجاره نامه قید شده. ب: بین طرفین مقرر و عملی شده.

ج: به نرخ عادلانه روز محاسبه شده. د: هیچ کدام

۸- از چه طریقی موجر یا مستأجر منحصرأ می توانند به استناد ترقی یا تنزل هزینه زندگی درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها بنمایند؟

الف: اظهارنامه ب: قانون روابط مالک و مستأجر

ج: دادنامه د: هیچکدام

۹- در چه صورت حکم دادگاه راجع به اجاره بها از تاریخ تقدیم درخواست، قابل اجراء نیست؟

الف: مدت اجاره منقضی شده باشد. ب: طرفین به ترتیب دیگری تراضی کرده باشند.

ج: به دادگاه صالح مراجعه شده باشد. د: درخواست تجدید نظر نسبت به میزان اجاره بها بنماید.

۱۰- نام دیگر اجاره نامه مال الاجاره چیست؟

الف: اجرت المسمی ب: اجرت المثل ج: اجاره د: ب و ج

۱۱- هر گاه مستأجر یا قائم مقام قانونی او به جهت **قوه قاهره** بعد از مدت های مقرر اجرت المسمی با اجرت المثل و یا وجوه دیگر را پرداخته باشد دادگاه جهت مزبور را

الف: مورد رسیدگی قرار نداده و در صورت احراز قوه قاهره از صدور حکم تخلیه خودداری خواهد نمود.

ب: مورد رسیدگی قرار داده و در صورت احراز قوه قاهره از صدور حکم تخلیه خودداری نخواهد نمود.

ج: مورد رسیدگی قرار داده و در صورت احراز قوه قاهره از صدور حکم تخلیه خودداری خواهد نمود.

د: مورد رسیدگی قرار نداده و در صورت احراز قوه قاهره از صدور حکم تخلیه خودداری نخواهد نمود.

۱۲- مفاد حکم قطعی بر بطلان یا فسخ اجاره باید از طرف ... به ... تنظیم کننده سند اجاره ابلاغ شود تا در ستون ملاحظات ثبت اجاره نامه قید نماید.

الف: بنگاه-دفترخانه ب: دادگاه-دفترخانه ج: دفترخانه-دادگاه د: دفترخانه به بنگاه

۱۳- در صورتی که مالک، ملکی را برای ساختمان تخلیه نماید مکلف است تا ... ساختمان را شروع نماید و در این فاصله نیز حق کسب و پیشه و یا تجارت در آن محل را ....

الف: ۶ ماه - ندارد ب: ۱۲ ماه - ندارد ج: ۶ ماه - دارد د: ۱۲ ماه - دارد

۱۴- دادگاه پیش از رسیدگی به دعوی به طرفین چه خواهد کرد؟

الف: بررسی اظهارنامه ب: بررسی تعارض ج: ارجاع به دفترخانه د: تکلیف سازش

- ۱۵- طول مدت اشتغال مستأجر به کسب و پیشه یا تجارت در مورد اجاره و حسن شهرت او که در معرفیت محل مزبور مؤثر افتاده و از طرف کدامین مرجع تعیین می شود؟
- الف: کارشناسان دادگستری      ب: دادگاه      ج: دفترخانه      د: بنگاه
- ۱۶- وضع محل اجاره از نظر نوع بنا از طرف کدامین مرجع مورد بررسی قرار می گیرد؟
- الف: کارشناسان دادگستری      ب: دادگاه      ج: دفترخانه      د: بنگاه
- ۱۷- در مواردی که حکم بر تخلیه صادر می شود دادگاه در حکم خود و بر حسب مورد مهلتی که از ... کمتر و از ... تجاوز نخواهد کرد برای تخلیه تعیین می نماید.
- الف: ده روز- یک ماه      ب: یک روز- دو ماه      ج: ده روز- دو ماه      د: دو روز- ده ماه
- ۱۸- آیا مستاجر می تواند محل کسب و پیشه و یا تجارت را به غیر انتقال دهد؟
- الف: بله، مشروط بر این که مستأجر جدید به همان کسب و پیشه و یا تجارت مشغول شود.  
ب: خیر، انتقال آن تخلف است.  
ج: بله، مشروط بر این که مدت اجاره جدید از بقیه مدت اجاره اصلی تجاوز ننماید.  
د: الف و ج
- ۱۹- انتقال اجاره از طرف مستأجر محل کسب و پیشه یا تجارت به دیگری برای کسب و پیشه یا تجارت به غیر از آن چه که در اجاره نامه مجاز است منوط به ... می باشد.
- الف: مندرج در اظهارنامه      ب: موافقت کتبی مالک      ج: مندرج در مبایعه نامه      د: الف و ج
- ۲۰- آیا موجر می تواند قسمتی از مورد اجاره را که در تصرف مستأجر جزء است به خود آنها اجاره دهد؟
- الف: بله، موجر در موقع تجدید اجاره می تواند با مستأجر جزء مستغلات طرف اجاره واقع شود.  
ب: بله، موجر در موقع خرید مورد اجاره می تواند با مستأجر جزء مستغلات طرف اجاره واقع شود.  
ج: بله، موجر در موقع تحویل مورد اجاره می تواند با مستأجر جزء مستغلات طرف اجاره واقع شود.  
د: خیر، موجر در موقع تحویل مورد اجاره نمی تواند با مستأجر جزء مستغلات طرف اجاره واقع شود.
- ۲۱- تعمیرات کلی مورد اجاره که مربوط به اصل بنا و جلوگیری از انهدام آن می باشد به عهده ... و تعمیرات جزئی که مربوط به بهتر استفاده کردن مستأجر از مورد اجاره است به عهده ... می باشد.
- الف: موجر- موجر      ب: مستاجر- موجر      ج: موجر- مستاجر      د: مستاجر- مستاجر
- ۲۲- در صورتی که موجر حاضر به انجام تعمیرات کلی نباشد به مستأجر اجازه داده خواهد شد که ؛ تعمیرات کلی را که دادگاه رأی داده انجام و به حساب موجر بگذارد. مشروط به آن که ...

- الف: مجموع مبلغ تعمیرات از ۶ ماه اجاره زیادتر نشود.  
ب: مجموع مبلغ تعمیرات از ۶ ماه اجاره زیادتر شود.  
ج: مجموع مبلغ تعمیرات از ۱۶ ماه اجاره زیادتر نشود.  
د: مجموع مبلغ تعمیرات از ۱۶ ماه اجاره زیادتر شود.

۲۳- چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر از ارائه به موقع بسند رسمی انتقال کوتاهی کند، پیش فروشنده باید...

- الف: تا زمان تحویل واحد به پیش خریدار، معادل اجرت المثل بخش تحویل نشده را پرداخت نماید.  
ب: روزانه به میزان نیم درصد (۰/۵٪) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار پرداخت نماید.  
ج: وزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش خریدار پرداخت نماید.  
د: روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد را به پیش خریدار پرداخت نماید.

۲۴- در صورتی که مساحت بناء براساس صورت مجلس تفکیکی، پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد؛ آنگاه...

- الف: قرارداد فسخ است.  
ب: صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد.  
ج: هیچ کدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند.  
د: صرفاً فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد.
- ۲۵- مستأجر مکلف است در موعد معین در اجاره نامه مال الاجاره و پس از انقضای مدت اجاره ... را به میزان ... آخر هر ماه ظرف ده روز به موجر یا نماینده قانونی او بپردازد

- الف: اجرت المثل - اجرت المسمی      ب: اجرت المسمی - اجرت المثل      ج: موجر - تراضی      د: مستاجر - تراضی
- ۲۶- پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بناء و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسؤول است؛ پیش فروشنده چگونه می تواند از ریسک این مسئولیت را کاهش دهد؟
- الف: باید مسئولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.
- ب: باید مسئولیت خود را از این جهت به متخصصین و مهندسین محول نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که توافق شده است، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.
- ج: قرارداد را فسخ و مبلغ دریافتی از پیش خریدار را مسترد نماید.
- د: هیچکدام

۲۷- مالکیت در آپارتمان های مختلف و محل های پیشه و سکنای یک ساختمان شامل کدام از قسمت های مالکیت می باشد؟

- الف: عرصه - عیان      ب: اختصاصی - مشترک      ج: اختصاصی - عرصه      د: مشترک - عیان

۲۸- حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و مشترک به ترتیب چگونه است؟

الف: حصه- قابل تفکیک      ب: قابل تفکیک- حصه      ج: غیر قابل تفکیک- حصه      د: حصه - غیر قابل تفکیک

۲۹- در صورت انتقال قسمت اختصاصی حقوق مالک، انتقال قسمت مشترک چگونه خواهد بود؟

الف: قهری      ب: ارادی      ج: اجباری      د: منتفع

۳۰- انواع شرکت‌های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور کدام گزینه نمی‌باشد؟

الف: سکونت - اجاره      ب: پیشه- فروش اجاره-فروش      ج: معاملات بازرگانی      د: کارهای ساختمانی

۳۱- چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک بر عهده چه افرادی است؟

الف: اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

ب: اکثریت آراء با مالکینی است که بیش از نصف مستاجر نباشد.

ج: در جلسه هم اندیشی ساختمان، اکثریت آراء را داشته باشد.

د: همه موارد

۳۲- تخلیه مدارس که با اجازه رسمی وزارت فرهنگ تأسیس یافته در چه صورتی جایز خواهد بود؟

الف: اگر پرداخت مرتب مال الاجاره صورت پذیرد جایز خواهد بود.

ب: عدم پرداخت مرتب مال الاجاره صورت پذیرد جایز خواهد بود.

ج: در ایام تعطیل جایز خواهد بود.

د: هیچ کدام

۳۳- دلال در خصوص ارزش یا جنس مال التجاره که مورد معامله بوده مسئول نیست مگر اینکه

الف: ثابت شود تقصیر از جانب او بوده      ب: فروشنده را بشناسد

ج: ذکر کند بر عهده خریدار است      د: هیچ کدام

۳۴- حق العملکار چه کسی است؟

الف: فردی است که به نام دیگری ولی به حساب خود معاملاتی کرده و در مقابل حق‌العملی دریافت می‌دارد.

ب: فردی است که به اسم خود ولی به حساب دیگری (آمر) معاملاتی کرده و در مقابل حق‌العملی دریافت می‌دارد.

ج: فردی است که به نام دیگری ولی به حساب خود (آمر) معاملاتی کرده و در مقابل حق‌العملی دریافت می‌دارد.

د: فردی است در مقابل حق‌العملی دریافت می‌دارد.

۳۵- در صورتیکه مشاوران املاک رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان نمایند چه حکمی دارد؟

الف: تا یک سال تعلیق پروانه کسب      ب: یک سال ابطال پروانه کسب

ج: دو سال تعلیق پروانه کسب      د: دو سال ابطال پروانه کسب

۳۶- شرط صفت چیست؟

الف: تحقق امری در خارج شرط شود

ب: شرط راجعه به کیفیت یا کمیت مورد معامله

ج: اقدام یا عدم اقدام به فعلی بر یکی از متعاملین یا بر شخص خارجی شرط شود.

د: عدم تحقق امری در خارج شرط

۳۷- در صورتیکه در متن چک شرطی برای پرداخت ذکر شده باشد؟

الف: با توجه به نظر رئیس بانک شرط در نظر گرفته خواهد شد

ب: بانک به آن شرط ترتیب اثر خواهد داد.

ج: با نظر رئیس واحد حقوقی بانک شرط در نظر گرفته خواهد شد.

د: بانک به آن شرط ترتیب اثر نخواهد داد.

۳۸- تا چه زمانی دارنده چک می تواند نسبت به شکایت کیفری صادر کننده چک اقدام نماید؟

الف: تا شش ماه      ب: تا نه ماه      ج: تا یکسال      د: زمان مشخصی در قانون دیده نشده است

۳۹- بانکها تا چه مدت مکلفند کلیه حسابهای جاری اشخاصی را که ظرف سه سال پیش از یک بار چک بی محل صادر

کرده و تعقیب آنها منتهی به صدور کیفرخواست شده باشد به نام آنها حساب جاری دیگری باز نماید؟

الف: یکسال      ب: دو سال      ج: سه سال      د: پنج سال

۴۰- آیا اتباع خارجی که در مناطق آزاد به کار اشتغال دارند می توانند همانند اتباع ایرانی از مزایای صندوق بیمه و تأمین

اجتماعی مربوط استفاده کنند؟

الف: بدون هیچگونه و شرطی بلی

ب: خیر

ج: در صورتیکه صاحب کارگاه ایرانی نباشد بلی

د: در صورتیکه کارگاه هم کارفرمای ایرانی و خارجی داشته باشد بلی

۴۱- صاحبان امتیاز هتلها و مسافرخانهها و پانسیونها موظفند در صورت مراجعه اطفال و اشخاصی که به سن قانونی نرسیده و

بدون سرپرست هستند و قصد اقامت در مکان مزبور را دارند را به کدام سازمان و یا ارگان اعلام نمایند؟

الف: نیروی انتظامی منطقه آزاد      ب: امکان عمومی منطقه آزاد

ج: بسیج منطقه آزاد      د: سازمان تأمین اجتماعی منطقه آزاد

۴۲- در صورتیکه سرمایه خارجی متعلق به دولت های خارجی باشد، به ترتیب پاسخ دهید؟

۱- چه نوع سرمایه ای تلقی می شود؟

۲- تابع کدام قوانین می باشد؟

۳- از منصوبیت دولتی و دیپلماتیک برخوردار می باشد؟

الف: دولتی - قوانین و مقررات بین المللی - خیر

ب: خصوصی - قوانین و مقررات تجاری - خیر

ج: خصوصی - قوانین و مقررات داخلی - بله

۴۳- در خصوص کارگران نیمه ماهر و ساده مدت دوره آزمایشی کار حداکثر... ماه و در خصوص کارگران ماهر حداکثر... ماه است.

الف: سه - سه ب: یک - یک ج: یک - سه د: سه - یک

۴۴- هیئت رسیدگی به موضوع اختلاف میان کارگر و کارفرما متشکل از چه اعضای است؟

الف: نماینده اداره کار - کارفرما - کارگر

ب: کارفرما - کارگر - نماینده سازمان منطقه آزاد

ج: نماینده کارفرما - نماینده اداره کار - نماینده سازمان منطقه آزاد - نماینده کارگر

د: نماینده کارفرما - نماینده نماینده سازمان منطقه آزاد - نماینده کارگر

۴۵- حداقل سرمایه سهامداران شرکت سرمایه گذار خارجی برای معافیت از دریافت پروانه اشتغال چه مبلغی می باشد؟

الف: \$۵۰۰.۰۰۰ ب: \$۲۰۰.۰۰۰ ج: \$۳۰۰.۰۰۰ د: \$۴۰۰.۰۰۰

۴۶- چنانچه پیش فروشنده در انجام تعهدات در قسمت های مشاعی کوتاهی کند، پیش فروشنده باید...

الف: تا زمان تحویل واحد به پیش خریدار، معادل اجرت المثل بخش تحویل نشده را پرداخت نماید.

ب: روزانه به میزان نیم درصد (۰/۵٪) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار پرداخت نماید.

ج: روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش خریدار پرداخت نماید.

د: روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد را به پیش خریدار پرداخت نماید.

۴۷- در مجموعه های احداثی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادر کننده پروانه از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای

عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش فروش واحدهای مذکور منوط به

چیست؟

الف: حداقل نود درصد (۹۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط شهرداری منطقه می باشد.

ب: حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادر کننده پروانه می باشد.

ج: حداقل سی درصد (۴۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادر کننده مجوز می باشد.

د: حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادر کننده پروانه می باشد.

۴۸- در صورتی که بین موجر و مستأجر محل سکونت راجع به تعمیرات جزئی و کلی اختلافاتی حاصل شود، برای حل

اختلاف به کدامین مرجع مراجعه خواهند کرد؟

الف: شورای حل اختلاف      ب: بنگاه      ج: کلانتری واقع در محل مورد اجاره      د: دادگاه بخش

۴۹- تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه کدام مدارک نمی‌باشد:

الف: سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا

ب: قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازاء سرمایه گذاری

ج: پروانه ساخت و شناسنامه فنی کل ساختمان

د: پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

۵۰- در صورتی که تخلف از سوی پیش فروشنده باشد و پیش خریدار در خواست حق فسخ خود را اعمال می‌نماید،

پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد.

در صورت عدم توافق طرفین آنگاه...

الف: پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بنا، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضائی همراه سایر

خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

ب: پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را طبق نظر بنگاه مسترد نماید.

ج: پیش فروشنده باید طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضائی همراه سایر خسارات قانونی تخلف/مشکل را مرتفع نماید.

د: قرارداد قبلی فسخ و قرارداد جدید با لحاظ موضوع جدید عقد می‌گردد.