Emlak Danışmanı Seviye 4 Çalışma Soruları ve Cevapları

A1 Birimi: İş Sağlığı ve Güvenliği, Çevre ve Kalite (1–5. Sorular)

1. Emlak danışmanı, bir iş yerinin girişinde bulunan sarı renkli, üçgen biçimindeki güvenlik işaretini görmüştür. Bu tür güvenlik işaretleri genel olarak neyi ifade eder?

A) Acil çıkış yönünü
B) Yapılması zorunlu bir davranışı
C) Yasaklanan bir faaliyeti
D) Tehlikeye karşı uyarıyı

2. Emlak ofisinde ağır belge kutularının taşınması sırasında bel ve omurga yaralanmalarını önlemek amacıyla aşağıdaki yöntemlerden hangisi uygulanmalıdır?

A) Dizler bükülerek yük vücuda yakın tutulmalı ve kontrollü şekilde kaldırılmalıdır.
B) Dizler bükülmeden belden eğilerek yük kaldırılmalıdır.
C) Yük kaldırılırken gövde aniden yana döndürülmelidir.
D) Ağır kutular tek elle ve vücuttan uzak tutularak taşınmalıdır.

3. Emlak danışmanı, müşterisiyle birlikte bir taşınmazı incelerken deprem meydana gelmiştir. Sarsıntı devam ederken bina içerisinde aşağıdakilerden hangisini yapması gerekir?

A) Hemen merdivenlere koşmak
B) Pencereden dışarı çıkmaya çalışmak
C) Güvenli bir noktada çök, kapan ve tutun hareketini uygulamak
D) Asansörle binanın giriş katına inmek

4. Emlak işletmesinde çevreye zarar verebilecek faaliyetlerin belirlenmesi ve bu faaliyetlerden kaynaklanan olumsuz etkilerin azaltılması hangi uygulamanın kapsamındadır?

A) Müşteri portföyü oluşturma
B) Çevre koruma ve çevresel risk yönetimi
C) Satış fiyatı belirleme
D) Tapu kayıtlarını güncelleme

5. Emlak ofisinde hazırlanan müşteri dosyalarında sürekli belge eksikliği tespit edilmektedir. Hizmet kalitesinin artırılması için aşağıdaki uygulamalardan hangisi yapılmalıdır?

A) Belge kontrol listesinin oluşturulması ve dosyaların bu listeye göre denetlenmesi
B) Eksik belgelerin dikkate alınmaması
C) Müşteri dosyalarının kontrol edilmeden arşivlenmesi
D) Belge hazırlama işlemlerinin tamamen kaldırılması

A2 Birimi: İş Planı Yapma ve Portföy Oluşturma (6–12. Sorular)

6. Taşınmazın tapu senedinde bağımsız bölüm numarasının bulunması neyi ifade eder?

A) Taşınmazın yıllık emlak vergisi tutarını
B) Binanın toplam inşaat maliyetini
C) Taşınmazın bulunduğu mahallenin nüfusunu
D) Ana taşınmaz içerisindeki ilgili bağımsız bölümün ayırt edilmesini sağlayan numarayı

7. Bir emlak danışmanı, müşterisinin konut satın alma talebini değerlendirmektedir. Müşterinin ihtiyaçlarını doğru belirlemek için aşağıdaki bilgilerden hangisini birlikte değerlendirmelidir?

A) Yalnızca müşterinin yaşı ve mesleğini
B) Müşterinin bütçesini, konum tercihini, oda sayısı beklentisini ve kullanım amacını
C) Yalnızca taşınmaz sahibinin beklentilerini
D) Emlak işletmesinin en yüksek hizmet bedeli alabileceği taşınmazları

8. İmar planında TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değeri 0,30 olarak belirlenen 600 metrekarelik bir imar parselinde, diğer imar koşullarının da uygun olduğu kabul edilirse TAKS bakımından izin verilen en fazla taban alanı kaç metrekaredir?

A) 120 metrekare
B) 150 metrekare
C) 180 metrekare
D) 200 metrekare

9. Bir emlak danışmanı, portföyüne eklemek istediği taşınmazın bulunduğu binanın yapı ruhsatını incelemektedir. Yapı ruhsatının temel amacı aşağıdakilerden hangisidir?

A) Taşınmazın satış bedelini belirlemek
B) Taşınmaz sahibine kredi kullanma hakkı vermek
C) Binanın kira sözleşmelerini onaylamak
D) Yapının ilgili mevzuat ve onaylı projeler doğrultusunda inşa edilmesine izin vermek

10. Aylık kira bedeli 25.000 TL, satış fiyatı 6.000.000 TL olan bir konutun, giderler ve kira değişiklikleri dikkate alınmadan hesaplanan brüt amortisman süresi kaç yıldır?

A) 20 yıl
B) 18 yıl
C) 24 yıl
D) 25 yıl

11. Bir emlak danışmanı, müşterilerinin taşınmaz ilanlarına hangi internet platformlarından ulaştığını düzenli olarak kaydetmektedir. Bu uygulamanın temel amacı nedir?

A) Taşınmazların tapu kayıtlarını değiştirmek
B) Müşterilerin kişisel harcamalarını takip etmek
C) Pazarlama kanallarının etkinliğini ölçerek reklam faaliyetlerini geliştirmek
D) Taşınmazların yapı maliyetlerini hesaplamak

12. Emlak pazarlamasında açık portföy olarak da adlandırılan münhasır olmayan yetkilendirmenin temel özelliği aşağıdakilerden hangisidir?

A) Taşınmazın yalnızca kiralama amacıyla pazarlanabilmesi
B) Sözleşme şartlarına göre taşınmaz sahibinin birden fazla emlak işletmesini yetkilendirebilmesi
C) Taşınmazın satış fiyatının belediye tarafından belirlenmesi
D) Taşınmazın mülkiyetinin emlak işletmesine geçmesi

A3 Birimi: Emlak Satış/Kiralama ve Sonrası İşlemleri (13–20. Sorular)

13. Kat mülkiyeti kurulmuş bir taşınmazın tapu senedinde yer alan arsa payı kavramı aşağıdakilerden hangisini ifade eder?

A) Bağımsız bölümün aylık kira bedelini
B) Bağımsız bölümün yıllık aidat tutarını
C) Bağımsız bölüme tahsis edilen ortak mülkiyet payını
D) Binanın toplam kat sayısını

14. Bir taşınmazın satış bedeli 2.500.000 TL'dir. Emlak işletmesinin KDV hariç toplam %4 hizmet bedeli alacağı ve bu bedelin alıcı ile satıcı arasında eşit olarak paylaşılacağı kararlaştırılmıştır. Alıcının ödeyeceği KDV hariç hizmet bedeli kaç TL'dir?

A) 25.000 TL
B) 50.000 TL
C) 75.000 TL
D) 100.000 TL

15. Belirli süreli bir konut kira sözleşmesinde kiracı, sözleşmenin sona ermesinden en az 15 gün önce bildirimde bulunmamıştır. Türk Borçlar Kanunu'na göre sözleşme kural olarak nasıl devam eder?

A) Kendiliğinden sona erer.
B) Kiracı taşınmazın mülkiyetini kazanır.
C) Kira sözleşmesi geçersiz hâle gelir.
D) Sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır.

16. Emlak danışmanı, taşınmaz satın almak isteyen bir müşterinin satış sözleşmesindeki bazı hükümleri anlamadığını fark etmiştir. Bu durumda aşağıdakilerden hangisini yapmalıdır?

A) Müşteriye sözleşme hükümlerini yetkisi kapsamında açıklamalı ve gerektiğinde hukuki destek almasını önermelidir.
B) Müşterinin sözleşmeyi okumadan imzalamasını istemelidir.
C) Sözleşmede yer alan hükümleri müşteriden gizlemelidir.
D) Müşterinin bilgisi dışında sözleşmeyi değiştirmelidir.

17. Bir emlak danışmanı, satışa sunulan taşınmazın maliki tarafından vergi borcu bulunmadığı yönünde bilgilendirilmiştir. Ancak bu konuda herhangi bir belge sunulmamıştır. Danışmanın doğru yaklaşımı hangisidir?

A) Malikin sözlü beyanını kesin ve doğrulanmış bilgi olarak müşteriye aktarmak
B) İlgili resmî kayıt ve belgeler üzerinden bilginin doğrulanmasını sağlamak
C) Vergi borcunun bulunup bulunmadığını rastgele tahmin etmek
D) Konunun satış işlemleriyle hiçbir ilgisi olmadığını söylemek

18. Aylık kira bedeli 16.000 TL olan bir konutun kira bedeline, yasal sınırların ve sözleşme şartlarının uygun olduğu kabul edilerek %25 oranında artış uygulanacaktır. Yeni aylık kira bedeli kaç TL olur?

A) 18.000 TL
B) 19.000 TL
C) 20.000 TL
D) 22.000 TL

19. Emlak danışmanı, satışı tamamlanan bir taşınmazın anahtarlarını yeni malike teslim edecektir. Teslim işleminin güvenli ve düzenli şekilde tamamlanması için aşağıdakilerden hangisini yapmalıdır?

A) Anahtarları taşınmazın önüne bırakmalıdır.
B) Anahtarları herhangi bir komşuya teslim etmelidir.
C) Anahtarların teslim edildiğine ilişkin hiçbir kayıt tutmamalıdır.
D) Teslim alan kişinin yetkisini kontrol etmeli ve anahtar teslimini belgelendirmelidir.

20. Bir taşınmazın satış işlemlerinde alıcı, taşınmazın daha önce açıklanan özelliklerinden farklı olduğunu fark ederek şikâyette bulunmuştur. Emlak danışmanının işlem sonrası hizmetler kapsamında nasıl hareket etmesi gerekir?

A) Şikâyeti kayıt altına almalı, ilgili belgeleri incelemeli ve çözüm sürecinde taraflara yardımcı olmalıdır.
B) Satış işlemi tamamlandığı için müşterinin şikâyetini reddetmelidir.
C) Taşınmaza ait bütün kayıtları silmelidir.
D) Müşterinin iletişim kurmasını engellemelidir.

Cevap Anahtarı ve Açıklamaları

Soru 1 — Cevap: D. Sarı zeminli, üçgen biçimindeki iş güvenliği işaretleri uyarı işaretleridir. Elektrik tehlikesi, kaygan zemin, yanıcı madde ve benzeri tehlikelere karşı kişileri bilgilendirmek amacıyla kullanılır.

Soru 2 — Cevap: A. Yük kaldırırken dizlerin bükülmesi, yükün vücuda yakın tutulması ve ani hareketlerden kaçınılması bel ve omurga üzerindeki zorlanmayı azaltır. Çok ağır yüklerde taşıma ekipmanı kullanılmalı veya yardım alınmalıdır.

Soru 3 — Cevap: C. Deprem sırasında bina içerisindeyken merdivenlere, balkonlara veya asansörlere yönelmek tehlikelidir. Devrilebilecek eşyalardan ve camlardan uzak durularak güvenli bir noktada çök, kapan ve tutun hareketi uygulanmalıdır.

Soru 4 — Cevap: B. İşletmenin faaliyetlerinden kaynaklanan çevresel tehlikelerin belirlenmesi, doğal kaynakların korunması ve çevreye verilen zararın azaltılması çevresel risk yönetimi kapsamındadır.

Soru 5 — Cevap: A. Belge kontrol listelerinin kullanılması, işlemlerde eksik belge bulunma ihtimalini azaltır. Dosyaların belirli standartlara göre hazırlanması hizmet kalitesinin ve işlem güvenliğinin artırılmasını sağlar.

Soru 6 — Cevap: D. Bağımsız bölüm numarası, apartman veya iş merkezi gibi bir ana taşınmaz içerisindeki bağımsız mülkiyete konu bölümlerin birbirinden ayırt edilmesini sağlar.

Soru 7 — Cevap: B. Müşteri ihtiyaç analizi yapılırken bütçe, konum, taşınmazın büyüklüğü, oda sayısı, ulaşım imkânları ve kullanım amacı gibi kriterler birlikte değerlendirilmelidir.

Soru 8 — Cevap: C. TAKS, yapının taban alanının imar parseli alanına oranını ifade eder. TAKS bakımından izin verilen en fazla taban alanı, imar parseli alanının TAKS değeriyle çarpılmasıyla hesaplanır.

Arsa alanı = 600 m²
TAKS = 0,30
En fazla taban alanı = 600 × 0,30
En fazla taban alanı = 180 m²

Soru 9 — Cevap: D. Yapı ruhsatı, ilgili idare tarafından düzenlenen ve yapının mevzuata, imar planına ve onaylı projelerine uygun şekilde inşa edilmesine izin veren resmî belgedir.

Soru 10 — Cevap: A. Brüt amortisman süresi, taşınmazın satış fiyatının yıllık kira gelirine bölünmesiyle hesaplanır. Bu basit hesaplamada bakım giderleri, vergiler, boş kalma süreleri ve kira değişiklikleri dikkate alınmaz.

Yıllık kira geliri = 25.000 × 12
Yıllık kira geliri = 300.000 TL
Brüt amortisman süresi = 6.000.000 ÷ 300.000
Brüt amortisman süresi = 20 yıl

Soru 11 — Cevap: C. Müşterilerin hangi ilan platformları üzerinden işletmeye ulaştığının belirlenmesi, reklam ve pazarlama kanallarının etkinliğinin ölçülmesini sağlar. Böylece pazarlama kaynakları daha verimli kullanılabilir.

Soru 12 — Cevap: B. Münhasır olmayan yetkilendirmede taşınmaz sahibi, yaptığı sözleşmelerin şartlarına bağlı olarak birden fazla emlak işletmesine pazarlama yetkisi verebilir. Münhasır yetkilendirmede ise sözleşmeyle belirli bir işletmeye özel yetki tanınır.

Soru 13 — Cevap: C. Arsa payı, kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulurken bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet payıdır. Bağımsız bölümün değeriyle orantılı olarak belirlenmesi esastır.

Soru 14 — Cevap: B. Soruda belirtilen şartlara göre öncelikle toplam hizmet bedeli hesaplanır. Hizmet bedeli alıcı ve satıcı arasında eşit paylaştırıldığı için bulunan tutar ikiye bölünür.

Satış bedeli = 2.500.000 TL
Toplam hizmet bedeli = 2.500.000 × 0,04
Toplam hizmet bedeli = 100.000 TL
Alıcının ödeyeceği hizmet bedeli = 100.000 ÷ 2
Alıcının ödeyeceği hizmet bedeli = 50.000 TL (KDV hariç)

Soru 15 — Cevap: D. Türk Borçlar Kanunu'nun 347. maddesine göre konut ve çatılı iş yeri kiralarında kiracı, belirli süreli sözleşmenin bitiminden en az 15 gün önce bildirimde bulunmadıkça sözleşme aynı koşullarla bir yıl uzatılmış sayılır.

Soru 16 — Cevap: A. Emlak danışmanı, müşterilerin sözleşme hükümleri hakkında doğru bilgilendirilmesini sağlamalıdır. Uzmanlık ve yetki alanını aşan hukuki konularda müşterinin hukuk uzmanından destek almasını önermelidir.

Soru 17 — Cevap: B. Taşınmazla ilgili vergi borcu ve diğer mali yükümlülüklere ilişkin bilgilerin mümkün olduğunca güncel resmî belgeler ve kayıtlar üzerinden doğrulanması gerekir. Doğrulanmamış bilgiler kesin bilgi olarak müşteriye sunulmamalıdır.

Soru 18 — Cevap: C. Yeni kira bedelinin hesaplanması için mevcut kira bedeli artış oranıyla çarpılır. Hesaplanan artış tutarı mevcut kira bedeline eklenir.

Mevcut kira bedeli = 16.000 TL
Kira artış tutarı = 16.000 × 0,25
Kira artış tutarı = 4.000 TL
Yeni kira bedeli = 16.000 + 4.000
Yeni kira bedeli = 20.000 TL

Soru 19 — Cevap: D. Anahtar teslim işlemlerinde teslim alan kişinin kimliği ve yetkisi kontrol edilmelidir. Teslim tarihi, teslim edilen anahtarların sayısı ve ilgili tarafların bilgileri kayıt altına alınarak olası anlaşmazlıkların önüne geçilmelidir.

Soru 20 — Cevap: A. Satış sonrası müşteri şikâyetlerinin değerlendirilmesi emlak danışmanlığında hizmet kalitesinin önemli bir parçasıdır. Şikâyetin kayıt altına alınması, ilgili belgelerin incelenmesi ve taraflara çözüm sürecinde yardımcı olunması gerekir.