Emlak Danışmanı Seviye 4 Çıkmış Sınav Soruları ve Cevapları

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

1. Emlak danışmanının ofis içi çalışmalarda veya yer gösterme sırasında karşılaştığı tehlikelerin kazaya dönüşme olasılığı ile doğurabileceği zararın ağırlığının birleşimi aşağıdakilerden hangisiyle ifade edilir?

A) Ramak kala

B) Risk

C) İhlal

D) Tedbir

2. Müşteriye boş veya tadilattaki bir taşınmaz gösterilirken aşağıdakilerden hangisi iş sağlığı ve güvenliği açısından dikkat edilmesi gereken bir durumdur?

A) Islak veya kaygan zeminlerde hızlı yürümek

B) Balkon korkulukları veya merdiven korkuluklarının sağlamlığını kontrol etmeden müşteriyi tehlikeli alana yaklaştırmamak

C) Aydınlatması olmayan karanlık odalara cep telefonu ışığı olmadan girmek

D) Tadilat sırasındaki moloz ve kabloların üzerinden atlamak

3. Emlak ofisinde kullanılan yazıcı kartuşları, piller ve elektronik atıklarla ilgili en doğru çevre uygulaması hangisidir?

A) Normal evsel çöp kutusuna atmak

B) Yetkili toplama/geri dönüşüm noktalarına veya belirlenen atık kutularına teslim etmek

C) Lavaboya veya gidere dökmek

D) Ofis penceresinden dışarı bırakmak

4. İş sağlığı ve güvenliği mevzuatına göre çalışanların iş yerinde karşılaşılabilecek risklere karşı eğitilmesi ve bilgilendirilmesi kapsamında aşağıdakilerden hangisi danışmanın görevidir?

A) Kendi iş güvenliği talimatlarına uymak ve kişisel koruyucu donanımları doğru kullanmak

B) İş yerindeki tüm çalışanların yıllık izin çizelgesini onaylamak

C) Vergi dairesine beyanname vermek

D) Tapu müdürlüğünde memur atamak

5. Hizmet kalitesini yükseltmek isteyen bir emlak danışmanının müşteriyle ilk iletişim anında sergilemesi gereken tutum nedir?

A) Müşterinin ihtiyacını dinlemeden elindeki en pahalı portföyü dayatmak

B) Güler yüzlü, saygılı, net ve müşterinin bütçe ile beklentilerini doğru analiz eden bir iletişim kurmak

C) Sorulara geçiştiren ve çelişkili yanıtlar vermek

D) Yalnızca satış tamamlandığında bilgi paylaşmak

A2 Birimi: Emlak Pazarlama Sürecini Yürütme (6–12. Sorular)

6. Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik'e göre emlak danışmanı, bir taşınmazı pazarlamaya başlamadan önce taşınmaz sahibi ile hangi sözleşmenin yapılmasını sağlamalıdır?

A) Yetkilendirme Sözleşmesi

B) Kira Artış Protokolü

C) Kat Mülkiyeti Devir Senedi

D) İpotek Fek Yazısı

7. Portföye alınan bir konutun veya iş yerinin pazarlama planı hazırlanırken aşağıdaki adımlardan hangisi doğrudur?

A) Taşınmazın konumunu, özelliklerini ve piyasa emsallerini inceleyip gerçekçi bir pazarlama stratejisi oluşturmak

B) Taşınmazı hiç görmeden rastgele bir fiyat belirlemek

C) Eksik ve yanıltıcı fotoğraflarla ilan açmak

D) Malikin bilgisi dışında üçüncü kişilere anahtar teslim etmek

8. Portföydeki taşınmazın "net kullanım alanı" hesaplanırken aşağıdakilerden hangisi kural olarak dahil edilmez?

A) Oda ve salon taban alanları

B) Mutfak ve banyo taban alanları

C) Kapı ve pencere kasalarının kapladığı alanlar ile bağımsız bölüm dışındaki ortak alanlar

D) Kullanılabilir iç mekan zeminleri

9. Bir taşınmazın ilanında yer alan bilgilerin güncel ve doğru olmasını sağlamak amacıyla emlak danışmanı ne yapmalıdır?

A) Fiyat değiştiğinde veya taşınmaz satıldığında/kiralandığında ilanı derhal güncellemek veya yayından kaldırmak

B) Eski ilan metinlerini yıllarca değiştirmeden bırakmak

C) Başka danışmanların izinsiz fotoğraflarını kullanmak

D) Taşınmazın ruhsat durumunu gizlemek

10. Emlak danışmanı, alıcı adayına taşınmazın "imar durumu" ve "iskan (yapı kullanma izin belgesi)" bilgisi hakkında bilgi verirken nereden teyit almalıdır?

A) İlgili belediyenin kayıtları ve resmi belgeleri üzerinden

B) Sadece mahalle bakkalının sözünden

C) Eski kiracının tahmininden

D) Rastgele sosyal medya yorumlarından

11. Taşınmaz pazarlamasında "emsal analizi" yapılırken aşağıdakilerden hangisine dikkat edilmelidir?

A) Benzer metrekare, yaş, cephe, konum ve niteliğe sahip taşınmazların piyasa verilerini karşılaştırmak

B) Tamamen farklı semtteki lüks villalarla kıyaslama yapmak

C) Sadece satıcı tarafından istenen en yüksek rakamı emsal kabul etmek

D) Taşınmazın hiçbir fiziksel özelliğini dikkate almamak

12. Tapu senedinde taşınmazın "cinsi" bölümünde "Arsa" yazıyorsa ve üzerinde bina varsa bu durum neyi ifade eder?

A) Binanın tapuda cins tashihi (cins değişikliği) işleminin henüz yapılmamış olabileceğini

B) Taşınmazın kesinlikle satılamayacağını

C) Kira sözleşmesi yapılamayacağını

D) Emlak vergisinin tamamen silindiğini

A3 Birimi: Satış, Kiralama ve Sonrası İşlemler (13–20. Sorular)

13. Potansiyel alıcı veya kiracıya taşınmaz gösterilmeden önce düzenlenmesi ve imzalanması zorunlu olan belge hangisidir?

A) Taşınmaz Gösterme Belgesi

B) Kira Fesih Tutanağı

C) Veraset İlamı

D) İmar Durum Belgesi

14. Taşınmaz Gösterme Belgesi imzalayan müşteri, gösterilen taşınmazı emlak işletmesi aracılığıyla değil de doğrudan malikle anlaşarak satın alırsa ne olur?

A) Emlak işletmesinin hiçbir hakkı doğmaz.

B) Sözleşme ve mevzuat hükümleri çerçevesinde emlak işletmesinin hizmet bedeli talep etme hakkı doğabilir.

C) Tapu müdürlüğü işlemi otomatik olarak iptal eder.

D) Kiracı depozitosu satıcıya aktarılır.

15. Alım satım aracılık işlemlerinde emlak işletmesinin alabileceği hizmet bedeli, satış bedelinin KDV hariç en fazla yüzde kaçıdır?

A) %1

B) %2

C) %4

D) %

616. Kiralama aracılık işlemlerinde emlak işletmesinin alabileceği hizmet bedeli en fazla ne kadardır?

A) Bir aylık kira bedeli (KDV hariç)

B) İki aylık kira bedeli

C) Yıllık kira bedelinin %20'si

D) Depozito tutarının tamamı

17. Konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde kiracıdan alınabilecek güvence (depozito) bedeli, en fazla kaç aylık kira bedeli tutarında olabilir?

A) 1 aylık kira bedeli

B) 2 aylık kira bedeli

C) 3 aylık kira bedeli

D) 6 aylık kira bedeli

18. Mesken niteliğindeki bir taşınmazın tapuda devir işlemi sırasında geçerli bir hangi sigorta poliçesinin bulunması zorunludur?

A) Kasko poliçesi

B) Zorunlu Deprem Sigortası (DASK) poliçesi

C) Özel sağlık sigortası

D) Seyahat sigortası

19. Satış veya kiralama işlemi tamamlandıktan sonra danışmanın "işlem sonrası takip" kapsamında yapması gereken en doğru uygulama hangisidir?

A) Taraflara gerekli belge/kayıt bilgilendirmesini yapmak, memnuniyetlerini kontrol etmek ve kayıtları düzenli arşivlemek

B) Dosyayı hemen imha etmek

C) Yeni müşterilerle aynı taşınmazı tekrar pazarlamaya devam etmek

D) Tarafların iletişim bilgilerini silmek

20. Taşınmaz satışında tapu harcı ve emlak vergisi yükümlülükleri ile ilgili aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

A) Satış sonrası emlak vergisi bildirimi yeni malik tarafından ilgili belediyeye yapılır.

B) Tapu harcı sadece kiracıdan tahsil edilir.

C) Emlak vergisi tapu devri sırasında otomatik olarak ömür boyu kapanır.

D) Kiralama işlemlerinde tapu harcı ödenir.

Cevap Anahtarı ve Açıklamaları

Soru 1 — Cevap: B. Risk; tehlikenin ortaya çıkma olasılığı ile bunun yaratacağı sonucun ciddiyetinin birleşimidir.

Soru 2 — Cevap: B. Yer gösterme sırasında korkuluk, boşluk, merdiven ve zemin risklerine karşı müşteriyi korumak İSG açısından önceliklidir.

Soru 3 — Cevap: B. Kartuş, pil ve elektronik atıklar çevre mevzuatına uygun şekilde ayrı/yetkili toplama noktalarına verilmelidir.

Soru 4 — Cevap: A. Danışman kendi güvenliği ve çalışma ortamının düzeni için İSG kurallarına uymak ve gerekli koruyucu ekipmanları kullanmakla yükümlüdür.

Soru 5 — Cevap: B. İlk iletişimde doğru ihtiyaç analizi ve net, saygılı üslup hem güven oluşturur hem de doğru portföy sunumunu sağlar.

Soru 6 — Cevap: A. Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelik uyarınca pazarlama faaliyeti için taşınmaz sahibiyle yazılı Yetkilendirme Sözleşmesi yapılmalıdır.

Soru 7 — Cevap: A. Pazarlama planı; taşınmazın gerçek özelliklerinin ve bölgedeki emsallerin incelenmesiyle oluşturulur.

Soru 8 — Cevap: C. Net kullanım alanı iç mekan kullanılabilir alanlarını kapsar; ortak alanlar ve yapı elemanları brüt alan kapsamında değerlendirilir.

Soru 9 — Cevap: A. Yanıltıcı veya güncel olmayan ilanların önlenmesi için fiyat ve durum değişiklikleri zamanında güncellenmelidir.

Soru 10 — Cevap: A. İmar durumu ve iskan/yapı kullanma izin belgesi bilgileri ilgili belediyenin resmi kayıtlarından teyit edilir.

Soru 11 — Cevap: A. Emsal karşılaştırmasında taşınmazın konumu, büyüklüğü, yaşı ve nitelikleri bakımından benzer örnekler esas alınır.

Soru 12 — Cevap: A. Üzerinde yapı bulunduğu halde tapuda "Arsa" görünen taşınmazlarda cins değişikliği işlemi tamamlanmamış olabilir.

Soru 13 — Cevap: A. Taşınmaz gösterilmeden önce taraflarca imzalanan Taşınmaz Gösterme Belgesi düzenlenmesi zorunludur.

Soru 14 — Cevap: B. Gösterme belgesi ile gösterilen taşınmazın aracılık devre dışı bırakılarak alınması/kiralanması halinde hizmet bedeli hakkı doğabilir.

Soru 15 — Cevap: C. Yönetmelik gereği alım satım işlemlerinde toplam hizmet bedeli satış bedelinin KDV hariç en fazla %4'ü olabilir.

Soru 16 — Cevap: A. Kiralama işlemlerinde hizmet bedeli sınırı KDV hariç en fazla bir aylık kira bedelidir.

Soru 17 — Cevap: C. Türk Borçlar Kanunu'na göre depozito tutarı en fazla üç aylık kira bedeli ile sınırlandırılmıştır.

Soru 18 — Cevap: B. Mesken nitelikli bağımsız bölümlerin tapu işlemlerinde geçerli DASK poliçesi şarttır.

Soru 19 — Cevap: A. İşlem sonrası bilgilendirme, kayıtların saklanması ve memnuniyet takibi profesyonel sürecin tamamlayıcı adımıdır.

Soru 20 — Cevap: A. Taşınmazı edinen yeni malik, ilgili belediyeye emlak vergisi bildiriminde bulunmakla yükümlüdür.