# Emlak Danışmanı Seviye 4 Deneme Sınavı (Çözümlü Test)

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

**1. Emlak danışmanı, müşterisine bir taşınmazı gösterirken tavandan düşen küçük bir sıva parçasının kimseye zarar vermeden yere düştüğünü görmüştür. Bu olay iş sağlığı ve güvenliği açısından nasıl tanımlanır?**

A) Meslek hastalığı
B) İş göremezlik
C) Ramak kala olay
D) Kişisel kusur

**2. Emlak danışmanı, portföyündeki bir konuta girdiğinde yoğun doğal gaz kokusu hissetmiştir. Bu durumda aşağıdakilerden hangisini yapmalıdır?**

A) Elektrik düğmelerine dokunmadan ortamı terk etmeli ve güvenli bir yerden doğal gaz acil hattına haber vermelidir.
B) Gaz kaçağının yerini çakmak kullanarak belirlemelidir.
C) Elektrikli havalandırma cihazını çalıştırmalıdır.
D) Müşteriler gelene kadar konutta beklemelidir.

**3. Emlak ofisinde çıkan bir yangın sırasında yoğun duman nedeniyle normal çıkış yolunun kullanılamadığı görülmüştür. Çalışanların öncelikle nasıl hareket etmesi gerekir?**

A) Kişisel eşyalarını toplamak için çalışma masalarına dönmeleri
B) Yangının görüntülerini kaydetmeleri
C) Pencereleri açarak yangının kendiliğinden sönmesini beklemeleri
D) Acil durum planındaki güvenli alternatif tahliye yolunu kullanmaları

**4. Emlak işletmesinde su tüketimini azaltmak ve çevrenin korunmasına katkı sağlamak isteyen bir danışmanın aşağıdakilerden hangisini yapması uygundur?**

A) Temizlik sırasında muslukları sürekli açık bırakmak
B) Su sızdıran muslukların onarılmasını sağlamak ve gereksiz su tüketimini önlemek
C) İçme suyu kaynaklarını temizlik kimyasallarıyla karıştırmak
D) Su tesisatındaki kaçakları önemsememek

**5. Emlak işletmesinde müşterilere verilen randevuların sürekli gecikmesi nedeniyle şikâyetler artmıştır. Hizmet kalitesinin iyileştirilmesi için aşağıdakilerden hangisi yapılmalıdır?**

A) Gecikmelerin nedenleri belirlenerek randevu planlama sistemi yeniden düzenlenmelidir.
B) Müşterilerin şikâyette bulunması engellenmelidir.
C) Randevuların kayıt altına alınmasından vazgeçilmelidir.
D) Aynı saate daha fazla müşteri için randevu verilmelidir.

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

**6. Emlak danışmanı, bir taşınmazın sahibinin yurt dışında olduğunu ve satış işlemlerini başka bir kişinin yürütmek istediğini öğrenmiştir. Danışman bu kişinin satış konusunda yetkili olup olmadığını belirlemek için hangi belgeyi incelemelidir?**

A) İkametgâh belgesi
B) Emlak vergisi makbuzu
C) Yapı kullanma izin belgesi
D) Satış yetkisini içeren geçerli vekâletname

**7. Bir emlak danışmanı, satışa sunulacak taşınmazın bulunduğu bölgeyi analiz ederken aşağıdaki bilgilerden hangisini öncelikli olarak değerlendirmelidir?**

A) Taşınmaz sahibinin kişisel hobilerini
B) Bölgedeki emlak işletmelerinin dekorasyon özelliklerini
C) Ulaşım imkânlarını, sosyal donatıları, altyapıyı ve bölgedeki taşınmaz talebini
D) Taşınmaz sahibinin sosyal medya takipçi sayısını

**8. Emlak sektöründe kullanılan rayiç bedel kavramı genel olarak neyi ifade eder?**

A) Taşınmazın ilk satın alındığı tarihteki bedelini
B) Taşınmazın belirli bir tarihteki normal alım satım koşullarında oluşan değerini
C) Taşınmazın yıllık elektrik tüketim bedelini
D) Taşınmaz sahibinin bankaya olan toplam borcunu

**9. Bir emlak danışmanı, satışa sunulacak dairenin tapu kaydında yer alan ada ve parsel numaralarını incelemektedir. Bu bilgilerin temel işlevi nedir?**

A) Taşınmazın kadastro kayıtlarında tanımlanmasını ve yerinin belirlenmesini sağlamak
B) Taşınmazın aylık kira bedelini otomatik olarak hesaplamak
C) Taşınmaz sahibinin kredi notunu belirlemek
D) Konutun yıllık aidat giderlerini hesaplamak

**10. Satış bedeli 4.800.000 TL, aylık kira getirisi 20.000 TL olan bir konutun yıllık brüt kira getiri oranı yüzde kaçtır?**

A) %3
B) %4
C) %6
D) %5

**11. Bir emlak danışmanı, portföyündeki taşınmaz için hazırladığı ilanın daha fazla potansiyel müşteriye ulaşmasını istemektedir. Aşağıdakilerden hangisi doğru bir pazarlama uygulamasıdır?**

A) Taşınmazın gerçekte bulunmayan özelliklerini ilana eklemek
B) Başka taşınmazlara ait fotoğrafları kullanmak
C) Taşınmazın gerçek özelliklerini açıklayan kaliteli fotoğraflar ve anlaşılır ilan metinleri hazırlamak
D) Müşterileri çekmek için gerçeğe aykırı bir satış fiyatı belirtmek

**12. Bir emlak danışmanının portföy kayıtlarını düzenli olarak sınıflandırmasının temel amacı aşağıdakilerden hangisidir?**

A) Taşınmazların tamamının satış fiyatını eşitlemek
B) Müşteri taleplerine uygun taşınmazlara hızlı ulaşmak ve portföyü etkin şekilde yönetmek
C) Taşınmazların mülkiyet bilgilerini değiştirmek
D) Bütün taşınmazları aynı müşteri grubuna sunmak

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

**13. Bir müşteri, satın almak istediği konutun tapu kaydında intifa hakkı bulunduğunu öğrenmiştir. İntifa hakkı aşağıdakilerden hangisini ifade eder?**

A) Taşınmazın emlak vergisinden muaf tutulmasını
B) Taşınmazın mülkiyetinin doğrudan kiracıya geçmesini
C) Taşınmazın belediye tarafından kamulaştırılmasını
D) Hak sahibinin taşınmazı kullanma ve taşınmazdan yararlanma hakkına sahip olmasını

**14. Bir taşınmazın satış bedeli 5.000.000 TL olarak belirlenmiştir. Alıcı ile satıcı arasında yapılan görüşme sonucunda satış fiyatı üzerinden %6 indirim yapılmasına karar verilmiştir. Taşınmazın indirimli satış bedeli kaç TL'dir?**

A) 4.700.000 TL
B) 4.750.000 TL
C) 4.800.000 TL
D) 4.900.000 TL

**15. Emlak danışmanı, satışa aracılık ettiği konutun mutfağında ciddi bir su tesisatı sorunu olduğunu öğrenmiştir. Meslek etiği açısından aşağıdakilerden hangisini yapmalıdır?**

A) Satışın gerçekleşmesi için sorunu müşteriden gizlemelidir.
B) Sorunun satıştan sonra ortaya çıkmasını beklemelidir.
C) Taşınmazın bilinen kusurları hakkında müşteriye doğru bilgi vermelidir.
D) Sorunu önemsiz göstererek müşterinin kararını etkilemelidir.

**16. Kiralık bir konutu inceleyen müşteri, kira sözleşmesinin hangi tarihte başlayacağını ve kira bedelini ne zaman ödeyeceğini öğrenmek istemektedir. Bu bilgilerin hangi belgede açıkça belirtilmesi gerekir?**

A) Tapu senedinde
B) Kira sözleşmesinde
C) İmar durum belgesinde
D) Yapı ruhsatında

**17. Bir emlak danışmanı, satış görüşmesi sırasında alıcının taşınmaz sahibine ödenmek üzere bir miktar para bırakmak istediğini öğrenmiştir. Danışmanın en doğru davranışı hangisidir?**

A) Parayı herhangi bir belge düzenlemeden teslim almak
B) Alınan parayı kişisel harcamalarında kullanmak
C) Paranın hangi amaçla verildiğini taraflara açıklamamak
D) Yetkisi kapsamında ödeme amacını, tutarını ve ilgili şartları yazılı olarak kayıt altına almak

**18. Kat mülkiyetine tabi bir apartmanda bulunan aşağıdaki alanlardan hangisi kural olarak ortak yerlerden biri kabul edilir?**

A) Apartmanın ana giriş merdivenleri
B) Bağımsız bölümün yatak odası
C) Dairenin mutfağı
D) Bağımsız bölümün salonu

**19. Bir müşteri, satın almak istediği taşınmaz için banka kredisi kullanacaktır. Emlak danışmanı, bankanın istediği gayrimenkul değerleme raporunun hazırlanması konusunda nasıl hareket etmelidir?**

A) Bankanın kabul etmek zorunda olduğu bir raporu kendisi hazırlamalıdır.
B) Taşınmazın değerini müşterinin talep ettiği kredi tutarına göre değiştirmelidir.
C) Değerleme sürecinin yetkili uzman veya kuruluşlar tarafından yürütülmesi konusunda müşteriyi bilgilendirmelidir.
D) Değerleme işlemi yapılmadan kredinin kesin olarak onaylanacağını söylemelidir.

**20. Bir konutun kiralanması sırasında kiracı ve taşınmaz sahibi arasında apartman aidatlarının ödenmesi konusunda anlaşmazlık yaşanmıştır. Emlak danışmanının en doğru yaklaşımı aşağıdakilerden hangisidir?**

A) Taraflardan birinin görüşünü dinlemeden karar vermek
B) İlgili mevzuat, yönetim planı ve kira sözleşmesi çerçevesinde tarafları bilgilendirerek anlaşmaya yardımcı olmak
C) Aidatların hiçbir koşulda ödenmemesi gerektiğini söylemek
D) Tarafların bilgisi dışında kira sözleşmesini değiştirmek

## Cevap Anahtarı ve Açıklamaları

**Soru 1 — Cevap: C.** Yaralanmaya veya zarara neden olma potansiyeli bulunmasına rağmen herhangi bir zarar meydana getirmeyen olaylar ramak kala olay olarak değerlendirilir. Bu tür olayların bildirilmesi gelecekte yaşanabilecek kazaların önlenmesine yardımcı olur.

**Soru 2 — Cevap: A.** Doğal gaz kaçağı şüphesinde elektrik düğmelerine dokunulmamalı, kıvılcım oluşturabilecek cihazlar kullanılmamalıdır. Ortam terk edilmeli ve güvenli bir noktadan 187 Doğal Gaz Acil hattına haber verilmelidir.

**Soru 3 — Cevap: D.** Yangın sırasında normal çıkış yolunun kullanılamaması durumunda acil durum planında belirtilen güvenli alternatif tahliye yolları kullanılmalıdır. Çalışanların can güvenliği kişisel eşyalardan önceliklidir.

**Soru 4 — Cevap: B.** Su tesisatındaki kaçakların giderilmesi ve gereksiz su tüketiminin önlenmesi doğal kaynakların verimli kullanılmasına ve çevrenin korunmasına katkı sağlar.

**Soru 5 — Cevap: A.** Hizmet kalitesinin geliştirilmesi için müşteri memnuniyetsizliğine neden olan sorunlar araştırılmalı ve düzeltici önlemler alınmalıdır. Randevu sisteminin iyileştirilmesi gecikmelerin azaltılmasını sağlar.

**Soru 6 — Cevap: D.** Taşınmaz sahibi adına satış işlemi gerçekleştirecek kişinin bu konuda yetkilendirildiğini gösteren geçerli bir vekâletnameye sahip olması gerekir. Vekâletnamenin kapsamı ve geçerliliği kontrol edilmelidir.

**Soru 7 — Cevap: C.** Bölgenin ulaşım imkânları, eğitim ve sağlık kuruluşları, sosyal donatıları, altyapısı ve taşınmaz talebi pazarlama stratejilerinin oluşturulmasında önemli rol oynar.

**Soru 8 — Cevap: B.** Rayiç bedel, bir taşınmazın belirli bir tarihteki normal piyasa koşullarında oluşan değerini ifade eder. Taşınmazın konumu, fiziksel özellikleri, arz ve talep durumu bu değeri etkileyebilir.

**Soru 9 — Cevap: A.** Ada ve parsel numaraları taşınmazların kadastro sisteminde tanımlanmasını sağlar. Bu bilgiler taşınmazın konumunun ve ilgili kayıtlarının belirlenmesinde kullanılır.

**Soru 10 — Cevap: D.** Yıllık brüt kira getirisi, aylık kira bedelinin 12 ile çarpılmasıyla bulunur. Elde edilen yıllık kira geliri satış bedeline bölünerek yüzde getiri hesaplanır.
Yıllık kira geliri = 20.000 × 12 = 240.000 TL
Brüt kira getiri oranı = (240.000 ÷ 4.800.000) × 100
Brüt kira getiri oranı = %5

**Soru 11 — Cevap: C.** Taşınmazın gerçek özelliklerini yansıtan kaliteli fotoğraflar ve doğru ilan açıklamaları müşterilerin güvenini artırır. Yanıltıcı ilan bilgilerinden kaçınılmalıdır.

**Soru 12 — Cevap: B.** Portföyde bulunan taşınmazların konum, fiyat, büyüklük, kullanım amacı ve diğer özelliklerine göre sınıflandırılması müşteri ihtiyaçlarına uygun seçeneklerin hızlı şekilde belirlenmesini sağlar.

**Soru 13 — Cevap: D.** İntifa hakkı, hak sahibine başkasına ait bir malı kullanma ve o maldan yararlanma yetkisi sağlayan sınırlı ayni haklardan biridir. Taşınmazın mülkiyetinin hak sahibine geçmesi anlamına gelmez.

**Soru 14 — Cevap: A.** İndirim tutarı, taşınmazın başlangıçtaki satış bedelinin indirim oranıyla çarpılması sonucunda hesaplanır. Bulunan tutar satış bedelinden çıkarılır.
İndirim tutarı = 5.000.000 × 0,06 = 300.000 TL
İndirimli satış bedeli = 5.000.000 − 300.000
İndirimli satış bedeli = 4.700.000 TL

**Soru 15 — Cevap: C.** Emlak danışmanının taşınmazla ilgili bildiği önemli kusurları müşteriye açıklaması dürüstlük, şeffaflık ve mesleki etik ilkelerinin gereğidir.

**Soru 16 — Cevap: B.** Kira sözleşmesinde kiralanan taşınmazın bilgileri, kira bedeli, ödeme şartları, sözleşmenin başlangıç tarihi ve tarafların hak ve yükümlülükleri belirtilmelidir.

**Soru 17 — Cevap: D.** Satış işlemi kapsamında teslim alınan paranın tutarı, amacı, teslim şartları ve tarafların sorumlulukları açıkça belgelenmelidir. Danışman, kendisine verilen yetkinin sınırları içerisinde hareket etmelidir.

**Soru 18 — Cevap: A.** Apartmanların ana girişleri, ortak merdivenleri, asansörleri ve koridorları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında ortak yerler arasında değerlendirilir.

**Soru 19 — Cevap: C.** Konut kredisi kapsamında bankaların talep ettiği gayrimenkul değerleme raporları, ilgili düzenlemeler çerçevesinde yetkili değerleme uzmanları ve kuruluşları tarafından hazırlanır. Emlak danışmanı müşteriye süreç hakkında bilgi verebilir.

**Soru 20 — Cevap: B.** Kiracı ve taşınmaz sahibi arasında oluşabilecek aidat anlaşmazlıklarında ilgili mevzuat, yönetim planı ve kira sözleşmesi dikkate alınmalıdır. Emlak danışmanı tarafsız davranarak tarafların uzlaşmasına yardımcı olmalıdır.