MYK 17UY0332-4 Emlak Danışmanı Seviye 4 Sınav Soruları

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

1. Emlak ofisinde kullanılan yangın söndürme cihazlarının kullanıma hazır durumda bulunmasını sağlamak için aşağıdakilerden hangisi yapılmalıdır?

A) Cihazların üzerine çeşitli ofis malzemeleri yerleştirilmelidir.
B) Cihazların periyodik kontrolleri yaptırılmalı ve kolay ulaşılabilir durumda tutulmalıdır.
C) Cihazlar yalnızca yangın meydana geldiğinde kontrol edilmelidir.
D) Cihazlar kilitli dolaplarda erişilemeyecek şekilde saklanmalıdır.

2. Bir emlak danışmanının müşteriye gösterdiği konutta müşteri düşerek yaralanmıştır. Danışmanın ilk yardım konusunda eğitimi bulunmamaktadır. Bu durumda nasıl hareket etmelidir?

A) Yaralanan kişiye rastgele ilaç vermelidir.
B) Yaralanan kişiyi zorla ayağa kaldırmalıdır.
C) Müşteriyi yalnız bırakarak ofise dönmelidir.
D) Olay yerinin güvenliğini sağlamalı, gerekli durumlarda 112 Acil Çağrı Merkezi'ne haber vermeli ve yetkisiz tıbbi müdahaleden kaçınmalıdır.

3. Emlak işletmesinde temizlik amacıyla kullanılan kimyasal maddelerin güvenli şekilde saklanması için aşağıdakilerden hangisi doğrudur?

A) Kimyasal maddeler kendi etiketli ambalajlarında ve kullanım talimatlarına uygun koşullarda saklanmalıdır.
B) Kimyasal maddeler içecek şişelerine aktarılmalıdır.
C) Farklı temizlik maddeleri aynı kap içerisinde karıştırılmalıdır.
D) Kimyasal maddeler gıda ürünlerinin yanında saklanmalıdır.

4. Emlak ofisinde biriken kâğıt, plastik ve cam atıkların çevreye olan etkisini azaltmak için hangi uygulama gerçekleştirilmelidir?

A) Bütün atıklar yakılarak yok edilmelidir.
B) Atıklar boş arazilere bırakılmalıdır.
C) Atıklar türlerine göre ayrılarak uygun geri dönüşüm kutularına bırakılmalıdır.
D) Atıkların tamamı kanalizasyon sistemine gönderilmelidir.

5. Emlak işletmesinde uygulanan hizmet kalitesi standartlarının etkinliğini değerlendirmek için aşağıdaki yöntemlerden hangisi kullanılabilir?

A) Müşteri geri bildirimlerinin dikkate alınmaması
B) Müşteri memnuniyet anketlerinin ve hizmet sonuçlarının düzenli olarak değerlendirilmesi
C) Hizmet kayıtlarının sürekli silinmesi
D) İşletme prosedürlerinin çalışanlardan gizlenmesi

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

6. Emlak danışmanı aynı gün içerisinde üç taşınmaz gösterimi, iki müşteri görüşmesi ve bir sözleşme hazırlama işlemi gerçekleştirecektir. İşlerin zamanında tamamlanması için aşağıdakilerden hangisini yapmalıdır?

A) Bütün müşterilere aynı saatte randevu vermelidir.
B) Randevuları herhangi bir planlama yapmadan kabul etmelidir.
C) Sözleşme hazırlama işlemini müşteri gelene kadar ertelemelidir.
D) İşlerin önemini, sürelerini ve ulaşım koşullarını dikkate alarak çalışma programı oluşturmalıdır.

7. Taşınmazın tapu kaydında bulunan şerhlerin incelenmesinin temel amacı aşağıdakilerden hangisidir?

A) Taşınmazın iç dekorasyon özelliklerini belirlemek
B) Binanın elektrik tüketimini hesaplamak
C) Taşınmaz üzerindeki hakları, yükümlülükleri ve hukuki durumu etkileyebilecek kayıtları öğrenmek
D) Taşınmazın bulunduğu bölgedeki nüfusu belirlemek

8. Bir arsanın üzerinde yapılabilecek yapının toplam emsale esas inşaat alanını belirlemek için kullanılan KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı) kavramı neyi ifade eder?

A) Emsale dâhil toplam kat alanının imar parseli alanına oranını
B) Binanın yıllık bakım giderlerinin arsa bedeline oranını
C) Binadaki bağımsız bölüm sayısının malik sayısına oranını
D) Arsanın satış fiyatının yıllık kira bedeline oranını

9. İmar planında KAKS değeri 1,50 olarak belirlenen 800 metrekarelik bir arsanın emsale esas toplam inşaat alanı kaç metrekaredir?

A) 800 metrekare
B) 1.200 metrekare
C) 1.500 metrekare
D) 1.800 metrekare

10. Bir müşteri, yalnızca ticari faaliyetlerde kullanmak amacıyla bir taşınmaz satın almak istemektedir. Emlak danışmanı uygun taşınmazları belirlerken öncelikle hangi hususu araştırmalıdır?

A) Taşınmaz sahibinin mesleğini
B) Binada kullanılan mobilyaların rengini
C) Taşınmazın önceki sahibinin medeni durumunu
D) Taşınmazın kullanım amacına ilişkin imar, ruhsat ve diğer hukuki koşulları

11. Bir taşınmazın portföy bilgi formu hazırlanırken aşağıdaki bilgilerden hangisinin kaydedilmesi mesleki açıdan uygundur?

A) Taşınmazla ilgisi bulunmayan komşuların kişisel bilgileri
B) Malikin sağlık geçmişine ilişkin bilgiler
C) Taşınmazın adresi, fiziksel özellikleri, tapu bilgileri, fiyatı ve yetkilendirme durumu
D) Diğer emlak işletmelerinin çalışanlarına ait banka hesapları

12. Bir emlak danışmanı, uzun süredir satışa sunulmasına rağmen alıcı bulunamayan bir taşınmaz için pazarlama faaliyetlerini değerlendirmektedir. Aşağıdakilerden hangisini yapması en uygundur?

A) İlanın performansını, müşteri geri bildirimlerini, fiyatını ve piyasa koşullarını inceleyerek pazarlama önerilerini güncellemek
B) Taşınmazın gerçek özelliklerini değiştirerek yeni ilan oluşturmak
C) Müşterilerin olumsuz görüşlerini tamamen yok saymak
D) Taşınmaz sahibine bilgi vermeden satış fiyatını değiştirmek

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

13. Bir taşınmazın satış bedeli 3.750.000 TL'dir. Tapu harcının alıcı ve satıcı için ayrı ayrı %2 olarak hesaplandığı kabul edilirse tarafların ödeyeceği toplam tapu harcı kaç TL'dir?

A) 37.500 TL
B) 75.000 TL
C) 112.500 TL
D) 150.000 TL

14. Bir taşınmazın tapu kaydında aile konutu şerhi bulunmaktadır. Taşınmazın satış işlemleri sırasında emlak danışmanının nasıl hareket etmesi gerekir?

A) Taşınmazın satışında hiçbir hukuki sınırlama bulunmadığını söylemelidir.
B) Eşin açık rızasına ilişkin hukuki şartları dikkate almalı ve tarafları bilgilendirmelidir.
C) Aile konutu şerhini kendisi kaldırmalıdır.
D) Taşınmazın mülkiyetini doğrudan alıcıya devretmelidir.

15. Bir müşterinin satın almak istediği taşınmazın üzerinde haciz kaydı bulunduğu öğrenilmiştir. Emlak danışmanının en doğru yaklaşımı aşağıdakilerden hangisidir?

A) Haciz kaydı hakkında müşteriye bilgi vermemek
B) Haciz kaydının satışla birlikte mutlaka ortadan kalkacağını söylemek
C) Haciz kaydının hukuki sonuçları hakkında tarafları bilgilendirmek ve ilgili resmî mercilerden gerekli incelemelerin yapılmasını sağlamak
D) Tapu kayıtlarındaki haciz bilgisini kendi yetkisiyle silmek

16. Bir konutun aylık kira bedeli 18.000 TL, aylık apartman aidatı ise 1.500 TL'dir. Her iki tutarın yıl boyunca değişmediği kabul edilirse kiracının yıllık toplam kira ve aidat gideri kaç TL olur?

A) 234.000 TL
B) 216.000 TL
C) 225.000 TL
D) 252.000 TL

17. Türk Borçlar Kanunu'na göre bir sözleşmenin yapıldığının kanıtı olarak verilen ve aksi kararlaştırılmadıkça esas borçtan düşülen para aşağıdakilerden hangisidir?

A) Gecikme faizi
B) Bağlanma parası
C) Emlak vergisi
D) Tapu harcı

18. Emlak danışmanı, satış işlemleri tamamlanan bir taşınmazın hizmet bedelinin tahsilatı sırasında aşağıdakilerden hangisini yapmalıdır?

A) Tahsil edilen tutarı herhangi bir belge düzenlemeden teslim almalıdır.
B) Sözleşmede belirtilenden farklı bir bedeli müşterinin bilgisi dışında tahsil etmelidir.
C) Tahsilatı kendi kişisel geliri olarak kaydetmelidir.
D) Hizmet bedelini sözleşme ve mevzuata uygun şekilde tahsil etmeli, ilgili mali belgelerin düzenlenmesini sağlamalıdır.

19. Bir taşınmazın satış işlemleri tamamlandıktan sonra emlak danışmanının müşteri dosyasındaki sözleşme ve işlem belgelerini saklamasının temel amacı nedir?

A) İşlemlerin gerektiğinde doğrulanabilmesini, yasal yükümlülüklerin yerine getirilmesini ve kayıtların izlenebilirliğini sağlamak
B) Müşterilerin kişisel bilgilerini başka işletmelere satmak
C) Tamamlanan satış işlemlerini tekrar gerçekleştirmek
D) Müşterilerin gelecekte yapacağı tüm harcamaları takip etmek

20. Kiracı, kiraladığı konutta bulunan kombinin normal kullanım ömrüne bağlı olarak arızalandığını emlak danışmanına bildirmiştir. Arıza kiracının kusurundan kaynaklanmamaktadır. Danışmanın en doğru yaklaşımı hangisidir?

A) Onarım giderinin her durumda kiracıya ait olduğunu söylemek
B) Kiracının hiçbir açıklama yapmadan kira ödemesini durdurmasını istemek
C) Kiraya verenin kiralananı kullanıma elverişli durumda bulundurma yükümlülüğünü dikkate alarak tarafları bilgilendirmek
D) Kiracının sözleşmesini tek taraflı olarak feshetmek

Cevap Anahtarı ve Açıklamaları

Soru 1 — Cevap: B. Yangın söndürme cihazlarının acil durumlarda kullanılabilmesi için bakım ve periyodik kontrollerinin yapılması, uygun konumlarda bulundurulması ve önlerinin açık tutulması gerekir.

Soru 2 — Cevap: D. Yaralanmalı kazalarda öncelikle olay yerinin güvenliği sağlanmalıdır. İlk yardım eğitimi bulunmayan kişiler yetkisiz tıbbi müdahalelerden kaçınmalı, gerekli durumlarda 112 Acil Çağrı Merkezi'ne haber vermelidir.

Soru 3 — Cevap: A. Kimyasal maddelerin kendi etiketli ambalajlarında ve kullanım talimatlarına uygun koşullarda saklanması zehirlenme, yanlış kullanım ve kimyasal reaksiyon risklerini azaltır.

Soru 4 — Cevap: C. Kâğıt, plastik ve cam atıkların kaynağında ayrıştırılması geri dönüşüm faaliyetlerini kolaylaştırır, doğal kaynakların korunmasına ve çevre kirliliğinin azaltılmasına katkı sağlar.

Soru 5 — Cevap: B. Müşteri memnuniyet anketleri ve hizmet sonuçlarının düzenli olarak değerlendirilmesi, işletmenin güçlü ve geliştirilmesi gereken yönlerinin belirlenmesine yardımcı olur.

Soru 6 — Cevap: D. Etkili bir iş planı hazırlanırken yapılacak işlerin öncelikleri, tahmini tamamlanma süreleri, müşteri randevuları ve ulaşım koşulları dikkate alınmalıdır.

Soru 7 — Cevap: C. Tapu sicilindeki şerhler, taşınmazla ilgili bazı kişisel hakların, tasarruf yetkisi sınırlamalarının ve diğer hukuki durumların belirlenmesine yardımcı olur. Satış ve kiralama süreçlerinde ilgili kayıtlar incelenmelidir.

Soru 8 — Cevap: A. KAKS, Kat Alanı Kat Sayısı anlamına gelir ve emsal olarak da adlandırılır. Emsale dâhil toplam kat alanının imar parseli alanına oranını ifade eder.

Soru 9 — Cevap: B. Emsale esas toplam inşaat alanı, arsanın imar parseli alanının KAKS değeriyle çarpılması sonucunda hesaplanır.
Arsa alanı = 800 m²
KAKS = 1,50
Emsale esas inşaat alanı = 800 × 1,50
Emsale esas inşaat alanı = 1.200 m²

Soru 10 — Cevap: D. Ticari amaçla kullanılacak taşınmazların imar durumu, kullanım niteliği, ruhsat şartları ve varsa yönetim planından kaynaklanan sınırlamalar araştırılmalıdır. Her taşınmaz her türlü ticari faaliyete uygun olmayabilir.

Soru 11 — Cevap: C. Portföy bilgi formunda taşınmazın adresi, tapu bilgileri, büyüklüğü, fiziksel özellikleri, satış veya kiralama bedeli ve pazarlama yetkisine ilişkin bilgiler bulunmalıdır.

Soru 12 — Cevap: A. Uzun süre alıcı bulunamayan taşınmazlarda fiyatlandırma, ilan kalitesi, müşteri talepleri ve piyasa koşulları yeniden değerlendirilmelidir. Elde edilen sonuçlara göre taşınmaz sahibine yeni pazarlama önerileri sunulabilir.

Soru 13 — Cevap: D. Soruda belirtilen oranlara göre alıcı ve satıcının ayrı ayrı %2 tapu harcı ödemesi durumunda toplam tapu harcı satış bedelinin %4'üne karşılık gelir.
Alıcının tapu harcı = 3.750.000 × 0,02 = 75.000 TL
Satıcının tapu harcı = 3.750.000 × 0,02 = 75.000 TL
Toplam tapu harcı = 75.000 + 75.000
Toplam tapu harcı = 150.000 TL

Soru 14 — Cevap: B. Türk Medeni Kanunu'nun 194. maddesi kapsamında eşlerden biri, diğer eşin açık rızası bulunmadıkça aile konutunu kural olarak devredemez veya aile konutu üzerindeki hakları sınırlayamaz. Danışman satış sürecinde bu hukuki şartları dikkate almalıdır.

Soru 15 — Cevap: C. Taşınmaz üzerindeki haciz kaydı, satış işleminin hukuki ve ekonomik sonuçlarını etkileyebilir. Emlak danışmanı bu durumu müşteriden gizlememeli ve tarafları gerekli resmî incelemeler konusunda bilgilendirmelidir.

Soru 16 — Cevap: A. Yıllık toplam giderin hesaplanabilmesi için aylık kira ve aidat tutarları toplanarak 12 ile çarpılır.
Aylık toplam gider = 18.000 + 1.500 = 19.500 TL
Yıllık toplam gider = 19.500 × 12
Yıllık toplam gider = 234.000 TL

Soru 17 — Cevap: B. Türk Borçlar Kanunu'nun 177. maddesinde düzenlenen bağlanma parası, sözleşmenin yapıldığına kanıt olarak verilen paradır. Aksine sözleşme veya yerel âdet olmadıkça bağlanma parası esas alacaktan düşülür.

Soru 18 — Cevap: D. Emlak işletmesinin hizmet bedeli tahsilatı, taraflarla yapılan sözleşmeye ve ilgili mevzuata uygun şekilde gerçekleştirilmelidir. Tahsil edilen bedel için gerekli mali belgeler düzenlenmelidir.

Soru 19 — Cevap: A. İşlem belgelerinin yasal saklama sürelerine ve kişisel verilerin korunması kurallarına uygun olarak muhafaza edilmesi, işlemlerin doğrulanmasına ve olası uyuşmazlıkların çözülmesine yardımcı olur.

Soru 20 — Cevap: C. Türk Borçlar Kanunu'nun 301. maddesine göre kiraya veren, kiralananı sözleşmede amaçlanan kullanıma elverişli durumda teslim etmek ve sözleşme süresince bu durumda bulundurmakla yükümlüdür. Kiracının kusurundan kaynaklanmayan ve olağan bakım kapsamını aşan arızalarda bu yükümlülük dikkate alınmalıdır.