

## BİRİNCİ BÖLÜM

### DEĞERLEMeye İLİŞKİN TEMEL KAVRAMLAR VE ÇERÇEVE

#### Değerleme Bilimi

Gayrimenkul değerlemesi temel bir bilim dalından ziyade genellikle bilim ve sanatı birleştiren ekonomik bir faaliyet olarak algılanagelmiştir.

Gayrimenkul değerlemesini gayrimenkul ekonomisi, gayrimenkul hukuku ve gayrimenkul finansmanı bilimlerinin inceleme alanları açısından önem arz eden ve bu bilim dallarında yapılan çalışmalara katkı sunan ayrı bir bilim dalı olarak değerlendirmek mümkündür.

#### Değer Faktörleri

Bir varlığın değeri, kendisine etki eden faktörler değiştikçe değişim gösterecektir. Söz konusu faktörleri arz ve talep faktörleri olarak gruplandırmak mümkün bulunmakta olup, arz faktörleri yararlılık ve kıtlık; talep faktörleri ise arzu ve etkin alım gücü başlıkları altında incelenebilir.

#### Yararlılık

Varlığın bireysel ihtiyaçları, istekleri veya arzuları tatmin etme kabiliyetidir. Konutların barınma ihtiyacını giderdiği; ticari gayrimenkullerin ise gelir elde etme arzusuna hitap ettiği belirtilebilir.

#### Kıtlık

Varlığın mevcut veya potansiyel arzına karşılık gelen talebi ifade eder. Arazi her ne kadar yeryüzünde bol miktarda bulunsa da, bireylerin ihtiyaçlarına hitap eden kullanışlı arazinin miktarı kıt, değeri de daha yüksektir.

#### Arzu

Arzu, bir varlığı elde etmede barınma, ikamet etme vb. ihtiyaç tatmini haricindeki bireysel gereksinimleri ifade eder.

#### Etkin Alım Gücü

Katılımcıların mal ve hizmetleri satın almak suretiyle pazara katılma durumunu ifade eder.

#### Gayrimenkul Değerine Etki Eden Ekonomik İlkeler

#### Beklenti ve Değişim İlkeleri

Ticari bir gayrimenkulün değeri gelecekte getireceği gelirlerle ölçülürken, konut değeri konforla ve alman keyifle ölçülür. Değerleme uzmanlarının değerlendirme konusu gayrimenkulle ilgili pazar eğilimlerini ve geleceğe yönelik beklentileri bilmeleri beklenir.

#### Arz ve Talep İlkeleri

Arz, belirli bir zamanda belirli bir pazarda belirli bir tip gayrimenkul adedinin çeşitli fiyatlarda satılık veya kiralık olarak sunuma hazır olması olarak tanımlanabilir.

Gayrimenkul talebi ise, arz tanımına paralel olarak, belirli bir zamanda belirli bir pazarda belirli bir tip gayrimenkul adedinin çeşitli fiyatlardan satın alma veya kiralama isteğidir.

#### Rekabet İlkesi

Her gayrimenkul pazarın belli bir bölümünde benzer özelliklere sahip diğer gayrimenkullerle rekabet hâlinindedir.

**İkame İlkesi**

İkame ilkesi bir alıcının eşit derecede arzu edilen iki gayrimenkulden birine daha fazla ödeme yapmayacağına dair ekonomik bir yaklaşımı ifade eder. Bu ilke, değerlemede kullanılan maliyet yaklaşımının temelini teşkil eder.

**Denge İlkesi**

Gayrimenkul değerine etki eden unsurların belirli bir denge noktasından sonra ilave bir fayda sağlamayacak olması anlamında kullanılır. Bu ilke “azalan marjinal verimlilik yasası” kapsamında değerlendirilir.

**Katkı İlkesi**

Katkı ilkesi, bir unsurun varlığı (*yokluğu*) ile gayrimenkulün tamamına (*tamamından*) ilave edilen (*eksilen*) değeri gösterir.

**Artık Verimlilik**

Üretim faktörlerinin maliyeti ödendikten sonra geriye kalan net geliri ifade eder.

**Uygunluk İlkesi**

Bir gayrimenkulün özelliklerinin pazardaki yapı, konfor, tasarım ve yararlılık gibi talepler ile uyumu hâlinde gayrimenkul değerinin oluştuğu ve sürdürüldüğü anlamına gelir.

**Dışsallık İlkesi**

Harcı etkenler bir gayrimenkulün değeri üzerinde olumlu veya olumsuz etkide bulunabilir. Bir köprü'nün çevresindeki gayrimenkullerin değerini artırması olumlu dışsallığa, çevre tehlikesi nedeniyle bir gayrimenkulün satış potansiyelinin düşmesi ise olumsuz dışsallığa örnek olarak verilebilir.

**Gayrimenkul Değerine Etki Eden Güçler**

Gayrimenkul değerini etkileyen ve birbirleriyle sürekli etkileşim hâlinde olan temel güçler sosyal ve demografik eğilimler, ekonomik şartlar, devlet müdahalesi ve çevresel koşullar olarak sıralanabilir. Değerleme uzmanının söz konusu güçleri gözlemleyip analiz etmesi gerekir.

**Sosyal ve Demografik Eğilimler**

Gayrimenkullerin değeri nüfusun yaş ve cinsiyet olarak dağılımı vb. demografik değişiklikler ve özellikler ile eğitim, hayat biçimi vb. tüm sosyal faaliyet alanlarından etkilenir.

**Ekonomik Şartlar**

Ekonomik şartların analizinde istihdam, fiyat ve ücret seviyeleri, endüstriyel gelişme, inşaat maliyetleri, doluluk oranları, arazi stokları vb. piyasa özellikleri dikkate alınır.

**Devlet Müdahalesi**

Devlet tarafından yaratılan yasal ortamın gayrimenkul değerine etkisi önemli boyutta olabilmektedir.

**Çevresel Koşullar**

Gerek doğal (*iklim koşulları, topoğrafya, doğa vb.*) gerekse insan yapımı (*karayolları, demiryolları vb. ulaşım hatları*) çevre faktörlerinin değerlemede analiz edilmesi gerekir.

**Değerleme Uzmanlığına İlişkin Temel Kavramlar ve Çerçeve**

## Temel Kavramlar

### Değer, Fiyat ve Maliyet

Değer ilgili varlıktan ileride elde edilecek faydalara ilişkin beklentileri yansıtan ekonomik bir görüştür.

Fiyat kavramı ise, belirli bir anlaşma çerçevesinde belli bir alıcının ödemeyi, belli bir satıcının da satmayı kabul ettiği tutarı ifade eder.

Maliyet bir mal veya hizmetin üretiminde katlanılan harcamaların toplam tutarını ifade eder.

### Değerleme ve Değerleme Uzmanlığı

Gayrimenkul değerlendirme, bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri olarak tanımlamak mümkündür.

Değerleme uzmanı kavramı UDS’de, tüm varlıkların değerlemesine yönelik olmak üzere, “değerlemeyi gerçekleştiren” ifadesiyle kendisine yer bulmakta, ancak ülkemizde “(...) Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişi” olarak nitelendirilmektedir. Değerleme uzmanları ayrıca söz konusu lisansı almaya hak kazandıkları tarihten itibaren üç ay içinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ‘ne (TDUB) üyelik için gerekli başvuruyu yapmakla yükümlüdürler.

Meslek Unvanı	Eğitim	Tecrübe	Diğer
Konut Değerleme Uzmanı	2 Yıllık	1 Yıl	
Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.	4 Yıllık	-	
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	4 Yıllık	3 yıl	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	4 Yıllık	5 yıl	Değerleme şirketinde en az %10 pay

### **Gayrimenkul Değer Tespitine İlişkin Uygulama Çerçevesi**

Gayrimenkul değerlendirme literatüründe değer kavramı dayandığı temel esaslara göre farklı başlıklar altında ele alınmaktadır. Bunları (1) pazar değeri, (2) makul değer, (3) yatırım değeri, (4) sinerji değeri ve (5) tasfiye değeri şeklinde sıralamak mümkündür.

### **Pazar Değeri**

Pazar değeri, gayrimenkulün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahminî tutarı ifade eder.

(a) “Tahminî tutar” ifadesi pazardaki muvazaasız bir işlemde gayrimenkul için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, gerçek satış fiyatından ziyade tahminî bir değer olduğu duruma atıfta bulunur.

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değerinde sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır.

(d) “İstekli bir alıcı arasında”

(e) “İstekli bir satıcı”

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “Uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, gayrimenkulün en uygun şekilde pazarlanması hâlinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir.

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri”

(i) “Zorlama altında kalmaksızın”

### **Makul Değer**

Makul değer, pazar değerinden daha geniş bir kavram olup, gayrimenkulün bilgili ve istekli taraflar arasında devredilmesi için, ilgili tarafların her birinin menfaatini yansıtan tahmini fiyatıdır.

Kiralanmış bir gayrimenkulün kalıcı olarak devredilmesi veya bir kira yükümlülüğünün iptal edilmesi amacıyla, kiraya veren ile kiracı arasında makul bir fiyatın belirlenmesi makul değere örnek olarak verilebilir.

### **Yatırım Değeri**

Yatırım değeri, bireysel yatırım veya işletme amaçları doğrultusunda yatırım performansını ölçmek için kullanılır.

### **Sinerji Değeri**

Sinerji değeri, iki veya daha fazla varlığın bir arada toplam değerinin, ayrı ayrı değerlerinin toplamından daha yüksek olduğu değeri ifade eder. Genellikle “birleşme değeri” olarak nitelendirilir.

Sinerjiler genel olarak maliyet azalışıyla, gelir artışıyla ve/veya risk azalışıyla bağlantılıdır.

### **Tasfiye Değeri**

Tasfiye değeri, bir varlığın veya bir grup varlığın birer birer satılması sonucunda elde edilen tutardır. Tasfiye değeri; (a) *normal bir pazarlama dönemine sahip düzenli bir işlem* veya (b) *kısaltılmış bir pazarlama dönemine sahip zorlama bir işlem* varsayılarak belirlenebilir.

Normal bir pazarlama dönemine sahip bir tasfiye işlemi UDS’de düzenli tasfiye olarak nitelendirilmektedir. Çok kısa bir zaman içinde satışı söz konusu olduğunda ise, tasfiye işlemi “zorunlu satış”; tasfiye değeri de “zorunlu satış değeri” olarak adlandırılmaktadır.

### **Diğer Değer Tanımları**

#### **a) Sigorta Değeri**

Sigorta değeri, gayrimenkulün hasara uğraması veya yok olması durumunda yerine konulma maliyetini ifade eder.

#### **b) Kayıtlı Değer**

Kayıtlı değer, gayrimenkulün finansal tablolarda gösterilen hesap değerini ifade eder. Bu değer defter değeri olarak da değerlendirilebilir.

#### **c) Kullanım Değeri**

Kullanım değeri, bir gayrimenkulden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değerini ifade eder. Kullanım değeri gayrimenkulün sürekli kullanımı sonucunda faydalı ömrü boyunca elde etmeyi beklediği nakit akışlarını yansıtır.

#### **d) Geri Kazanılabilir Tutar**

Geri kazanılabilir tutar, kullanım değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer (pazar değeri) yüksek olanıdır.

#### **e) Gerçeğe Uygun Değer**

Gerçeğe uygun değer, mevcut piyasa koşullarında bir gayrimenkulün satışından elde edilecek fiyattır. Gerçeğe uygun değer işletmeye özgü bir ölçüm olmayıp, piyasa bazlı bir ölçümdür. Kullanım değeri ise işletmeye özgüdür.

#### **f) Teminat Değeri**

Bir kredi sözleşmesine konu edilen gayrimenkulün tespit edildiği değeri ifade eder.

#### **g) Kurtarılabilir Değer**

Arazi haricindeki bir gayrimenkulü, özel onarım veya uyarılama yaparak kullanmayı devam ettirmekten ziyade, içerdiği malzeme için elden çıkarılma değerini ifade eder.

*h) Özel değer*

Özel değer, bir gayrimenkulün, sadece bir özel alıcı açısından değer ifade eden belirli bazı özel niteliklerini yansıtan bir tutarı ifade eder.

*i) Faal işletme değeri*

Faal işletme değeri, işletmenin bir bütün olarak değerini ifade eder. Bazı tip mülklerde (*oteller, restoranlar, bowling salonları, fitness kulüpleri vb.*) fiziki gayrimenkul faaliyette bulunulan için bütünleyici parçasıdır.

*j) Gelir değeri*

Gelir değeri, gayrimenkulden ileride elde edileceği varsayılan bütün gelirlerin değerlendirme zamanına indirgenmesi olarak kabul edilmektedir.

*k) Maliyet değeri*

Maliyet değeri, yapılmış bir gayrimenkulün değerlendirme günündeki yapım giderlerinden yıpranma payı, eskime ve diğer giderlerin çıkartılmasıyla ulaşılan değerdir.

## **Gayrimenkul Değerlemesine İlişkin Hukuki Çerçeve**

### **Gayrimenkul ve Gayrimenkul Hakları**

**a) Gayrimenkul**

Gayrimenkul fiziki olarak arazi ve onun ayrılmaz parçalarıdır.

Hukuk penceresinden bakıldığında ise, gayrimenkul, Türk hukukunda son dönemde “taşınmaz” kavramıyla anılmaktadır. Bu kapsamda TMKn'nin 704. maddesi uyarınca;

(a) Arazi,

(ii) Tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar,

(iii) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

taşınmaz mülkiyetinin konulan kapsamında değerlendirilmektedir.

(i) Arazi

Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar; bu mülkiyetin kapsamına yasal sınırlar saklı olmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar/madenler de dâhildir. Sınırları harita ve planla belirlenen yeryüzündeki arazi parçalarına parsel adı verilir ve her parsel tapu kütüğünde tek başına ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilir. Bu şekilde kaydedilen parseller bölünebilir, birleştirilebilir veya geometrik olarak biçimlendirilebilirler.

(ii) Tapu kütüğüne ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar

Bağımsız ve sürekli haklar, fiziki bir yapıya sahip olmayıp, sosyal ve ekonomik zorunluluklardan ötürü üstünde veya altında buldukları arazinin mülkiyetinden ayrı olarak tapu kütüğüne kaydedilebilirler. Bu niteliği kazanabilen haklara esasında birer irtifak hakkı türü olan üst hakları ve kaynak hakları örnek olarak verilebilir.

(iii) Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Bağımsız bölümler ise, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli ve bağımsız mülkiyete konu olan bölümlerine denir. Buna göre, tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkân, mağaza, depo vb. bölümleri bağımsız bölüm olarak nitelendirilebilir.

**b) Gayrimenkul Hakları**

Gayrimenkul sahipliğinin verdiği en temel hak mülkiyet hakkıdır. Gayrimenkul mülkiyeti, gayrimenkulün fiziki niteliğinin de ötesinde gayrimenkule sahip olmaktan kaynaklanan hak ve faydaları ifade eden soyut bir kavramdır. Bir gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının toplamına haklar demeti denmektedir.

### Türk Medeni Kanununda Ayni Haklar

1- Mülkiyet Hakları			2- Sınırlı Ayni Haklar			
a) Bağımsız Mülkiyet	b) Birlikte Mülkiyet	c) Kat Mülkiyeti	a) İrtifak Hakları	b) Rehin Hakları		c) Taşınmaz Yükü
	i) Paylı Mülkiyet		i) İntifa Hakkı	i) Taşınmaz Rehni	ii) Taşınır Rehni	
	ii) Elbirliği Mülkiyet		ii) Oturma Hakkı	1) İpotek		
			iii) Üst Hakkı	2) İpotekli Borç Senedi		
			iv) Kaynak Hakkı	3) İrat Senedi		
			v) Çeşitli İrtifak Hakları			

#### **Gayrimenkul Mülkiyetinin Türleri**

Gayrimenkul mülkiyeti (a) *bağımsız mülkiyet*, (b) *birlikte mülkiyet* ve (c) *kat mülkiyeti* şeklinde tesis edilebilmektedir.

##### **a) Bağımsız Mülkiyet**

Bağımsız mülkiyet, bir gayrimenkulün tek bir sahibinin bulunduğu durumlarda hak kazanılan mülkiyet türünü ifade eder. Tapu kütüğünde bu durum ilgili malikin karşısında “Tam” veya “1/1” ibareleriyle gösterilmektedir.

##### **b) Birlikte Mülkiyet**

Birlikte mülkiyet (i) *paylı (müşterek) mülkiyet* ve (ii) *elbirliği (iştirak hâlinde) mülkiyeti* olarak iki başlık altında incelenebilmektedir.

##### **(i) Paylı (müşterek) mülkiyet**

Paylı mülkiyette, birden çok kimse, maddi olarak bölünmüş olmayan bir gayrimenkulün tamamına belli paylarla maliktir. Tapu kütüğünde bu durum ilgili malik bilgisinin karşısında “1/2”, “1/3” vb. ibareleriyle gösterilmektedir. Buna göre, tapu kaydında “*Elbirliği no*” bulunmamalı, her paydaşın payı ayrı ayrı kesirli olarak yazılı olmalıdır. Paylı mülkiyette her paydaş kendine ait payı rehin konusu yapabilir.

##### **(ii) Elbirliği (iştirak hâlinde) mülkiyeti**

Elbirliği mülkiyetinde, yasal sözleşmeler uyarınca oluşan topluluk dolayısıyla mallara birlikte malik olanların mülkiyeti söz konusudur. Tapu kütüğünde maliklerin bilgilerinin karşısında toplu olarak “Tam”, “1/1”, “1/2”, “1/3” vb. ibarelerle gösterilmektedir. Bir başka deyişle, bu mülkiyette paydaşların isim, soyisim ve baba adından sonra “*Elbirliği no*” var ise malikler elbirliği (*iştirak*) hâlinde maliktirler. Elbirliği mülkiyetinde ilgili gayrimenkul ancak bütün olarak ve maliklerin tamamı adına rehin konusu yapabilir.

Diğer taraftan, elbirliği mülkiyeti şeklinde tescil edilmiş gayrimenkullerde ortaklığın giderilmesi amacıyla açılan davalara “izale-i şuyu” adı verilmektedir. Dava sonucunda mahkeme kararı ile gayrimenkulün satışı gerçekleştirilir ve tahsil edilen bedel hissedarlara payları oranında aktarılır.

**c) Kat Mülkiyeti**

Kat mülkiyeti, bağımsız bölümler üzerinde kurulan bir mülkiyet hakkıdır. Kat malikleri ana gayrimenkulün bütün ortak yerlerine, arsa payları oranında, ortak mülkiyet hükümlerine göre de malik olurlar.

Kat irtifakı ise, arsa payına bağlı bir irtifak çeşididir. Kat irtifakı, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, kat mülkiyetine çevrilir.

Tapuda yapı ruhsatı alındığında kat irtifakı; yapı kullanma izni alındığında ise kat mülkiyeti kurulmaktadır.

**Gayrimenkul Mülkiyetinde Kısıtlamalar**

Gayrimenkul mülkiyetinin kanundan doğan kısıtlamaları, tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur. Kamu yararı için konulan kısıtlamalar kaldırılamaz ve değiştirilemez.

Tapu kütüğünde şerhler sütununa yapılan kayıtlar tasarruf yetkisi kısıtlamaları niteliğinde olup, birtakım özel kişilere fayda sağlamaktadır. Beyanlar hanesine yapılan kayıtlar ise, kamu hukukundan doğan kısıtlamalar olmalarına bağlı olarak, toplum yararınadır.

**Tapuda şerhler sütununa:**

- Şahsi haklar [*şufa (önalım), iştirak ve vefa hakları*, serbest dereceden yararlanma hakkı, satış vaadi,
- Tasarruf hakkını kısıtlayan (*haciz, ihtiyati haciz vb.*) veya yasaklayan şerhler (*iflas, konkordato, ihtiyati tedbir vb.*),
- Yasaların öngördüğü konular (*gecekondu, maden vb. şerhleri*) şerh edilebilir.

Tapu kütüğünde beyanlar hanesine kaydedilebilecek çok sayıda belirtme söz konusu olup, bunlardan bazılarının aşağıda yer verilmektedir:

- Eklentiler,
- Heyelan bölgesi,
- Devre mülk,
- Geçit hakkı,
- Yönetim planı.
- Askeri yasak bölge ve güvenlik bölgeleri,
- Kültür ve tabiat varlığı, sit alanı vb.,
- 

**Sınırlı Aynı Hak Türleri**

Sınırlı aynı haklar mülkiyet hakkı ile aynı güvenceyi vermemektedir. Ancak, bir sınırlı aynı hakka sahip olan kimse, hakkın tapu kütüğüne tescil edildiği süre boyunca söz konusu hakkın sağladığı faydalardan mülkiyet hakkı sahibi gibi istifade edebilir.

**a) irtifak Hakları**

Gayrimenkulün malikini mülkiyet hakkının sağladığı bazı yetkileri kullanmaktan kaçınmaya veya belirli şekilde kullanmasına katlanmaya mecbur kılar.

İrtifak hakları (i) *intifa hakkı*, (ii) *oturma (sükna) hakkı*, (iii) *üst hakkı*, (iv) *kaynak hakkı*, (v) *çeşitli irtifak hakları* başlıkları altında incelenebilir.

**(i) İntifa hakkı**

İntifa hakkı, sahibine, konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayan bir irtifak hakkı türüdür.

Örnek olarak, bir baba, gayrimenkulünün intifa hakkını üzerinde tutarak, kuru (*çıplak*) mülkiyetini bir hayır kurumuna bağışlayabilir. Böylece yaşadığı sürece gayrimenkulden her türlü faydalanmaya devam edebilir.

(ii) Oturma (sükna) hakkı

Oturma hakkı, bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir ve başkasına devredilemez ya da mirasçılara geçemez.

(iii) Üst hakkı

Üst hakkı, inşaat hakkı olarak da bilinmekte olup, bir taşınmaz malikine, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapma veya mevcut bir yapıyı muhafaza etme yetkisi verir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.

(iv) Kaynak hakkı

Kaynak hakkı, başkasının arazisinde bulunan kaynak üzerine kurulan bir irtifak hakkı olup, bu arazinin malikini suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanmakla yükümlü kılar.

(v) Çeşitli irtifak hakları

Yukarıda yer verilenlerin haricinde, malik, gayrimenkulü üzerinde herhangi bir kişi veya topluluk lehine atış eğitimi (*Ör: bir taşınmazda bir askerî birlik veya bir avcılık kulübü lehine nişan eğitimi hakkı, irtifak hakkı olarak kurulabilir*) veya spor alanı Bir spor kulübü (*Ör: bir futbol takımı lehine antrenman yeri temini için irtifak hakkı kurulabilir*) Bu tür irtifaklara düzensiz irtifaklar da denmektedir.

**b) Rehin Hakları**

Rehin hakkı, hak sahibi olan alacaklının alacağını alamaması hâlinde, bir şeyi paraya çevirterek, elde edilen meblağdan alacağını alma yetkisi veren bir haktır. Rehin hakları; (i) *taşınmaz rehni* ve (ii) *taşınır rehni* olmak üzere ikiye ayrılır:

(i) Taşınmaz rehni

Taşınmaz rehninin türleri (1) *ipotek*, (2) *ipotekli borç senedi* ve (3) *irat senedi*dir.

1. *İpotek*

İpotek, bir borç için bir gayrimenkulün teminat olarak gösterilmesi işlemidir.

2. *İpotekli borç senedi*

İpotekli borç senedinin bir kıymetli evrak niteliğinde olması söz konusudur.

3. *İrat senedi*

İrat senedinin güvencesini ancak tarım arazisi, konutlar ve üzerinde bina yapılabilecek arsalar oluşturabilir.

(ii) Taşınır rehni

Taşınır rehni, taşınır varlığın türünden, tesis edilen sınırlı aynı hak olarak ifade edilebilir.

**c) Taşınmaz Yükü**

Taşınmaz yükü, gayrimenkul mükellefiyeti olarak da nitelendirilmekte olup, günümüzde uygulaması hemen hemen hiç yoktur.

Örneğin bir salça fabrikası sahibi, domates tarlası sahibi ile 1 yıllık domateslerini kendisine vermesi ve tarla üzerine taşınmaz yükü tesis edilmesi konusunda anlaşış tapuda tescil edebilirler.



**Harita, Kadastro ve Tapu**

Ülkemizde harita, kadastro ve tapu ile ilgili işlemler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na (ÇŞB) bağlı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yürütülmektedir.

**a) Harita**

Harita, yeryüzünün tamamının veya bir kısmının belli ölçekte küçültülerek, bir altlığa çizilmiş şekline denir.

$$\text{Ölçek} = \text{Harita Uzunluğu} / \text{Gerçek Uzunluk}$$

Örneğin, ölçeği 1/1.000.000 olan bir haritadaki 1 cm'lik uzunluk, yeryüzünde 1.000.000 cm'ye veya 10 km'ye karşılık gelecektir.

**b) Kadastro**

Kadastro bir ülkedeki her çeşit arazi ve mülk yerinin, alanının, sınırlarının ve değerlerinin devlet eliyle belirlenip plana bağlanması işidir.

**- Talebe Bağlı işlemler**

*o Aplikasyon (Yer Gösterme):* Taşınmaza ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının, tapu plânındaki bilgi ve belgelerine uygun olarak zeminde işaretlenmesidir.

*o Birleştirme (Tevhit):* Birbirine bitişik birden çok parselin bir parsel haline dönüştürülmesidir.

*o İrtifak Hakkı Tesisi:* TMK ve ilgili diğer yasalarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlerdir.

*o Cins Değişikliği:* Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa; veya arazi iken bağ, bahçe, tarla vb. duruma dönüştürmek için paftasında yapılan işlemidir.

*o Ayırma (İfraz) Haritaları:* Bir parselin İKn'nin 15 ve 16. maddeleri uyarınca iki ya da daha fazla parçalara bölünmesi işlemidir.

**c) Tapu**

Tapu sicili, taşınmazlar üzerinde mevcut aynı hakların durumunu sürekli olarak göstermek üzere, devlet tarafından ve devletin sorumluluğu altında aynı açıklık sistemine göre tutulan hukuki ve teknik bir sistemdir.

Tapu kütüğü, tapu sicilinin en önemli unsuru olup, her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.

Ülkemizde her ilçede bir tane olmak üzere mevcut durumda 957 adet tapu müdürlüğü bulunmaktadır. Söz konusu müdürlüklerde yapılan işlemlerden bazıları aşağıda sıralanmaktadır.

- *Akitli İşlemler:* Tapu sicil müdürlüğünde resmî senet düzenlenerek yapılan işlemlerdir. Şahsi haklar için resmi senet düzenlenmez.

*o Bağış (Hibe)*

*o Geçit Hakkı*

*o Kamulaştırma*

*o Kat İrtifakı*

*o Kat Mülkiyeti*

*o Kaynak Hakkı*

*o Miras Payının Devri (Pay Temliki)*

*o Oturma (Sükna) Hakkı*

*o Taksim (Bölme/Paylaşma):* Tapuda müşterek veya iştirak hâlinde kayıtlı taşınmaz mallardaki ortaklığın sona erdirilmesi amacıyla yapılan paylaşılma işlemidir.

- *Akitsiz İşlemler:* Hak sahibinin veya malikin tek taraflı iradesi ile tapu sicil müdürlüğünde yapılan işlemlerdir. Akitsiz işlemler için resmi senet yerine Tescil İstem Belgesi düzenlenir.

*o Şufa - İştira - Vefa İstemi:* Şufa (*önalım*) hakkı, bir taşınmaz malın satılması hâlinde, onu diğer alıcılara nazaran öncelikle satın alabilme hakkını; iştira hakkı, bir taşınmaz malı belli bir bedelle belli bir süre içinde malikinden satın alabilmek hakkını; vefa hakkı, satanın, sattığı taşınmaz malı müşteriden geri satın alma hakkını saklı tutmasını ifade eder.

*o Mirasın Taksimi*

*o Cins Değişikliği:* Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsaya; arsa veya arazi iken, bağ, bahçe ve benzeri duruma dönüştürmek için tapu sicilinde yapılan işlemdir.

*o Birleştirme (Tevhit) İstemi:* Tapu sicilinde ayrı ayrı kayıtlı birbirine bitişik birden fazla taşınmaz malın tek bir tapuya bağlanarak, tek bir parsel halini almasıdır.

*o Ayırma (İfraz) İstemi:* Ayırma (*ifraz*) tapu kütüğünde tek parsel olarak kayıtlı bulunan bir taşınmaz malın düzenlenen haritalara göre birden çok parçaya ayrılarak tapu kütüğüne tescil edilmesi işlemidir.

*o Aile Konutu Şerhi:* Aile konutu, ailenin devamlı olarak ikametine ayrılan konuttur. TMKn'nin 19. maddesinde aile konutunun bulunduğu yere "*yerleşim yeri*" adı verilmiştir. Buna göre; yerleşim yeri, bir ailenin sürekli kalmak niyetiyle oturduğu yerdir.

## TEST1 - SORULAR

1-Aşağıdakilerden hangisi gayrimenkulün piyasa değerindeki pazarlama süresinden çok daha kısa sürede satışından elde edilebilecek makul tutarı ifade etmektedir?

- A) Kullanım değeri
- B) Kurtarılabılır değeri
- C) Tasfiye değeri
- D) Özel değeri
- E) Pazar değeri

2- İşletmelerde ekonomik ömrünü tamamladığı halde fiilen kullanılan iktisadi kıymetler ile gerçek değeri tespit edilemeyen veya edilmesi uygun görülmeyen en düşük tutarı ifade eden değer aşağıdakilerden hangisidir?

- A) Kullanım değeri
- B) İz bedeli
- C) Tasfiye değeri
- D) Özel değeri
- E) Pazar değeri

3-Değerleme uzmanı olabilmek için en az kaç yıllık deneyim gerekir?

- A) 3 yıl
- B) 1 yıl
- C) 5 yıl
- D) 10 yıl
- E) 15 yıl

4- Aşağıdakilerden hangisi ekonomik olarak değeri olan bir varlığın verimliliğini esas alan bir kavram olup, taşınmazın gelecekte ömrü boyunca getireceği nakit akışları ve varsa ömrün sonundaki artık değerini bugünkü değerini ifade eder?

- A) Kullanım değeri
- B) Kurtarılabılır değeri
- C) Kayıtlı değeri
- D) Özel değeri
- E)Pazar değeri

5- “Değerleme Uzmanı” hakkında aşağıda verilen şıklardan hangisi yanlıştır?

- A) Asgari 4 yıllık üniversite mezunu olmak.
- B) Gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübe sahibi olmak.
- C) Emlak komisyonculuğu yapabilmek.
- D) Birden fazla şirkette çalışmamak.
- E) Objektiflik ve bağımsızlık ilkelerine aykırı hareket etmemek.

6-“Sorumlu Değerleme Uzmanı” hakkında aşağıda verilen şıklardan hangisi yanlıştır?

- A) Değerleme Uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşımak.
- B) Şirketin ödenmiş sermayesinin asgari %25 oranında pay sahibi olmak.
- C) Gayrimenkul değerlemesi alanında 5 yıl tecrübe sahibi olmak.
- D) Şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi sorumlulukları ile yürütmek.
- E) Şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalama yetkisine sahip olmak.

7-

- I- Maliyet Bedeli
- II- Tasarruf Değeri
- III-Mukayyet Değer
- IV-İkame Değeri

Yukarıda verilenlerden hangileri TTK ve VUK hükümlerine göre kullanılabilir olan değerlendirme ölçülerindedir?

- A) I ve II
- B) II ve III
- C) III ve IV
- D) I,II ve III
- E) I,II, III ve IV

8- Aşağıdakilerden hangisi “Piyasa Değeri Tanımı”nın unsurlarından biri değildir?

- A) Birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı
- B) Bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde
- C) Herhangi bir zorlama olmaksızın
- D) Tarafların birbirlerini tanımadıkları
- E) Uygun bir pazarlama ile

**9- Aşağıdakilerden hangisi bir mülkün "Pazar Değeri"ni ortaya koyan unsurlardan biri değildir?**

- A) İstekli bir alıcı ve istekli bir satıcının varlığı
- B) Uygun bir pazarlama ortamı
- C) Mülkün belli bir anlaşma çerçevesinde el değiştirmesi
- D) Mülkün organize bir borsada alınıp satılabilmesi**
- E) Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmesi

**10-Aşağıdakilerden hangisi piyasa değeri tanımı için gerekli değildir? (2006/OCAK-40)**

- A) Alıcı ve satıcının bilgili kişiler olmaları veya bilgili danışmanlar kullanmaları
- B) Alıcı ve satıcının motivasyonunun aynı olması
- C) Değerin peşin satış değeri olması
- D) Alıcı ve satıcıların basiretli kişiler olmaları
- E) Değerin değerlendirme sonucu bulunmuş olması**