

ÜCRETSİZ DERS NOTU ÖZETİ

Gayrimenkul Değerleme Esasları

Gayrimenkul Değerleme Lisansı

Gayrimenkul değerlendirme yöntemleri ve uygulamaları

Bu PDF'teki bölüm	6 bölüm
Modüldeki toplam bölüm	49 bölüm
Formül sayısı	7 formül
Son güncelleme	17 Eylül 2026

Bu belge **Gayrimenkul Değerleme Esasları** modülünün ücretsiz bölümlerinden derlenmiştir. Tamamı ve güncel hâli:

<https://www.finlisans.com/ders-notlari/gayrimenkul-degerleme-esaslari>

İçindekiler

1. Değerleme Bilimi ve Temel Ekonomik İlkeler
2. Değerleme Bilimi ve Temel Ekonomik İlkeler • Gayrimenkul Değerleme İlkeleri ve Temel Kavramlar
3. Gayrimenkul Değerleme İlkeleri ve Temel Kavramlar • Değerleme Esasları ve Gayrimenkul Mülkiyetinin Hukuki Çerçevesi
5. Değerleme Esasları ve Gayrimenkul Mülkiyetinin Hukuki Çerçevesi • Gayrimenkul Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar ve Tapu Sicili
6. Gayrimenkul Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar ve Tapu Sicili • Harita, Kadastro ve Tapu Mevzuatı

Bu PDF, **Gayrimenkul Değerleme Esasları** ders notunun ücretsiz olarak yayımlanan ilk 6 bölümünü içerir. Modülün tamamı 49 bölümden oluşur; kalan 43 bölüm ile soru bankası, sesli anlatım ve deneme sınavları finlisans.com üzerinde yer alır.

Bölmeler web sayfasında birbiriyle örtüşecek şekilde hazırlandığı için, bu PDF’te aynı maddenin ikinci ve sonraki tekrarları ayıklanmıştır (190 yinelenen madde). Madde sırası ve bölüm numaraları web sayfasıyla aynıdır.

1. Değerleme Bilimi ve Temel Ekonomik İlkeler

Temel Kavramlar

- **Yararlılık:** Bir varlığın barınma veya gelir elde etme gibi bireysel ihtiyaçları tatmin etme kabiliyetidir; mülkiyet haklarındaki kısıtlamalar bu kabiliyeti zedeleyerek değeri düşürür.
- **Kıtlık:** Bir varlığın mevcut veya potansiyel arzına karşılık gelen talebi ifade eder; yararlılıkla birleştiğinde, özellikle belirli kullanıma uygun arazilerin değerini artırır.
- **Etkin Alım Gücü:** Pazar katılımcılarının mal ve hizmetleri satın almak suretiyle pazara dahil olma yeteneğidir; değerlendirme uzmanı pazarın bu yeteneğini tespit etmekle yükümlüdür.
- **Beklenti İlkesi:** Değerin gelecekte oluşacak faydaların beklentisiyle yaratılmasıdır; yatırımcıların gayrimenkulün üreteceği nakit akışı ve risk seviyesine dair algılarına dayanır.
- **İkame İlkesi:** Alıcının eşit derecede arzu edilen iki gayrimenkulden pahalı olanı tercih etmeyeceği yaklaşımıdır; maliyet yaklaşımının temelini oluşturur.
- **Denge İlkesi:** Gayrimenkul değerine etki eden unsurların belirli bir noktadan sonra ilave fayda sağlamayacağını, aksine marjinal verimliliğin azalacağını savunan ekonomik ilkedir.
- **Katkı İlkesi:** Bir unsurun varlığının veya yokluğunun gayrimenkulün toplam değerine yaptığı net etkidir; bu katkı değeri maliyetinden fazla, az veya sıfır olabilir.
- **Artık Verimlilik:** Arazi, emek ve sermaye gibi üretim faktörlerinin maliyetleri ödendikten sonra geriye kalan net geliri ifade eder; artık değerlendirme tekniklerinin temel dayanağıdır.
- **Uygunluk İlkesi:** Gayrimenkulün özelliklerinin pazardaki yapı, konfor ve tasarım talepleriyle uyumu durumunda değer korunmasıdır; imar mevzuatı bu ilkeyi doğrudan etkiler.
- **Dışsallık İlkesi:** Gayrimenkulün çevresindeki mülklerin kullanımı veya ekonomik şartlar gibi harici etkenlerin değer üzerinde yarattığı olumlu veya olumsuz etkileri kapsar.
- **İlerleme İlkesi:** Düşük kalitedeki bir gayrimenkulün, çevresinde yer alan aynı tipteki daha kaliteli gayrimenkullerin etkisiyle değerinin artması durumudur.
- **Gerileme İlkesi:** Yüksek kalitedeki bir gayrimenkulün, çevresinde yer alan aynı tipteki daha kalitesiz gayrimenkullerin etkisiyle değerinin azalması durumudur.
- **Gayrimenkul Ekonomisi:** Kentlerin mekânsal yapısını, hanehalkı ve firmaların yer seçme kararlarını ve binaların fiyatlandırılmasını inceleyen mikroekonomi disiplininin alt dalıdır.
- **Gayrimenkul Finansmanı:** Gayrimenkul satın almak veya proje gerçekleştirmek isteyen kişilere ihtiyaç duydukları kaynakların sağlanmasını ve etkin kaynak dağılımını konu alan bilim dalıdır.
- **Gayrimenkul Değerlemesi:** Ekonomi, hukuk ve finans bilimlerinin kesişiminde yer alan, hem bilimsel hem de sanatsal unsurlar barındıran uygulamalı bir ekonomi bilimi.
- **Yararlılık (Utility):** Bir varlığın bireysel ihtiyaçları, istekleri veya arzuları tatmin etme kabiliyeti.
- **Kıtlık (Scarcity):** Mevcut veya potansiyel arzın, talebe oranla yetersiz kalması durumu.
- **İkame İlkesi:** Alıcının benzer yararlılıktaki iki mülkten ucuz olanı tercih edeceği, maliyet yaklaşımının temelini oluşturan ilke.
- **Dışsallık İlkesi:** Mülkün dışındaki faktörlerin (köprü, park, kirlilik vb.) mülk değeri üzerindeki olumlu veya olumsuz etkisi.

Önemli Noktalar

- Gayrimenkul değerlemesi; ekonomi, hukuk ve finans bilimlerinin uygulamalarını içeren bilimsel bir disiplin olarak kabul edilir.
- Gayrimenkul üretimi için gerekli dört temel faktör; arazi, emek (işgücü ve malzeme), sermaye ve girişimci kâdır.
- Gayrimenkul arzı, yeni inşaat süresi ve mevzuat süreçleri nedeniyle pazardaki fiyat değişikliklerine kısa vadede hızlı uyum sağlayamaz.
- Arzın esnek olmaması sebebiyle gayrimenkul değerleri kısa vadede talepten çok daha fazla etkilenir.
- Değişimin tahmin edilmesinin her zaman mümkün olmaması nedeniyle, bir değerlendirme görüşü sadece kısa bir süre için geçerli kabul edilir.

Önemli Noktalar

- Konum analizi yapılırken sadece fiziksel mesafe değil, gayrimenkule erişim için her yöne uzanan zaman-mesafe ilişkisi dikkate alınmalıdır.
- Gayrimenkul değerini etkileyen temel güçler; sosyal/demografik, ekonomik, devlet müdahalesi ve çevresel koşullar olarak dört grupta toplanır.
- Değerleme süreci; verilerin gözlemlenmesi, pazar analizi ve hipotez testleri gibi aşamalarla bilimsel bir disiplin özelliği taşır.
- Gayrimenkul arzı, yüksek sermaye ve uzun inşaat süreleri nedeniyle fiyat değişimlerine geç tepki verir.
- Denge ilkesi, aşırı harcamaların mülk değerine aynı oranda yansımayacağını (azalan marjinal verimlilik) savunur.
- Konum analizi sadece mesafe değil, 'zaman-mesafe' ilişkisi üzerinden yapılır.

Sık Yapılan Hatalar

- Değerleme raporunun sonsuza kadar geçerli olduğunu sanmak (Değişim ilkesi gereği kısa sürelidir).
- Maliyetin her zaman değere eşit olduğunu düşünmek (Katkı ve Denge ilkeleri bunu çürütür).
- Arz faktörlerini talep faktörleriyle karıştırmak.

2. Değerleme Bilimi ve Temel Ekonomik İlkeler • Gayrimenkul Değerleme İlkeleri ve Temel Kavramlar

Temel Kavramlar

- Artık Verimlilik: Üretim faktörlerinin maliyeti ödendikten sonra geriye kalan net geliri ifade eder ve artık değerlendirme tekniklerinin uygulanmasında temel dayanak noktasını oluşturur.
- Uygunluk İlkesi: Bir gayrimenkulün özelliklerinin pazardaki yapı, konfor ve tasarım gibi taleplerle uyumu durumunda değer yaratıldığı ve sürdürüldüğü ilkesidir.
- İlerleme İlkesi: Düşük kalitedeki bir gayrimenkulün değerinin, çevresinde yer alan aynı tipteki daha kaliteli gayrimenkullerin etkisiyle artış göstermesi durumudur.
- Gerileme İlkesi: Yüksek kalitedeki bir gayrimenkulün değerinin, çevresinde bulunan aynı tipteki daha kalitesiz gayrimenkuller nedeniyle azalması durumunu ifade eder.
- Dışsallık İlkesi: Gayrimenkulün çevresindeki mülklerin kullanımı veya ekonomik şartlar gibi harici etkenlerin değer üzerinde yarattığı olumlu veya olumsuz etkilerdir.
- Konum: Gayrimenkule erişim için her yöne uzanan zaman-mesafe ilişkisini içeren, kamu hizmetlerine ve ulaşım hatlarına erişim süresiyle ölçülen faktördür.
- Değer: Belirli bir zamanda bir mülkün alıcı ve satıcı için parasal ederi olup, gelecekteki faydalara ilişkin beklentileri yansıtan ekonomik bir görüştür.
- Fiyat: Belirli bir anlaşma çerçevesinde alıcı ve satıcının ödemeyi kabul ettiği, arz ve talebin kesiştiği noktada gerçekleşen tarihî gerçeklik tutarıdır.
- Maliyet: Bir mal veya hizmetin üretiminde katlanılan harcamaların toplam tutarıdır; değişim fiyatından ziyade üretim değerini ifade etmek için kullanılır.
- Pazar Değeri: İstekli taraflar arasında, muvazaasız ve zorlama olmaksızın, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda ulaşılan en olası ve avantajlı tahminî tutardır.
- Makul Değer: Pazar değerinden daha geniş bir kavram olup, tarafların her birinin işleminden sağlayacağı özel avantaj veya dezavantajları da hesaba katan fiyattır.
- Yatırım Değeri: Bir gayrimenkulün, belirli bir malik veya yatırımcı için kendi bireysel finansal hedefleri ve kullanım amaçları doğrultusunda taşıdığı değerdir.
- Sinerji Değeri: İki veya daha fazla varlığın birleşmesiyle oluşan toplam değer, varlıkların ayrı ayrı değerleri toplamından daha yüksek olduğu ek değerdir.
- Tasfiye Değeri: Varlıkların birer birer satılmasıyla elde edilen tutardır; düzenli tasfiye veya kısıtlı süreli zorunlu satış varsayımıyla belirlenebilir.
- Artık Verimlilik: Üretim maliyetleri çıktıktan sonra kalan net gelir.
- İlerleme ve Gerileme: Düşük kaliteli mülkün değerinin kaliteli mülkler yanında artması (İlerleme); yüksek kaliteli mülkün kalitesizler yanında azalması (Gerileme).
- Dışsallık: Mülk dışındaki faktörlerin (köprü, kirlilik vb.) değer üzerindeki olumlu veya olumsuz etkisi.
- Pazar Değeri: Bilgili, istekli ve zorlama altında olmayan taraflar arasındaki en olası satış fiyatı.
- Sinerji Değeri: Varlıkların birleşmesiyle oluşan, parçaların toplamından büyük ek değer.

Önemli Noktalar

- Gayrimenkul Değerleme Lisansı alanlar, lisans tarihinden itibaren 3 ay içinde Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne (TDUB) üye olmalıdır.
- Türkiye'de lisans zorunluluğu sadece bankacılık veya sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki gayrimenkul değerlemeleri için geçerlidir.
- Pazar değeri takdirinde, standart olmayan finansman, sat ve geri kirala sözleşmeleri veya özel imtiyazlar tahminî fiyata dâhil edilmez.
- UDS uyarınca 'Ağırlıklandırma' süreci, farklı yöntemlerle bulunan değerleri analiz ederek tek sonuca ulaştırmaktır; basit ortalama alma kabul edilmez.
- Konum analizi yapılırken sadece fiziksel mesafe değil, en sık kullanılan vasıtalarla ölçülen erişim süresi (zaman-mesafe) dikkate alınır.

Önemli Noktalar

- Zorunlu satışta uygun pazarlama süresi mümkün olmadığı için elde edilen fiyat, satıcı üzerindeki baskının niteliğine göre değişir.
- Değerleme uzmanının yetkinliği, uzmanlık seviyesini belirleyen temel niteliklerden biridir ve uzman başka birinden yardım alsa da sorumluluğu devam eder.
- UDS'den yasa veya bağlayıcı düzenlemeler nedeniyle sapılması durumunda, bu durumun gerekçesi belirtilerek UDS'ye uygunluk beyan edilebilir.
- Değer varsayımsal bir tahmindir, fiyat ise gerçekleşmiş bir işlemdir.
- Konum, sadece mesafe değil 'zaman-mesafe' ilişkisidir.
- UDS'de 'Gerekir' (Must) kesin zorunluluğu, 'Gerekli Görülmek' (Should) ise aksi belgelenmedikçe uyulması gereken kuralı ifade eder.
- Mevzuat hükümleri (Sapma durumunda) UDS standartlarından önceliklidir.

Sık Yapılan Hatalar

- Pazar değerini yatırım değeriyle karıştırmak (Yatırım değeri kişiye özeldir).
- Fiyat ve değer kavramlarını eş anlamlı kullanmak.
- Zorunlu satış değerini pazar değeri gibi tahmin etmeye çalışmak.

3. Gayrimenkul Değerleme İlkeleri ve Temel Kavramlar • Değerleme Esasları ve Gayrimenkul Mülkiyetinin Hukuki Çerçevesi

Temel Kavramlar

- Yatırım Değeri: Belli bir kişi için manevi veya fiziki ihtiyaçtan doğan değerdir; mülk sahibinin yanındaki arsayı büyütebilmek için pazardan yüksek ödeme yapmaya razı olması durumunda pazar değerinden ayrışır.
- Sinerji Değeri: İki veya daha fazla varlığın birleşmesiyle oluşan toplam değer, varlıkların ayrı ayrı değerleri toplamından yüksek olmasıdır; genellikle maliyet azalışı veya gelir artışıyla bağlantılıdır.
- Tasfiye Değeri: Varlıkların birer birer satılmasıyla elde edilen tutardır; normal pazarlama süreli 'düzenli tasfiye' veya çok kısa süreli 'zorunlu satış' varsayımıyla belirlenebilir.
- Zorunlu Satış: Satıcının baskı altında olduğu, uygun pazarlama süresinin bulunmadığı ve alıcıların yeterli değerlendirme yapamadığı durumlarda, pazar değerine ciddi iskontolar getiren el değiştirme durumudur.
- Kullanım Değeri: Bir gayrimenkulün sürekli kullanımı ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasıyla elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değerini ifade eden işletmeye özgü ölçümdür.
- Geri Kazanılabilir Tutar: Kullanım değeri ile satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değerden (pazar değeri) yüksek olanıdır; değerlerden biri defter değerinden yüksekse diğerinin tespiti gerekmez.
- Gerçeğe Uygun Değer: Mevcut piyasa koşullarında, ölçüm tarihinde asıl veya en avantajlı piyasada gerçekleşen olağan bir işlemde gayrimenkulün satışından elde edilecek piyasa bazlı çıkış fiyatıdır.
- Teminat Değeri: Kredi sözleşmesine konu gayrimenkulün uzun vadeli özelliklerini, yerel pazar koşullarını ve alternatif kullanımlarını dikkate alarak gelecekteki pazarlanabilirliğinin tespit edildiği değerdir.
- Faal İşletme Değeri: İşletmenin bir bütün olarak değeridir; gayrimenkulün yanı sıra işletmenin üretim faaliyetleri neticesinde yarattığı tüm nakit akımlarını ve bütünleyici parçaları kapsar.
- Bütünleyici Parça: Yerel adetlere göre temel unsur olan ve gayrimenkul yok edilmedikçe veya yapısı değiştirilmedikçe ayrılması mümkün olmayan, mülkiyeti asıl mülke bağlı olan kısımlardır.
- Eklenti (Teferruat): Gayrimenkulün işletilmesi veya korunması için sürekli özgülünen, geçici olarak ayrılmakla bu niteliğini kaybetmeyen ve aksi belirtilmedikçe gayrimenkul üzerindeki tasarruflara dahil olan taşınırlardır.
- Kuru (Çıplak) Mülkiyet: Taşınmaz üzerinde kullanma ve yararlanma hakkı bulunmadan sahip olma durumudur; Harçlar Kanunu uyarınca değeri, taşınmazın toplam kayıtlı değerinin üçte biri olarak kabul edilir.
- Paylı (Müşterek) Mülkiyet: Birden çok kimsenin maddi olarak bölünmemiş bir gayrimenkulün tamamına belirli paylarla malik olduğu, her paydaşın kendi payını devretme ve rehin hakkının bulunduğu mülkiyet türüdür.
- Elbirliği (İştirak) Mülkiyeti: Ortakların belirlenmiş payları olmayıp her birinin hakkının malın tamamına yayıldığı, gayrimenkulün ancak bütün olarak ve tüm malikler adına rehin konusu yapılabildiği mülkiyet türüdür.
- Yatırım Değeri: Belirli bir yatırımcı için subjektif faydayı yansıtan değer.
- Sinerji Değeri: İki varlığın birleşmesiyle oluşan ilave değer ($1+1>2$).
- Zorunlu Satış: Baskı altında, kısıtlı sürede ve yetersiz pazarlamayla yapılan işlem.
- Kuru Mülkiyet: Kullanma ve yararlanma hakkı (intifa) başkasında olan çıplak mülkiyet.
- Bütünleyici Parça: Ayrıldığında asıl yapıya zarar veren temel unsur.
- Eklenti: Kullanımı kolaylaştırmak için özgülünen taşınır eşya.

Önemli Formüller

Kuru (Çıplak) Mülkiyet Değeri

Kuru Mülkiyet Değeri = Kayıtlı Değer × (1/3)

Kayıtlı Değer: Gayrimenkulün toplam hesaplanan değeri

Örnek: 300.000 TL değerindeki bir taşınmazın kuru mülkiyet değeri 100.000 TL'dir.

İntifa Hakkı Değeri**İntifa Hakkı Değeri = Kayıtlı Değer × (2/3)**

Kayıtlı Değer: Gayrimenkulün toplam hesaplanan değeri

Örnek: 300.000 TL değerindeki bir taşınmazın intifa hakkı değeri 200.000 TL'dir.

Geri Kazanılabilir Tutar**Geri Kazanılabilir Tutar = Max(Kullanım Değeri, Satış Maliyetleri Düşülmüş Gerçeğe Uygun Değer)**

Kullanım Değeri: Gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri · **Gerçeğe Uygun Değer:** Pazar değeri

Örnek: Kullanım değeri 80.000 TL ve satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri 95.000 TL olan bir varlığın geri kazanılabilir tutarı 95.000 TL'dir.

Kuru Mülkiyet Değeri (Harçlar Kanunu)

$$KMD = RD \times (1/3)$$

KMD: Kuru Mülkiyet Değeri · **RD:** Kayıtlı Değer

Örnek: Kayıtlı değeri 300 TL olan mülkün kuru mülkiyet değeri 100 TL'dir.

İntifa Hakkı Değeri (Harçlar Kanunu)

$$IHD = RD \times (2/3)$$

IHD: İntifa Hakkı Değeri · **RD:** Kayıtlı Değer

Örnek: Kayıtlı değeri 300 TL olan mülkün intifa değeri 200 TL'dir.

Önemli Noktalar

- Harçlar Kanunu'na göre çıplak mülkiyet değeri kayıtlı değerın 1/3'ü, intifa hakkı değeri ise 2/3'üdür.
- Kat irtifakı yapı ruhsatı alındığında kurulurken, kat mülkiyeti yapı kullanma izin belgesi (iskan) alındığında tesis edilir.
- Elbirliği mülkiyetinde ortakların belirlenmiş payları yoktur; paydaşların isimlerinden sonra 'Elbirliği no' ibaresi bulunur.
- Kanundan doğan mülkiyet kısıtlamaları tapu siciline tescil edilmeksizin etkili olur; ancak kamu yararı kısıtlamaları kaldırılamaz.
- Geri kazanılabilir tutar belirlenirken, değerlerden biri defter değerinden yüksekse diğer değerın tespit edilmesine gerek kalmaz.
- Gemiler kural olarak taşınır eşya sayılsa da, değerleri nedeniyle İcra İflas Kanunu ve TMK'nın bazı hükümlerinde taşınmaz hükümlerine tabidir.
- Zorunlu satışta ödemenin nakit yapılması, satışın kısa sürede tamamlanması ve satıcının satış yapma zorunluluğu içinde olması şarttır.
- İntifa hakkı süresince olgunlaşan doğal ürünler intifa hakkı sahibine aittir; ancak ürün elde etmede özen borcu aşılsa ürünler malike kalır.
- Pazar değeri objektiftir, yatırım değeri subjektiftir.
- Zorunlu satış bir değer esası değil, bir durum tanıımıdır.
- Kat irtifakı 'yapı ruhsatı' ile, kat mülkiyeti 'iskan' ile kurulur.
- Elbirliği mülkiyetinde paylar belli değildir, tasarruf için oy birliği gerekir.

Önemli Noktalar

- Şerhler tasarruf yetkisini kısıtlar, beyanlar kamu hukuku bilgilendirmesi yapar.

Sık Yapılan Hatalar

- Eklenti ile bütünleyici parçayı karıştırmak (Eklenti ayrılabilir, parça ayrılamaz).
- Zorunlu satışı pazar değeriyle aynı varsaymak (Zorunlu satışta iskonto olur).
- Kuru mülkiyet oranını 2/3 sanmak (Kuru mülkiyet 1/3, İntifa 2/3'tür).

5. Değerleme Esasları ve Gayrimenkul Mülkiyetinin Hukuki Çerçevesi • Gayrimenkul Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar ve Tapu Sicili

Temel Kavramlar

- **Kat İrtifakı:** Yapı ruhsatı alındığında kurulan, ana gayrimenkulün tamamlanmasını sağlamaya yönelik geçici bir irtifak türü olup yapı kullanma izni alındığında kat mülkiyetine çevrilir.
- **Kat Mülkiyeti:** Yapının tamamı için düzenlenen yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, kat irtifakının resen veya maliklerin istemiyle çevrildiği kalıcı mülkiyet hakkıdır.
- **Şerhler:** Tapu kütüğünde şahsi hakları, tasarruf yetkisi kısıtlamalarını veya geçici tescilleri gösteren, açık bir yasa hükmüne dayanarak özel kişilere fayda sağlayan kayıtlardır.
- **Beyanlar:** Gayrimenkulün hukuki ve fiilî durumunu gösteren veya mevcut haklara açıklık kazandıran, tescil ve şerhten farklı olarak toplum yararına yapılan belirtmelerdir.
- **İntifa Hakkı:** Sahibine konusu üzerinde tam yararlanma yetkisi sağlayan, aksine düzenleme yoksa devredilebilen ancak mirasçıya geçmeyen ve hak sahibinin ölümüyle sona eren haktır.
- **Oturma (Sükna) Hakkı:** Bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi veren, başkasına devredilemeyen ve mirasçılara geçmeyen şahsa sıkı sıkıya bağlı bir haktır.
- **Üst Hakkı:** Bir taşınmaz malikine, arazisinin altında veya üstünde yapı yapma veya mevcut yapıyı muhafaza etme yetkisi veren, aksi kararlaştırılmadıkça devredilebilen ve mirasçılara geçen haktır.
- **Kaynak Hakkı:** Başkasının arazisindeki suyun alınmasına ve akıtılmasına katlanma yükümlülüğü getiren, bağımsız ve en az 30 yıl süreliyse tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilen haktır.
- **İpotek:** Doğmuş veya ileride doğması muhtemel bir borç için bir gayrimenkulün teminat gösterildiği, alacak sona erince malikin terkin isteme hakkı kazandığı sınırlı ayni haktır.
- **İpotekli Borç Senedi:** Taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış şahsi bir alacak meydana getiren, malikin tüm malvarlığıyla sorumlu olduğu kıymetli evrak niteliğindeki rehin türüdür.
- **İrat Senedi:** Sadece tarım arazisi, konut ve arsalar üzerinde kurulabilen, kişisel borç doğurmeyen ve borcun sebebinin göstermeyen bir taşınmaz yükü şeklinde kurulan alacak hakkıdır.
- **Taşınmaz Yükü:** Bir taşınmaz malikini sadece o taşınmazla sorumlu olmak üzere bir şey vermek veya yapmakla yükümlü kılan, zamanaşımına tabi olmayan bir gayrimenkul mükellefiyetidir.
- **Taşınır Rehni:** Ticari işlemlerde zilyetliğin devrine gerek olmaksızın, makine, stok veya fikri mülkiyet gibi varlıklar üzerinde borcu güvence altına almak amacıyla tesis edilen ayni haktır.
- **Geçici Tescil Şerhi:** İddia edilen bir ayni hakkın güvence altına alınması veya belgelerdeki noksanlıkların tamamlanması için tapu kütüğüne 'G.T.Ş.' harfleriyle işlenen geçici kayıttır.
- **Kat İrtifakı / Mülkiyeti:** Yapı ruhsatı ile kurulan geçici hak kat irtifakı, yapı kullanma izni ile kurulan kesin hak kat mülkiyetidir.
- **Şerhler:** Tasarruf yetkisini kısıtlayan, şahsi hakları güçlendiren ve özel kişilere fayda sağlayan tapu kayıtlarıdır.
- **Beyanlar:** Taşınmazın fiili/hukuki durumunu belirten, kamu yararına yönelik ve toplum yararını gözetken kayıtlardır.
- **İntifa Hakkı:** Sahibine tam yararlanma yetkisi veren, şahsa bağlı, mirasçıya geçmeyen en geniş kapsamlı irtifak hakkıdır.
- **Üst Hakkı:** Başkasının arazisi altında veya üstünde yapı yapma/muhafaza etme yetkisi veren haktır. 30 yıl + bağımsız/sürekli ise taşınmaz sayılır.
- **Taşınmaz Yükü:** Taşınmaz malikinin sadece o taşınmazla sorumlu olmak üzere bir şey verme veya yapma borcu altına girmesidir.

Önemli Noktalar

- Kamu yararı için konulan mülkiyet kısıtlamaları sözleşme ile kaldırılamaz ve değiştirilemez.
- Üst hakkı ve kaynak hakkı, bağımsız nitelikte ve en az 30 yıl için kurulmuşsa tapu kütüğüne ayrı bir sayfaya taşınmaz olarak kaydedilebilir.

Önemli Noktalar

- İntifa hakkı sahibi, gayrimenkulün muhafazası ve olağan bakımı için gerekli onarım ve yenilemeleri yapmakla yükümlüdür.
- Ticari işlemlerde taşınır rehni değer tespiti için eksperler, rehin verenin yerleşim yerindeki sulh hukuk mahkemesi tarafından 3 gün içinde görevlendirilir.
- İpotekli borç senedi ve irat senedinin değer tespiti, tapu müdürü başkanlığında kurulan Taşınmaz Değerleme Komisyonu tarafından yapılır.
- Taşınmaz rehni tescilinde; İpotek 'İ', İpotekli Borç Senedi 'İ.B.S.', İrat Senedi 'İ.S.' harfleriyle gösterilir.
- Taşınmaz yükü zamanaşımına tabi değildir; malik değişse bile yeni malik başka bir işleme gerek kalmaksızın yükümlü olur.
- Geçici tescil şerhinden sonra yapılan kesin tescil, terkin olunacak geçici tescil şerhinin tarih ve yevmiye numarası ile yapılır.
- Kanundan doğan mülkiyet kısıtlamaları tescilsiz de etkilidir.
- Kamu yararı kısıtlamaları sözleşme ile kaldırılamaz veya değiştirilemez.
- İpotekli borç senedi bir kıymetli evraktır ve şahsi sorumluluk doğurur.
- İrat senedi şahsi borç doğurmaz, sadece taşınmazın değeriyle sınırlı teminat sağlar.
- Taşınır rehni değerlemesi BDDK yetkili eksperlerce 3 gün içinde atanarak yapılır.

Sık Yapılan Hatalar

- Kat irtifakı ile kat mülkiyetinin başlangıç belgeleri karıştırılmaktadır; kat irtifakı yapı ruhsatıyla, kat mülkiyeti ise yapı kullanma izniyle kurulur.
- İntifa hakkı ile üst hakkının miras durumu karıştırılmaktadır; intifa hakkı mirasçıya geçmezken, üst hakkı aksi kararlaştırılmadıkça mirasçılara geçer.
- Şerhler ile beyanların hukuki niteliği karıştırılmaktadır; şerhler tasarruf yetkisini kısıtlayıp kişilere hak sağlarken, beyanlar sadece mevcut durumu açıklayan ve toplum yararına olan kayıtlardır.
- İpotekli borç senedi ile irat senedinin sorumluluk kapsamı karıştırılmaktadır; borç senedinde tüm malvarlığıyla sorumluluk varken, irat senedinde kişisel borç doğmaz.
- Taşınır rehni eksper atama süresi karıştırılmaktadır; eksperler rehin verenin yerleşim yerindeki mahkemece 3 gün içinde görevlendirilmelidir.
- Şerhler ile beyanların karıştırılması (Şerh özel yarar, Beyan toplum yararıdır).
- İntifa hakkının mirasçılara geçtiğinin sanılması (Ölümle sona erer).
- Kat irtifakının yapı kullanma izniyle kurulduğunun düşünülmesi (Ruhsatla kurulur).

6. Gayrimenkul Mülkiyeti, Sınırlı Ayni Haklar ve Tapu Sicili • Harita, Kadastro ve Tapu Mevzuatı

Temel Kavramlar

- Harita: Yeryüzünün tamamının veya bir kısmının belli bir ölçekte küçültülerek düzleme aktarılmış, matematiksel dönüşümler içeren genelleştirilmiş modelidir.
- Ölçek: Harita üzerindeki birim uzunluğun gerçek uzunluğa oranıdır; ölçek paydası büyüdükçe ölçek küçülür ve haritanın ayrıntı düzeyi azalır.
- Büyük Ölçekli Harita: 1/5.000 ile 1/25.000 ölçekleri arasında yer alan, arazinin topoğrafik yapısını ve gerekli ayrıntıları detaylı göstermeyi amaçlayan haritalardır.
- Ortofoto Harita: Resim eğikliği ve yükseklik farklarından kaynaklanan görüntü kaymaları düzeltildikten sonra üzerine kartografik bilgilerin eklendiği harita türüdür.
- Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS): Mekânsal verilerin toplanması, depolanması ve analiziyle karar destek işlevi gören, değerlemede yer seçimi ve risk analizi sağlayan sayısal sistemdir.
- Kadastro: Taşınmazların sınırlarını ve hukuki durumlarını ülke koordinat sistemine göre belirleyip plana bağlama işlemidir; mali, hukuki ve geometrik türleri bulunur.
- MEGSİS: Kadastro verilerinin merkezi sistemde toplanıp tapu bilgileriyle eşleştirilerek e-Devlet üzerinden sunulduğu Mekânsal Gayrimenkul Sistemi uygulamasıdır.
- Aplikasyon: Taşınmaza ait mülkiyet veya irtifak hakkı sınırlarının, tapu planındaki belgelere uygun olarak arazi üzerinde işaretlenmesi (yer gösterme) işlemidir.
- Cins Değişikliği: Bir taşınmazın yapısızken yapıli hale gelmesi veya tarım arazisinden arsaya dönüşmesi gibi nitelik değişimlerinin paftasında ve sicilinde yapılmasıdır.
- Tapu Sicili: Taşınmazlar üzerindeki ayni hakları göstermek üzere devlet sorumluluğunda tutulan kütük, defter ve belgelerden oluşan hukuki ve teknik sistemdir.
- Asli Siciller: Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, resmi belgeler ve planlardan oluşan, hak belirlemede temel teşkil eden ana kayıtlardır.
- TAKBİS: Tapu ve kadastro işlemlerinin bilgisayar ortamında standartlaştırılmasını ve mülkiyet bilgilerinin sorgulanmasını sağlayan temel e-Devlet projesidir.
- Akitli İşlemler: Satış, bağış ve ipotek gibi tapu sicil müdürlüğünde resmi senet düzenlenerek tarafların karşılıklı iradesiyle gerçekleştirilen işlemlerdir.
- Akitsiz İşlemler: Mirasın intikali veya vasiyetnamenin tenfizi gibi hak sahibinin tek taraflı iradesiyle tescil istem belgesi düzenlenerek yapılan işlemlerdir.
- Ölçek: Harita üzerindeki uzunluğun gerçek uzunluğa oranıdır. Payda büyüdükçe ölçek küçülür.
- MEGSİS: Kadastro verilerinin merkezi sistemde toplanıp tapu bilgileriyle eşleştirildiği mekânsal sistem.
- TAKBİS: Tapu ve kadastro işlemlerinin bilgisayar ortamında standartlaştırılmasını sağlayan otomasyon sistemi.
- Akitli İşlem: Satış, bağış, ipotek gibi resmi senet düzenlenmesini gerektiren karşılıklı işlemler.
- Akitsiz İşlem: Miras intikali, cins değişikliği gibi tek taraflı beyanla (Tescil İstem Belgesi) yapılan işlemler.

Önemli Formüller

Ölçek Formülü

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

Harita Uzunluğu: Harita üzerindeki birim mesafe • **Gerçek Uzunluk:** Arazideki gerçek yatay mesafe

Örnek: Arazide 1 km (100.000 cm) olan bir uzunluk haritada 4 cm ise ölçek $4/100.000 = 1/25.000$ olarak hesaplanır.

Harita Ölçeği

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

Harita Uzunluğu: Harita üzerinde ölçülen değer (cm) · **Gerçek Uzunluk:** Arazideki yatay mesafe (cm)

Örnek: Haritada 4 cm, gerçekte 1 km (100.000 cm) ise; $4/100.000 = 1/25.000$.

Önemli Noktalar

- Türkiye'de harita ve kadastro işlemlerinden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na bağlı TKGM sorumludur.
- Büyük ölçekli haritalar 1/5.000-1/25.000, orta ölçekli 1/50.000-1/100.000, küçük ölçekli ise 1/200.000 ve daha küçük oranlıdır.
- Kadastro yapılmamış yerlerde tapu kütüğü yerine zabıt defteri, kat mülkiyeti kütüğü yerine kat mülkiyeti zabıt defteri tutulur.
- Türkiye genelinde güncel olarak 81 adet kadastro müdürlüğü ve 973 adet tapu müdürlüğü hizmet vermektedir.
- Tapu kütüğünde tesciller (mülkiyet, irtifak), şerhler (kişisel haklar) ve beyanlar (eklentiler, belirmeler) ayrımı esastır.
- 1/5.000 ölçekli haritalar mühendislik projelerinde temel altlık olarak TKGM ve Harita Genel Müdürlüğü tarafından üretilir.
- Tapu sicil memuru, taşınmaz yükü (mükellefiyet) işlemlerinde takdir edilen bedeli tespiti yetkili değildir.
- TAKPAS sistemi üzerinden değerlendirme uzmanları gibi yetkili paydaşlar tapu ve kadastro verilerine elektronik ortamda ulaşabilir.
- 1/5.000 ölçekli haritalar mühendislik ve kadastroda temel altlıktır.
- Tapu kütüğü 4 ana sütundan oluşur: Şerhler, Mülkiyet, İrtifak/Yükümlülükler, Rehinler.
- Ekleniler (teferruat) beyanlar sütununa yazılır.
- 81 Kadastro ve 973 Tapu Müdürlüğü bulunmaktadır.

Sık Yapılan Hatalar

- Ölçek paydası büyüdüğünde ölçeğin de büyüdüğünü sanmak (Aslında ölçek küçülür).
- Şerhler ile beyanları karıştırmak (Şerhler hak kısıtlar/güçlendirir, beyanlar durum belirtir).
- Kadastro türlerini karıştırmak (Değer tespiti mali, sınır tespiti geometrik kadastrodur).

Formül Tablosu (hızlı bakış)

Formül adı	Formül
Kuru (Çıplak) Mülkiyet Değeri	$Kuru \text{ Mülkiyet Değeri} = \text{Kayıtlı Değer} \times (1/3)$
İntifa Hakkı Değeri	$\text{İntifa Hakkı Değeri} = \text{Kayıtlı Değer} \times (2/3)$
Geri Kazanılabılır Tutar	$\text{Geri Kazanılabılır Tutar} = \text{Max}(\text{Kullanım Değeri}, \text{Satış Maliyetleri Düşülmüş Gerçeğe Uygun Değer})$
Kuru Mülkiyet Değeri (Harçlar Kanunu)	$KMD = RD \times (1/3)$
İntifa Hakkı Değeri (Harçlar Kanunu)	$IHD = RD \times (2/3)$
Ölçek Formülü	$\text{Ölçek} = (\text{Harita Uzunluğu})/(\text{Gerçek Uzunluk})$
Harita Ölçeği	$\text{Ölçek} = (\text{Harita Uzunluğu})/(\text{Gerçek Uzunluk})$

Devamı ücretsiz kayıtle

Gayrimenkul Değerleme Esasları modülünün **49 bölümünün 6 tanesi** bu PDF’te. Kalan 43 bölüm, konu anlatımı ve çıkmış soru tarzındaki soru bankası FinLisans’ta.

- ✓ Ücretsiz üyelikle soru çözmeye hemen başla — kredi kartı istemiyoruz.
- ✓ Tüm SPK/SPL dersleri için ders notu, özet ve formül kartları.
- ✓ Konu bazlı soru bankası, deneme sınavı ve yanlış analizi.
- ✓ Sesli ders anlatımı ile yolda/işte tekrar imkânı.
- ✓ İlerlemeni takip eden panel ve sınav geri sayımı.

Bu modülün güncel ve tam sayfası

<https://www.finlisans.com/ders-notlari/gayrimenkul-degerleme-esaslari>

Ücretsiz kayıt ol → <https://www.finlisans.com/auth/signup>

Son güncelleme: **17 Eylül 2026** · Kaynak: finlisans.com ders notları

Bu doküman sınavlara hazırlık amaçlı bir özettir; resmî kaynak yerine geçmez. SPL’nin yayımladığı güncel çalışma notlarını da takip ediniz.