

ÜCRETSİZ DERS NOTU ÖZETİ

Gayrimenkul Mevzuatı

Gayrimenkul Değerleme Lisansı

Gayrimenkul hukuku, imar ve tapu mevzuatı

Bu PDF'teki bölüm	6 bölüm
Modüldeki toplam bölüm	107 bölüm
Formül sayısı	9 formül
Son güncelleme	17 Eylül 2026

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

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

İçindekiler

1. Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Yetkilendirme Esasları
2. Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Yetkilendirme Esasları • Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Yetkilendirme ve Faaliyet Esasları
4. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Taşınmaz Mülkiyeti Esasları
5. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Taşınmaz Mülkiyeti Esasları • Eşya Hukuku: Mülkiyet, Paylı Mülkiyet ve Sınırlı Aynî Haklar
6. Eşya Hukuku: Mülkiyet, Paylı Mülkiyet ve Sınırlı Aynî Haklar • Taşınmaz Rehni, Taşınmaz Yükü ve Zilyetlik Hukuku

Bu PDF, **Gayrimenkul Mevzuatı** ders notunun ücretsiz olarak yayımlanan ilk 6 bölümünü içerir. Modülün tamamı 107 bölümden oluşur; kalan 101 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 (149 yinelenen madde). Madde sırası ve bölüm numaraları web sayfasıyla aynıdır.

1. Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Yetkilendirme Esasları

Temel Kavramlar

- Gayrimenkul Değerleme: Sermaye piyasası mevzuatına tabi varlıkların muhtemel değerinin, Kurulca kabul edilen standartlar çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesi faaliyetidir.
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıllık tecrübesi bulunan ve Kurulca verilen ilgili lisansa sahip olan gerçek kişidir.
- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Kurulda asgari %10 pay sahibi olan, 5 yıl tecrübeli, faaliyetleri kişisel sorumluluğu ile yürüten ve raporları tek başına imzalamaya yetkili olan uzmandır.
- Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı: Lisans sahibi olup uzmanlık için gereken 3 yıllık tecrübe şartını henüz taşımayan, uzman refakatinde yetişmek amacıyla istihdam edilen 4 yıllık üniversite mezunudur.
- Konut Değerleme Uzmanı: Konut değerlemesi yapmak üzere istihdam edilen, en az 1 yıllık tecrübeye ve Kurulca verilen Konut Değerleme Lisansına sahip olan tam zamanlı veya dışarıdan çalışan kişidir.
- Değerleme Kadrosu: Gayrimenkul değerleme kuruluşunda tam zamanlı olarak istihdam edilen gayrimenkul değerleme uzmanları ile sorumlu değerleme uzmanlarının oluşturduğu personel grubudur.
- Gayrimenkul Değerleme Kuruluşu: Sermaye piyasasında değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurul tarafından yetkilendirilen, ticaret unvanında belirli ibareler bulunan anonim şirket statüsündeki yapıdır.
- Uluslararası Değerleme Standartları (UDS): Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği tarafından yayımlanan, değerlendirme işlemlerinde uyulması zorunlu olan teknik kriterlerdir.
- Yönetici: Kurulda yönetim kurulu üyesi, genel müdür, genel müdür yardımcısı veya bu unvanlara denk yetki ve görevlere sahip olan, karar alma sürecindeki üst düzey personeldir.
- Nama Yazılı Pay: Gayrimenkul değerlendirme kuruluşlarının tüm paylarının sahip olması gereken, sahibinin adına yazılı olan ve devri belirli yasal prosedürlere tabi hisse senedi türüdür.
- Mesleki Sorumluluk Sigortası: Yetkilendirme kararının tebliğinden itibaren 1 ay içinde yaptırılması gereken, mesleki faaliyetlerden doğabilecek zararları teminat altına alan zorunlu sigortadır.
- Yeniden Değerleme Oranı: Kuruluşların asgari ödenmiş sermaye tutarının her yıl güncellenmesinde Hazine ve Maliye Bakanlığınca ilan edilen ve Kurulca dikkate alınan temel artış oranıdır.
- Gayrimenkul Değerleme: Gayrimenkullerin veya bunlara bağlı hakların bağımsız ve tarafsız olarak değer takdiridir.
- Sorumlu Değerleme Uzmanı: En az 5 yıl tecrübeli, %10 pay sahibi ve raporları tek başına imzalamaya yetkili uzman.
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: 4 yıllık üniversite mezunu, 3 yıl tecrübeli ve SPK lisanslı gerçek kişi.
- Değerleme Kadrosu: Kurulda tam zamanlı çalışan uzmanlar ve sorumlu uzmanların toplamıdır.
- UDS: Uluslararası Değerleme Standartları'nın kısaltmasıdır.

Önemli Noktalar

- Kuruluşların ödenmiş sermayesinin asgari 1.000.000 TL olması ve bu tutarın tamamının nakit karşılığı çıkarılmış olması zorunludur.
- Sermayenin ve oy haklarının en az %51'inin, asgari 2 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması temel bir yetkilendirme şartıdır.
- Değerleme kadrosu, en az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere asgari 10 adet tam zamanlı gayrimenkul değerlendirme uzmanından oluşmalıdır.
- Kurulca eksikliği tespit edilen bilgi ve belgelerin, bildirim tarihinden itibaren en geç 30 gün içinde tamamlanması gerekir; aksi halde başvuru işleminden kaldırılır.
- Bankaların veya kamu kuruluşlarının %51 hisseye sahip olduğu şirketlerde asgari sermaye ve pay sahipliği şartı aranmaz ancak 2 SDU atanması zorunludur.

Önemli Noktalar

- Mesleki sorumluluk sigortasının, yetkilendirme kararının tebliğ edilmesini müteakip en geç 1 ay içerisinde yaptırılması şarttır.
- Sermaye piyasası mevzuatı kapsamı dışındaki değerlendirme faaliyetlerine ilişkin şikâyetler münhasıran Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne yapılır.
- Kuruluşların ticaret unvanında mutlaka 'gayrimenkul değerlendirme' veya 'taşınmaz değerlendirme' ibarelerinden birinin bulunması zorunludur.
- Kuruluşlar sadece Anonim Şirket (A.Ş.) şeklinde kurulabilir.
- Asgari ödenmiş sermaye 1.000.000 TL'dir ve nakit olmalıdır.
- Payların ve oy haklarının en az %51'i sorumlu değerlendirme uzmanlarına ait olmalıdır.
- Değerleme kadrosu en az 10 tam zamanlı uzmandan (en az 2'si sorumlu uzman) oluşmalıdır.
- Eksik belgeler Kurul bildiriminden itibaren 30 gün içinde tamamlanmalıdır.

Sık Yapılan Hatalar

- Uzman yardımcılarını asgari 10 kişilik değerlendirme kadrosuna dahil etmek (Yanlış, yardımcılar kadro sayısına dahil edilmez).
- Banka iştiraklerinde 1.000.000 TL sermaye şartının devam ettiğini sanmak (Yanlış, %51 banka/kamu ortaklığında bu şart aranmaz).
- Gayrimenkul değerlendirme uzmanı için 1 yıl tecrübe yeterli görmek (Yanlış, uzman için 3 yıl, konut uzmanı için 1 yıl gerekir).

2. Sermaye Piyasasında Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Yetkilendirme Esasları • Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Yetkilendirme ve Faaliyet Esasları

Temel Kavramlar

- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: Asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve Kurulca verilen lisansa sahip, tam zamanlı veya sözleşmeli çalışan kişidir.
- Sorumlu Değerleme Uzmanı: Kuruluş sermayesinde en az %10 pay sahibi olan, 5 yıl tecrübeli, değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili ve kişisel sorumluluk üstlenen uzmandır.
- Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı: Lisans sahibi olup tecrübe şartını henüz sağlamayan, uzman refakatinde çalışan ve değerlendirme kadrosunun en az %10'u oranında istihdam edilmesi zorunlu olan adaydır.
- Tam Zamanlılık İlkesi: Değerleme uzmanlarının başka bir işte çalışmamasını ifade eder; ancak mahkemelerde bilirkişilik yapılması veya eğitmenlik hizmeti verilmesi bu kuralın istisnasıdır.
- Bağımsızlık: Mesleki faaliyetin dürüst ve tarafsız yürütülmesini sağlayan, dürüstlüğü etkileyebilecek müdahale ve çıkar çatışmalarından uzak durmayı gerektiren temel anlayıştır.
- Mesleki Sorumluluk Sigortası: Kuruluşun hazırladığı raporlardan doğabilecek zararları karşılamak üzere yaptırdığı, poliçe örneğini 6 iş günü içinde Kurula göndermekle yükümlü olduğu zorunlu sigortadır.
- Dışarıdan Hizmet Alım Sınırı: Kuruluşun bir takvim yılında dışarıdan sözleşmeli uzmanlar aracılığıyla yürüttüğü faaliyetlerden elde ettiği hasılatın, toplam hasılatının %25'ini geçemeyeceği yasal sınırdır.
- Hasılat Yoğunlaşması Sınırı: Son 5 takvim yılında toplam hasılatın %40'ından fazlasının tek bir gerçek/tüzel kişi ve bağlı ortaklarından elde edilmesi durumunda bağımsızlık zedelenmiş sayılır.
- Sır Saklama Yükümlülüğü: Uzman ve yöneticilerin müşteriye ait bilgileri kendilerine veya başkalarına menfaat sağlamak amacıyla kullanamamasıdır; bu yükümlülük görevden ayrıldıktan sonra da devam eder.
- Mesleki Özen ve Titizlik: Dikkatli ve basiretli bir uzmanın aynı koşullarda göstereceği özeni ifade eder; Kurul ve Birlik düzenlemelerine eksiksiz uyum bu ilkenin asgari kıstasıdır.
- Asgari Ücret Tarifesi: Kurul veya Birlik tarafından belirlenen, değerlendirme hizmeti karşılığında alınacak ücretlerin alt sınırlarını ve uygulama esaslarını gösteren zorunlu tarifiedir.
- Yetki İptali Sonrası Bekleme Süresi: Faaliyet yetkisi iptal edilen bir kuruluşun, iptal tarihinden itibaren yeniden yetkilendirme başvurusu yapabilmesi için geçmesi gereken 1 yıllık zorunlu süredir.
- Gayrimenkul Değerleme Uzmanı: 4 yıllık üniversite mezunu, 3 yıl tecrübeli ve lisans sahibi tam zamanlı çalışan.
- Sorumlu Değerleme Uzmanı: En az %10 pay sahibi, 5 yıl tecrübeli ve raporları tek başına imzalama yetkisine sahip uzman.
- Tam Zamanlılık: Değerleme dışında başka bir işle iştirak etmeme (Bilirkişilik ve eğitmenlik hariç).
- Bağımsızlık: Dürüst ve tarafsızlığı etkileyebilecek her türlü çıkar çatışmasından uzak durma hali.
- Dışarıdan Hizmet Alımı: Hizmet alımı yoluyla elde edilen hasılatın toplam hasılatın %25'ini geçmemesi kuralı.

Önemli Formüller

Uzman Yardımcısı İstihdam Zorunluluğu

$$UY \geq DK \times 0.10$$

UY: Gayrimenkul Değerleme Uzman Yardımcısı Sayısı • **DK:** Toplam Değerleme Kadrosu Sayısı

Örnek: 30 kişilik bir değerlendirme kadrosuna sahip kuruluştan en az 3 uzman yardımcısı bulunmalıdır.

Dışarıdan Hizmet Hasılat Sınırı

$$DH \leq TH \times 0.25$$

DH: Dışarıdan Hizmet Alımı Yoluyla Elde Edilen Hasılat · **TH:** Toplam Yıllık Hasılat

Örnek: 1.000.000 TL toplam hasılatı olan bir şirketin dışarıdan hizmet alımı hasılatı 250.000 TL'yi aşamaz.

Uzman Yardımcısı İstihdam Sınırı

$$Y_{\min} = K_{\text{değerleme}} \times 0.10$$

Y: Asgari Uzman Yardımcısı Sayısı · **K:** Toplam Değerleme Kadrosu

Örnek: 50 kişilik kadroda 5 uzman yardımcısı zorunludur.

Hasılat Yoğunlaşma Sınırı (Bağımsızlık)

$$H_{\text{müşteri}} \leq H_{\text{toplam(5yıl)}} \times 0.40$$

H_müşteri: Tek bir müşteriden elde edilen hasılat · **H_toplam:** Son 5 yıldaki toplam hasılat

Örnek: 100M hasılatın en fazla 40M'u tek müşteriden gelebilir.

Önemli Noktalar

- Kurulca eksikliği tespit edilen belgelerin bildirim tarihinden itibaren en geç 30 gün içinde tamamlanması zorunludur; aksi halde başvuru iptal edilir.
- Sorumlu değerlendirme uzmanı pay devirlerinde Kurulun uygun görüşü şarttır; Kurul onayı olmayan devirler hükümsüzdür ve pay defterine kaydedilemez.
- Şube açılışı, adres değişikliği ve personel değişimleri gibi durumlar gerçekleştikten sonra en geç 6 iş günü içinde Kurula bildirilmelidir.
- Değerleme uzmanları, hizmet verdikleri müşterilerde veya bunların iştiraklerinde görev alabilmek için iş ilişkisinin kesilmesinden itibaren 2 yıl beklemelidir.
- Değerleme raporları ve dayanağı olan çalışma kağıtları, rapor tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle basılı ve elektronik ortamda saklanmalıdır.
- Müşteri ile yapılan değerlendirme sözleşmesinde, rapor sonucunun beğenilmemesi durumunda ücret ödenmeyeceğine dair hükümler yer alamaz.
- Bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum iş kabulünden sonra öğrenilirse, kuruluş işi derhal durdurup 6 iş günü içinde Kurula bildirmek zorundadır.
- Değerleme kuruluşları emlak komisyonculuğu yapamaz; ancak gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması ve fizibilite çalışması gibi danışmanlıklar verebilir.
- Pay devirleri, adres değişiklikleri ve şube açılışları 6 iş günü içinde Kurula bildirilmelidir.
- Değerleme raporları ve çalışma kağıtları 10 yıl süreyle saklanmalıdır.
- Emlak komisyonculuğu yapmak hem kuruluşlar hem de uzmanlar için kesinlikle yasaktır.
- Değerleme ücreti önceden belirlenmiş bir sonuç veya değere bağlanamaz.

Sık Yapılan Hatalar

- Sorumlu uzman için gereken 5 yıl tecrübe ile normal uzman için gereken 3 yıl tecrübenin karıştırılması.
- Hasılat sınırlarında dış hizmet alımı (%25) ile tek müşteri bağımlılığının (%40) karıştırılması.
- Bildirim sürelerinde 'gün' ile 'iş günü' ayrımına dikkat edilmemesi (çoğu bildirim 6 iş günüdür).

4. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Taşınmaz Mülkiyeti Esasları

Temel Kavramlar

- Aynî Hak:** Eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haktır; mülkiyet ve sınırlı aynî haklar olarak ikiye ayrılır.
- Zilyetlik:** Bir eşya üzerinde bir hakka dayansın veya dayanmasın kurulan fiili hâkimiyettir; taşınırlarda hak karanesi sayılırken taşınmazlarda bu rolü tapu sicili görür.
- Bütünleyici Parça:** Yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru olan ve o şey yok edilmedikçe veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılması mümkün olmayan parçadır.
- Eklenti (Teferruat):** Malikin arzusuna göre asıl şeye sürekli olarak özgülenen, korunması veya yarar sağlaması için asıl şeye bağlı kılınan ancak bağımsızlığını koruyan taşınır maldır.
- Misli Eşya:** Sayma, tartma veya ölçme gibi yöntemlerle miktarı belirlenebilen, piyasada birbirinin yerine geçebilen (buğday, kumaş gibi) eşya türüdür.
- Taşınmaz Mülkiyeti:** Kanunen arazi, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler ve tapu siciline ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakları kapsayan mülkiyet türüdür.
- Nisbi Hak:** Sadece belirli bir borç ilişkisinin tarafları arasında ileri sürülebilen, alacak hakları gibi herkese karşı iddia edilemeyen sınırlı hak türüdür.
- Sorumlu Değerleme Uzmanı:** Değerleme raporlarının hazırlanmasından ve doğruluğundan yönetim kurulu ile birlikte müştereken sorumlu olan, belirli lisanslara sahip uzmandır.
- Pazar Yaklaşımı:** Değerleme konusu gayrimenkulün değerini, benzer nitelikteki emsal mülklerin satış fiyatları ve piyasa verileri üzerinden hesaplayan yöntemdir.
- Maliyet Yaklaşımı:** Arsa değerine yapı maliyetlerinin eklenmesiyle sonuca ulaşan, özellikle piyasada emsali az olan yapılar için kullanılan değerlendirme metodudur.
- Gelir Yaklaşımı:** Gayrimenkulün gelecekte getirmesi beklenen nakit akışlarının belirli bir iskonto oranıyla bugüne indirgenmesi esasına dayanan yöntemdir.
- Mal:** Para ile ölçülebilen, başkalarına devredilebilen ve haklara konu olabilen maddi veya maddi olmayan tüm varlıkları ifade eden kavramdır.
- Aynî Hak:** Eşya üzerinde doğrudan hakimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haktır.
- Bütünleyici Parça:** Asıl şeyden ayrılması imkansız olan veya ayrıldığında yapısı bozulan temel unsurdur (Örn: Bina kapısı).
- Eklenti (Teferruat):** Asıl şeye sürekli özgülenen ancak ondan bağımsızlığını koruyan taşınır maldır (Örn: Makine parçası).
- Sorumlu Değerleme Uzmanı:** Değerleme raporunun doğruluğundan yönetim kurulu ile birlikte müştereken sorumlu olan kıdemli uzmandır.
- Nisbi Hak:** Sadece belirli bir hukuki ilişkinin tarafları (borçlu-alacaklı) arasında ileri sürülebilen haktır.

Önemli Formüller

Nihai Değer Takdiri Hesaplaması

$$\text{Nihai Değer} = \text{Peşin Satış Fiyatı (KDV Hariç)} + \text{KDV Tutarı}$$

Peşin Satış Fiyatı: Gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden vergisiz piyasa değeri · **KDV Tutarı:** İlgili mevzuat uyarınca hesaplanan Katma Değer Vergisi miktarı

Örnek: 1.000.000 TL (KDV Hariç Fiyat) + 200.000 TL (KDV) = 1.200.000 TL Toplam Değer.

Nihai Rapor Değeri

$$V_{\text{toplam}} = V_{\text{net}} + (V_{\text{net}} \times r_{\text{kdv}})$$

V_{toplam}: Raporda belirtilen toplam değer · **V_{net}:** Peşin satış fiyatı esaslı KDV hariç değer · **r_{kdv}:** Yasal KDV oranı

Örnek: Net değer 1.000.000 TL ve KDV %20 ise toplam değer 1.200.000 TL'dir.

Önemli Noktalar

- Değerleme raporları ve çalışma kağıtları, rapor tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle basılı ve elektronik ortamda saklanmak zorundadır.
- Reklamlarda 'en iyi', 'en güvenilir' gibi subjektif ifadeler kullanılamaz ve diğer kuruluşlarla karşılaştırma yapılamaz.
- Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının değeri arsa dahil olarak TL cinsinden takdir edilir.
- Hasılatının %50'den fazlasını finans dışı kredilerden elde eden kuruluşlarda en az 2 sorumlu uzman ve toplam 5 tam zamanlı uzman bulunmalıdır.
- Geçici madde uyarınca %25'lik azami hasılat payı oranı kademeli uygulanır; 2021'de %60, 2022'de %40 ve 2023 sonunda %25'e uyum sağlanmalıdır.
- Değerleme raporunda, gayrimenkulün son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemleri ve hukuki durum değişiklikleri yer almalıdır.
- Taşınmaz mülkiyetinde tapuda adına kayıtlı olan kişi, aksine bir durum ispatlanana kadar o taşınmazın hak sahibi olarak karine kabul edilir.
- Kurulca yetkilendirilmiş kuruluşların birleşmesi, devralma veya yeni kuruluş şeklinde ancak Kurulun onayı alınmak koşuluyla gerçekleştirilebilir.
- Değerleme raporları ve çalışma kağıtları en az 10 yıl saklanmalıdır.
- Reklamlarda 'en iyi', 'en büyük' gibi karşılaştırmalı ifadeler kullanılamaz.
- Hasılat oranlarına uyum kademelidir: 2021 (%60), 2022 (%40), 2023 (%25).
- Değerleme raporu; rapor bilgileri, yasal durum, fiziki özellikler, yöntemler ve sonuç bölümlerinden oluşur.
- Taşınmazlarda mülkiyet karanesi zilyetlik değil, tapu sicilidir.

Sık Yapılan Hatalar

- Değerleme raporlarının saklama süresinin 5 yıl olduğu sanılmaktadır; doğrusu rapor tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklanmasıdır.
- Nisbi hakların herkese karşı ileri sürülebileceği düşünülür; doğrusu nisbi haklar sadece borç ilişkisinin tarafı olan borçluya karşı ileri sürülebilir.
- Bütünleyici parça ile eklenti karıştırılır; bütünleyici parça asıl şeyden zarar vermeden ayrılamazken, eklenti bağımsızlığını koruyan bir taşındır.
- Değerleme raporunda KDV dahil tek bir rakam verilmesi yeterli görülür; doğrusu peşin satış fiyatının KDV hariç belirtilmesi ve KDV'nin ayrıca eklenmesidir.
- Zilyetliğin taşınmazlarda hak sahipliğine karine olduğu sanılır; doğrusu taşınmazlarda hak karanesi zilyetlik değil, tapu sicilindeki kayıttır.
- Eklenti ile bütünleyici parçayı karıştırmak (Eklenti bağımsız bir taşındır, parça değildir).
- Rapor değerini KDV dahil takdir etmek (Önce KDV hariç takdir edilmeli, sonra KDV eklenmelidir).
- Alacak hakkını (nisbi hak) aynı hak gibi herkese karşı ileri sürülebilir sanmak.

5. Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları ve Taşınmaz Mülkiyeti Esasları • Eşya Hukuku: Mülkiyet, Paylı Mülkiyet ve Sınırlı Aynî Haklar

Temel Kavramlar

- **Bütünleyici Parça:** Asıl şey yok edilmedikçe veya yapısı değiştirilmedikçe ondan ayrılması mümkün olmayan, yerel adetlere göre asıl şeyin temel unsuru sayılan parçadır.
- **Eklenti (Teferruat):** Asıl şeye sürekli olarak özgülünen, işletilmesi veya korunması için asıl şeye bağlı kılınan ve sadece taşınır mallardan oluşabilen eşyadır.
- **Aynî Hak:** Eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen, hak sahibinin rıza almadan kullanabildiği mutlak hak türüdür.
- **Mülkiyet Hakkı:** Sahibine hukuk düzeni sınırları içinde eşyayı kullanma, yararlanma ve tasarrufta bulunma yetkilerini en geniş şekilde veren tam aynî haktır.
- **Paylı Mülkiyet:** Birden çok kişinin fiilen bölünmemiş tek bir şey üzerinde, belirli paylarla malik olduğu ve paydaşların kendi paylarını devredebildiği mülkiyet türüdür.
- **Elbirliği Mülkiyeti:** Kanun veya sözleşme gereği oluşan topluluklarda, ortakların belirlenmiş payları olmadan malın tamamına birlikte malik oldukları ve oybirliğiyle yönettikleri sistemdir.
- **İntifa Hakkı:** Sahibine malı kullanma ve ürünlerinden tam yararlanma yetkisi veren, gerçek kişilerde ömür boyu, tüzel kişilerde en çok 100 yıl sürebilen haktır.
- **Oturma Hakkı:** Sadece gerçek kişiler lehine bir binada veya onun bir bölümünde konut olarak yaşama yetkisi veren, başkasına devredilemeyen kişiye bağlı irtifak hakkıdır.
- **Üst Sınır İpoteği:** Alacak miktarının tam belli olmadığı hallerde, alacaklının tüm istemlerini karşılayacak şekilde tapuda belirtilen azami güvence tutarını ifade eden rehin türüdür.
- **Yapı Alacaklısı İpoteği:** Yüklenici veya zanaatkârların, bir yapıda verdikleri emek ve malzeme karşılığı doğan alacaklarını güvence altına almak için tescilini isteyebilecekleri kanuni ipotektir.
- **İstihkak Davası:** Malikin, malını haksız olarak elinde bulunduran kimseye karşı açtığı, eşyanın iadesini amaçlayan ve zamanaşımına uğramayan mülkiyet koruma davasıdır.
- **Elatmanın Önlenmesi:** Mülkiyet hakkına yapılan haksız ve devam eden müdahalelerin durdurulması için açılan, eşya malikin elindeyken de kullanılabilen koruyucu davadır.
- **Bütünleyici Parça:** Asıl şeyden ayrılması imkansız veya zararlı olan, temel unsur niteliğindeki parça (Örn: Bina kapısı).
- **Eklenti (Teferruat):** Asıl şeye sürekli özgülünen, ondan bağımsızlığını koruyan taşınır mal (Örn: Fabrika makineleri).
- **Paylı Mülkiyet:** Bir malın tamamı üzerinde paydaşların belirli paylarla hak sahibi olduğu mülkiyet türü.
- **Elbirliği Mülkiyeti:** Ortakların payının belirli olmadığı, hakkın malın tamamına yayıldığı ve oybirliğinin esas olduğu mülkiyet.
- **İntifa Hakkı:** Bir malı kullanma ve semerelerinden tam yararlanma yetkisi veren sınırlı aynî hak.
- **Yapı Alacaklısı İpoteği:** İnşaatta emek veya malzeme veren yüklenici ve zanaatkârların kanuni ipotek hakkı.

Önemli Formüller

Yapı Alacaklısı Rücu Limiti

$$T = \text{ÖAP} - \text{AD}$$

T: Yapı alacaklısının ön sıradakinden talep edebileceği tutar • **ÖAP:** Ön sıradaki alacaklının satış bedelinden aldığı pay • **AD:** Arsanın yapı yapılmadan önceki değeri

Örnek: Ön sıradaki 500 bin TL aldı, arsa değeri 200 bin TL ise, yapı alacaklısı 300 bin TL için rücu edebilir.

Önemli Noktalar

- İntifa hakkı süresi tüzel kişilerde en fazla 100 yıl ile sınırlandırılmıştır; gerçek kişilerde ise hak sahibinin ölümüyle sona erer.
- Satıcıların ve mirasçıların kanuni ipotek haklarını, mülkiyetin naklini izleyen 3 ay içinde tapu kütüğüne tescil ettirmeleri zorunludur.
- Yapı alacaklısı ipoteği tescil talebi, en geç yüklenilen işin tamamlanmasından itibaren 3 ay içinde yapılmalıdır.
- Paylı mülkiyette önemli yönetim işleri (kira sözleşmesi, işletme usulü değişimi) için pay ve paydaş çoğunluğu aranır.
- Paylı mülkiyette olağanüstü yönetim işleri (amacın değiştirilmesi, malın tamamı üzerinde tasarruf) için paydaşların oybirliği şarttır.
- Yabancı para üzerinden rehin, ancak Cumhurbaşkanınca belirlenecek yabancı para birimleri üzerinden ve kredi kuruluşları lehine kurulabilir.
- Mülkiyet hakkına dayanan istihkak ve elatmanın önlenmesi davaları herhangi bir zamanaşımı süresine tabi değildir.
- Paylı mülkiyette bir paydaş payını üçüncü kişiye satarsa, diğer paydaşların kanuni önalım hakkı doğar.
- İntifa hakkı tüzel kişilerde en fazla 100 yıl sürebilir.
- Kanuni ipotek hakları (satıcı, mirasçı vb.) 3 ay içinde tescil edilmelidir.
- Yapı alacaklısı ipoteğinde 3 aylık süre işin tamamlanmasıyla başlar.
- Paylı mülkiyette önemli yönetim işleri için pay ve paydaş çoğunluğu şarttır.

Sık Yapılan Hatalar

- Eklentinin bütünleyici parça gibi asıl şeyden ayrılamayacağı sanılır; oysa eklenti taşınır maldır ve asıl şeyden bağımsızlığını korur.
- İntifa hakkının devredilebileceği düşünülür; oysa hakkın kendisi devredilemez, sadece sözleşmede yasaklanmamışsa hakkın kullanımı başkasına bırakılabilir.
- Elbirliği mülkiyetinde paydaşın payını satabileceği karıştırılır; elbirliğinde belirlenmiş pay yoktur, tasarruf ancak tüm ortakların oybirliğiyle mümkündür.
- Anapara ipoteği ile üst sınır ipoteği arasındaki fark karıştırılır; üst sınır ipoteğinde yan alacaklar (faiz vb.) sadece tapuda belirtilen limit dahilinde istenebilir.
- Yapı alacaklısı ipoteği süresinin işe başlama ile başladığı sanılır; tescil talebi sözleşme anından itibaren yapılabilir ancak 3 aylık hak düşürücü süre işin tamamlanmasıyla başlar.
- Bütünleyici parça ile eklentiye karıştırmak (Eklenti bağımsız bir taşındır, parça değildir).
- Elbirliği mülkiyetinde pay satışı yapılabileceğini sanmak (Pay belirli olmadığı için satış yapılamaz).
- İstihkak davası ile elatmanın önlenmesi davasını karıştırmak (İstihkak iade içindir, elatmanın önlenmesi müdahaleyi durdurmak içindir).

6. Eşya Hukuku: Mülkiyet, Paylı Mülkiyet ve Sınırlı Aynî Haklar • Taşınmaz Rehni, Taşınmaz Yükü ve Zilyetlik Hukuku

Temel Kavramlar

- **Yapı Alacaklısı İpoteği:** Yüklenici veya zanaatkârların inşaat alacaklarını teminat altına almak için işin tamamlanmasından itibaren üç ay içinde tescilini isteyebilecekleri kanuni ipotek türüdür.
- **Lex Commissoria Yasağı:** Borcun ödenmemesi durumunda rehinli taşınmazın mülkiyetinin doğrudan alacaklıya geçeceğine dair yapılan sözleşme hükümlerinin kesin olarak geçersiz sayılması kuralıdır.
- **İpotekli Borç Senedi:** Taşınmazın resmen biçilen değerini aşmamak üzere kurulan, taşınmaz rehniyle güvence altına alınmış kişisel bir alacak meydana getiren ve tedavül kabiliyeti olan senettir.
- **İrat Senedi:** Sadece tarım arazisi, konut veya arsalar üzerinde kurulabilen, borçlunun sadece taşınmazın değeriyle sorumlu olduğu ve taşınmaz yükü niteliğindeki alacak senedir.
- **Taşınmaz Yükü:** Bir taşınmaz malikinin, taşınmazı teminat göstererek bir başkasına bir şey verme veya yapma yükümlülüğü altına girmesidir; malikin kişisel sorumluluğu bulunmaz.
- **Zilyetlik:** Bir kimsenin bir eşya üzerinde zilyetlik kurma iradesine sahip olarak fiili hakimiyet kurması durumudur; hem fiili hem hukuki bir durum olarak nitelendirilir.
- **Asli Zilyetlik:** Bir eşyada malik sıfatıyla zilyet olan kişinin sahip olduğu zilyetlik türüdür; genellikle sınırlı ayni veya kişisel hak tanıyan kişi bu sıfatı taşır.
- **Fer'i Zilyetlik:** Bir sınırlı ayni hak veya kişisel hakka dayanarak eşyayı elinde bulunduran (kiracı veya ödünç alan gibi) kişinin sahip olduğu zilyetlik türüdür.
- **Dolaylı Zilyetlik:** Eşya üzerindeki fiili hakimiyeti bir başkası (aracı) vasıtasıyla kullanan, örneğin malını kiraya veren malikin sahip olduğu zilyetlik türüdür.
- **Sabit Derece İlkesi:** Taşınmaz rehninde üst derecedeki bir ipoteğin sona ermesi durumunda, alt derecedeki ipoteklerin kendiliğinden boşalan dereceye ilerleyememesi kuralıdır.
- **Kıdeme Öncelik İlkesi:** Aynı eşya üzerinde birden fazla sınırlı ayni hak bulunması durumunda, kuruluş tarihi itibarıyla önce kurulan hakkın sonra kurulana tercih edilmesidir.
- **Hükmen Teslim:** Eşyanın fiili hakimiyeti devredende kalmaya devam ederken, taraflar arasındaki özel bir hukuki işlemle zilyetliğin devralana geçirilmesi yöntemidir.
- **Yapı Alacaklısı İpoteği:** Yüklenici ve zanaatkârların inşaat alacaklarını teminat altına alan, işin bitiminden itibaren 3 ay içinde tescili gereken kanuni ipotek.
- **Lex Commissoria Yasağı:** Borç ödenmediğinde rehinli malın mülkiyetinin doğrudan alacaklıya geçeceğine dair anlaşmaların geçersizliği.
- **Taşınmaz Yükü:** Bir taşınmaz malikinin, o taşınmazı teminat göstererek birine bir şey verme veya yapma borcu altına girmesi.
- **Sabit Derece İlkesi:** Taşınmaz rehninde üst sıradaki rehin kalksa bile alt sıradakinin kendiliğinden yukarı ilerleyememesi kuralı.
- **Zilyetlik:** Bir eşya üzerinde fiili hakimiyet kurma ve bu yönde bir iradeye sahip olma durumu.

Önemli Formüller

Dönemsel Edimlerde Sicil Değeri Hesaplaması

$$V = A \times 20$$

V: Tapu sicilinde gösterilecek toplam miktar • **A:** Yıllık edimlerin tutarı

Örnek: Yıllık 1000 TL edim öngörülen bir taşınmaz yükünde, aksi kararlaştırılmamışsa sicile 20.000 TL miktar işlenir.

Taşınmaz Yükü Sicil Değeri

$$V = E \times 20$$

V: Tapu siciline tescil edilecek toplam değer · **E:** Yıllık dönemsel edim bedeli

Örnek: Yıllık 10.000 TL edim için tescil edilecek değer: $10.000 \times 20 = 200.000$ TL

Önemli Noktalar

- Kanuni ipotek hakları (satıcı, mirasçı vb.), mülkiyetin naklini izleyen üç ay içinde tapu kütüğüne tescil edilmiş olmalıdır.
- Yapı alacaklısı ipoteginde üç aylık hak düşürücü süre, yüklenilen işin tamamlanmasından itibaren hesaplanır.
- İpotekli taşınmazın paraya çevrilmesinde alacaklı; anapara, gecikme faizi, takip giderleri ve son üç yıllık muaccel faizi talep edebilir.
- İpotekten kurtarma hakkı, alacaklılara altı ay önce yapılacak yazılı ihbarla kullanılabilir; alacaklılar bir ay içinde açık artırma isteyebilir.
- Taşınmaz yükünde her edim, muaccel olmasından itibaren üç yıl sonra kişisel borç haline gelir ve taşınmaz güvencesi sona erer.
- Taşınmaz yükünün kurulmasından itibaren otuz yıl geçmişse, malik taşınmazın yükten kurtarılmasını talep etme hakkına sahip olur.
- Süreli ipoteklerde, sürenin bitiminden itibaren 30 gün içinde İİK 150/c şerhi konulmazsa ipotek malikin talebiyle terkin edilir.
- Yapı ipotekleri yetersizlik durumunda tescil tarihine bakılmaksızın aynı sırada sayılır.
- İpotekli alacaklarda tapuya tescilden sonra zamanaşımı işlemez (MK m. 864).
- İpotekli taşınmazın devrinde, alacaklı 1 yıl içinde itiraz etmezse eski borçlu kurtulur.
- Zilyetlik; asli/fer'i, dolaylı/dolaysız ve paylı/elbirliği olarak türlere ayrılır.
- Hükmen teslimde eşya devredende kalır, kısa elden teslimde eşya zaten devralandadır.

Sık Yapılan Hatalar

- Yapı alacaklısı ipotegi tescil süresini (3 ay) mülkiyetin nakliyle başlatmak (Doğrusu: İşin tamamlanmasıdır).
- Taşınmaz yükünde malikin diğer malvarlığına başvurulabileceğini sanmak (Sadece yüklü taşınmaz paraya çevrilebilir).
- Sabit derece ilkesini tüm ayni haklara teşmil etmek (Sadece rehin hakları için geçerlidir).

Formül Tablosu (hızlı bakış)

Formül adı	Formül
Uzman Yardımcısı İstihdam Zorunluluğu	$UY \geq DK \times 0.10$
Dışarıdan Hizmet Hasılat Sınırı	$DH \leq TH \times 0.25$
Uzman Yardımcısı İstihdam Sınırı	$Y_{min} = K_{değerleme} \times 0.10$
Hasılat Yoğunlaşma Sınırı (Bağımsızlık)	$H_{müşteri} \leq H_{toplam(5yıl)} \times 0.40$
Nihai Değer Takdiri Hesaplaması	Nihai Değer = Peşin Satış Fiyatı (KDV Hariç) + KDV Tutarı
Nihai Rapor Değeri	$V_{toplam} = V_{net} + (V_{net} \times r_{kdv})$
Yapı Alacaklısı Rücu Limiti	$T = \text{ÖAP} - AD$
Dönemsel Edimlerde Sicil Değeri Hesaplaması	$V = A \times 20$
Taşınmaz Yükü Sicil Değeri	$V = E \times 20$

Devamı ücretsiz kayıtle

Gayrimenkul Mevzuatı modülünün **107 bölümünün 6 tanesi** bu PDF'te. Kalan 101 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-mevzuati>

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.