

Tanımlar

Gayrimenkul: taşınmaz mülkiyeti kapsamına giren arazi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar ile kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,

Gayrimenkul Değerleme: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

Konut Değerlemesi: konutların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

Gayrimenkul Değerleme Şirketi: Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde yazılı olarak raporlayabilecek düzeyde bilgi ve tecrübe sahibi değerlendirme uzmanları vasıtasıyla takdir edilmesi konusunda faaliyet gösteren, ve Kanun'da gayrimenkul değerlendirme kurumu olarak ifade edilen hizmet şirketini,

Değerleme Uzmanı : Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapacak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti veren, Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Gayrimenkul Değerleme Lisansı verilen kişileri, ifade eder.

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Şirketin ödenmiş sermayesinde asgari %10 oranında pay sahibi olan, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl tecrübesi olan, değerlendirme uzmanı sayılmak için belirtilen diğer şartların tamamını taşıyan ve şirket adına değerlendirme çalışmasını kendi kişisel sorumlulukları ile yürüten ve şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkili olan değerlendirme uzmanlarını, ifade eder.

Konut Değerleme Uzmanı : Konut değerlendirme yapan ve değerlendirme şirketlerinde tam zamanlı istihdam edilen veya değerlendirme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle konut değerlendirme hizmeti veren Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu, gayrimenkul değerlendirme alanında en az 1 yıl tecrübesi olan ve kendilerine Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı verilen kişileri ifade eder.

Sermaye Piyasasında Faaliyette bulunanlar için Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ (VII-128.7)"de Konut Değerleme Lisansı için en az 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde, eğitim alınmış olması gerektiği belirtilmiştir. Bu nedenle konut değerlendirme lisansı için 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim almış olmak yeterli kabul edilecektir.

Müşteri: Değerleme yaptırmak üzere şirket ile sözleşme imzalayan gerçek ve tüzel kişileri,

Değerleme Uzman Yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; asgari 4 yıllık üniversite mezunu, Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, gayrimenkul değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri,

Konut Değerleme Uzman Yardımcısı: Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; **asgari 4 yıllık üniversite mezunu**, Konut Değerleme Uzmanlığı Lisansı Sınavını geçmiş, konut değerlendirme uzmanının sahip olması gereken tecrübe şartını taşımayan kişileri, ifade eder

Değerleme Hizmeti Verecek A.Ş.'lerin Başvuru Koşulları

1. Anonim şirket olmaları,
2. Esas sözleşmelerinin Türk Ticaret Kanunu hükümlerine uygun olması,
3. Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması,
4. Ödenmiş sermayelerinin en az 200.000 TL olması, Belirtilen asgari ödenmiş sermaye, **her yıl** Maliye Bakanlığınca ilan edilen **yeniden değerlendirme oranı dikkate alınarak** Kurulca yeniden belirlenebilir (yeniden değerlendirme oranı çerçevesinde 2018 yılı için belirlenen tutar 460.854 TL.'dir.
5. Asgari ödenmiş sermayelerini temsil eden hisse senetlerinin tamamının **nakit karşılığı** çıkarılmış olması,
6. Hisse senetlerinin tamamının **nama yazılı olması**,
7. Ödenmiş sermayesinin **asgari %51'inin**, en az **2 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması**,
8. **En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının** tam zamanlı istihdam edilmesi,
9. Faaliyetlerini sürdürebilmek için yeterli mekan, personel ve donanıma sahip olması zorunludur.

Değerleme Hizmeti Verecek A.Ş.'lerin Başvuru Koşulları

Ödenmiş sermayesinin **asgari % 51'inin doğrudan veya dolaylı olarak bankalara, sigorta şirketlerine veya kamu kuruluşlarına ait olması durumunda (7) sırada yer alan şart aranmaz.**

Ancak sorumlu değerlendirme uzmanının sorumluluklarını yerine getirmek üzere bu Tebliğ uyarınca sorumlu değerlendirme uzmanının taşınması gereken, pay sahipliği dışındaki **diğer nitelikleri haiz en az 2 kişinin YK kararıyla atanması şarttır.**

Şirket, ihtiyaç duyulması halinde **yeterli sayıda değerlendirme uzman yardımcısı ve konut değerlendirme uzman yardımcısı** istihdam edebilir.

SPK'ya Başvuru Dilekçesi Ekleri

Şirkete ilişkin olarak;

- a) Listeye alınma talebine ilişkin yetkili organ kararının **noter onaylı bir suretinin,**
- b) Varsa son **3 yıllık** faaliyet raporlarının,
- c) Son durum itibariyle esas sözleşmenin bir nüshasının,
- d) Sermayenin ödendiğine ilişkin **yeminli mali müşavir raporunun,**
- e) Varsa son **3 yıllık bilanço ve gelir tablolarının,**
- f) Bilgisayar yazılımı ve donanımına ilişkin bilgilerin,
- g) Organizasyon yapısı ve yöneticiler dışındaki **personele ilişkin bilgilerin,**
- h) Varsa son **3 yıl içerisinde gerçekleştirilen değerlendirme işlemleri ve müşteriler hakkında bilgilerin,**
- i) Hazırlanan değerlendirme raporlarında izlenen prosedür, uyulan rapor standartları, kullanılan analiz yöntemleri, standart rapor formları ile takip edilen uluslararası standartları açıklayıcı bilgilerin eklenmesi gerekir.
- j) Değerleme raporlarının yazımı sırasında **kullanılan çalışma kağıdı örneklerinin,**
- k) Varsa son **3 yıllık faaliyet dönemi içinde uluslararası standartlara uygun olarak hazırlanmış değerlendirme raporlarından 5 adet örneğin,**
- l) Şirketin ortaklık yapısı hakkındaki bilgilerin,
- m) Varsa imzalanan **know-how sözleşmelerinin birer örneğinin,**
- n) Faaliyet ilke ve esasları ile iş akış prosedürlerinin eklenmesi gerekir.

SPK'ya Başvuru Dilekçesi Ekleri

Ortaklara ilişkin olarak;

- a) Tüzel kişiler için faaliyetlerine ve ortaklık yapılarına ve yöneticilerine ilişkin bilgilerin,
- b) Gerçek kişiler için öz geçmişlerinin,
- c) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,
- d) Varsa yurtdışı ortakları ile işbirliği yaptığı yabancı kuruluşlarla ilgili bilgilerin,
- e) Varsa iştirak ettikleri ortaklıkların **son 3 yıllık mali tabloları, ortaklık yapıları ile faaliyet raporlarının** eklenmesi gerekir.

Yöneticilere ilişkin olarak;

- a) Öz geçmişlerinin,
- b) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,
- c) Varsa iştirak ettikleri ortaklıkların son 3 yıllık mali tabloları, ortaklık yapıları ile faaliyet raporlarının eklenmesi gerekir.

Değerleme uzmanları ve konut değerlendirme uzmanlarına ilişkin olarak;

- a) Öz geçmişlerinin,
- b) Uzmanlık lisanslarının birer örneğinin,
- c) Hazırlanan değerlendirme rapor örneklerinin,
- d) 7 nci maddede belirtilen belgelerin,
- e) Yönetim kurulu kararı ile onaylanan iş akışları ve değerlendirme rapor formatının imza karşılığı alındığına dair belgenin eklenmesi zorunludur.

Şirketin Ortakları, Yöneticileri, Denetçileri, Değerleme Uzmanları, Konut Değerleme Uzmanları ile Şirketin Tüzel Kişi Ortaklarının Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

- a) Bankacılık mevzuatı, suç gelirlerinin aklanmasının önlenmesine dair mevzuat ile ödünç para verme işleri hakkında mevzuata aykırılıktan dolayı hüküm giymemiş olmaları ve/veya taksirli suçlar hariç olmak üzere affa uğramış olsalar dahi **2 yıl veya daha uzun süreli** hapis gerektiren veya zimmet, irtikap, rüşvet, hırsızlık, dolandırıcılık, sahtecilik, güveni kötüye kullanma, hileli iflas gibi yüz kızartıcı suçlar ile istimal ve istihlak kaçakçılığı dışında kalan kaçakçılık suçları, resmi ihale ve alım satımlara fesat karıştırma veya devlet sırlarını açığa vurma, vergi kaçakçılığı veya bu suçlara iştiraktan hüküm giymemiş olmaları,
- b) Kendileri veya sınırsız sorumlu ortak oldukları kuruluşlar hakkında iflas kararı verilmemiş ve konkordato ilan edilmemiş olması,
- c) Faaliyet yetki belgelerinden biri veya birden fazlası iptal edilmiş yahut borsa üyeliği iptal edilmiş kuruluşlarda iptalde sorumluluğu bulunan kişilerden olmaması,
- d) Sermaye piyasası Kanuna muhalefetten dolayı mahkumiyetleri nin bulunmamış olması,
- e) İşlem yasaklı olmaması,
- f) Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması veya herhangi bir unvanla görev almaması,
- g) Listedenden çıkarılan şirketlerde listeden çıkarmada sorumluluğu tespit edilip, lisansı süresiz iptal edilmiş olmaması ve lisansı süreli olarak iptal edilmiş ise süresi sonunda iptal kararının Kurulca kaldırılmış olması gerekir.

Sorumlu değerlendirme uzmanları birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketine ortak olamazlar.

Pay Devirleri ve Esas Sözleşme Değişiklikleri

Sorumlu değerlendirme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak **SPK'nın uygun görüşünün alınması zorunludur.**

Sorumlu değerlendirme uzmanlarının sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrinden önce, Şirket yönetim kurulu söz konusu pay devrine ilişkin olarak bir **uygunluk kararı verir ve SPK'ya bildirir.**

Diğer pay devirlerinde; yeni ortağın, Tebliğde aranan şartları taşıdığına ilişkin belgeler ile birlikte şirket yönetim kurulu tarafından **en geç 15 gün içinde SPK'ya bilgi verilir.**

Esas sözleşme değişikliklerine ilişkin olarak **SPK'nın uygun görüşünün alınması** zorunludur.

Faaliyetlerin Durdurulması

SPK aşağıdaki hallerde Şirketin faaliyetlerini durdurur.

- a) Herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerlendirme uzmanının **kalmaması,**
- b) Aşağıdaki koşulların **6 ay süre ile sağlanamaması.**
 - ✓ Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az 2 sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması,
 - ✓ En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi,

Listeden Çıkarma

Şirket, aşağıdaki koşulların oluşması halinde SPK listesinden çıkarılabilir.

- a) Şirket'in faaliyetlerinin durdurulması ve bu durumun **6 ay süre ile** devam etmesi,
- b) Değerleme raporunun **yetkili olmayan kişilerce** imzalanması,
- c) Değerleme sırasında **yeterli inceleme yapılmaması**,
- d) Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde belirlenen değerlendirme standartları ve değerlendirme mesleği ile ilgili **düzenlemelere uyulmaması**,
- e) Çalışma kâğıtlarının veya rapordaki bilgilerin raporda ulaşılan sonucu **kanıtlayacak düzeyde olmaması**,
- f) Hatalı, eksik, yanıltıcı ve gerçeğe aykırı rapor düzenlenmesi veya bilgi verilmesi,
- g) Kurulca veya Kurulca görevlendirilenlerce istenebilecek her tür bilgi veya belgenin verilmemesi veya geciktirilmesi,
- h) Tebliğde düzenlenen **bağımsızlık ilkesinin ihlali**,
- i) Sermaye piyasası mevzuatında gayrimenkul değerlendirme şirketleri için **belirlenen düzenlemelere uyulmaması**

Kurulca listeden çıkarılan şirketler, listeden çıkarmaya ilişkin **SPK karar tarihinden itibaren 5 ay süreyle değerlendirme hizmeti vermek üzere yeniden listeye alınmak için Kurula başvuramazlar**. Kurulca listeden çıkarılan şirketin **ortakları, yöneticileri ve denetçileri** ise **5 ay süreyle** değerlendirme hizmeti vermek üzere Kurulca listeye alınmak için başvuruda bulunan başka bir gayrimenkul değerlendirme şirketinde veya Kurul listesinde bulunan bir gayrimenkul değerlendirme şirketinde herhangi bir unvan altında görev alamazlar ve ortak olamazlar.

5 aylık sürenin bitiminde Kurula yapılacak başvuruda;

- ✓ Kurulca listeden çıkarılan şirketin, listeden çıkarılmasına neden olan şartları ortadan kaldırdığını,
- ✓ Bu şartların bir daha oluşmaması için gerekli tedbirleri aldığını,
- ✓ Şirketin ortakları, yöneticileri, denetçileri değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarının bu Tebliğde aranan şartları sağladığını ortaya koyması halinde şirketin yeniden listeye alınma başvurusu değerlendirmeye alınabilir.

Bağımsızlık İlkesi

Gayrimenkul değerlendirme şirketleri ve değerlendirme raporunu imzalayan değerlendirme uzmanları, konut değerlendirme uzmanları ile sorumlu değerlendirme uzmanları; hazırlanan raporda ulaşılan sonuçlar dolayısıyla; raporun belirlenen standartlara uygun olmaması, yeterli incelemenin yapılmaması, hatalı verilerin kullanılması ve buna benzer nedenlerle; müşterilerine veya söz konusu rapordan faydalanan **3. kişilere verdikleri zararlardan mütesel silen sorumludurlar**.

Değerleme şirketlerinin temel sorumluluk alanları

- a) Bağımsızlık ilkesi
- b) İşin kabulü ve devri
- c) Mesleki özen ve titizlik ilkesi
- d) Sır saklama yükümlülüğü
- e) Sözleşme zorunluluğu

Bağımsızlık İlkesi

Gayrimenkul değerleme şirketleri ile bu şirketlerde çalışan değerleme uzmanları ve konut değerleme uzmanları, **değerleme çalışmalarında bağımsız ve objektif olmak zorundadırlar.**

Bağımsızlığı Ortadan Kaldıran Haller

- a) Gayrimenkul değerleme şirketlerinin ortakları, yöneticileri, değerleme uzmanları, konut değerleme uzmanlarının ve bunların 3. dereceye kadar (3.derece dahil) kan ve sıhrî hısımları ile eşleri veya gayrimenkul değerleme şirketleri tarafından;
1. Değerleme sözleşmesinde öngörülenler dışında müşteriden veya müşteri ile ilgili olanlardan, doğrudan veya dolaylı olarak **bir menfaat elde edildiğinin veya menfaat sağlanacağı vaadinin ortaya çıkması,**
 2. Müşteriyle veya müşterinin ortaklarıyla veya müşterinin yönetim, denetim veya sermaye bakımlarından doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı bulunduğu veya nüfuzu altında bulundurduğu gerçek veya tüzel kişilerle değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere **son 2 yıl içerisinde ortaklık ilişkisine girilmiş olduğunun belirlenmiş olması,**
 3. Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştiraklerinde değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere **son 2 yıl içerisinde** kurucu, yönetim kurulu başkan veya üyesi, şirket müdürü veya yardımcısı olarak veya önemli karar, yetki ve sorumluluğu taşıyan **başka sıfatlarla görev alınması veya ticari ilişki içinde bulunulması,**
 4. Müşteri veya müşterinin bağlı ortaklıkları, müşterek yönetime tabi teşebbüsleri ve iştirakleri ile **olağan ekonomik ilişkiler dışında borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,** (olağan borç alacak ilişkisi bu kapsamda değerlendirilemez)
- b) Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin, **geçerli bir nedene dayanmaksızın, müşteri tarafından ödenmemesi,**
- c) Değerleme ücretinin, **değerleme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması** veya **piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi,** değerlendirme şirketi tarafından müşteriye sunulan diğer hizmetler dikkate alınarak belirlenmesi.

İşin Kabulü ve Devri

Gayrimenkul değerleme şirketleri ve/veya değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanları, **bağımsızlığı ortadan kaldıran durumların meydana gelmesi halinde bu ilişkilerde taraf olan müşteriden iş alamazlar.**

Bağımsızlığı ortadan kaldıran hususlardan herhangi birisinin, işin kabulünden sonra öğrenilmesi halinde, şirket derhal işi sona erdirerek, durumu **en geç 1 hafta içinde SPK'ya gerekçeleri ile birlikte bildirmekle yükümlüdür.**

Bu durumda şirket çalışma notlarını ve gerekli tüm bilgileri, **yerine geçecek olan şirkete devreder.**

Bu bildirim yapılmaksızın durumun tespit edilmesi halinde SPK şirketi listeden çıkartmaya yetkilidir.

Mesleki Özen ve Titizlik

Değerleme uzmanı ve konut değerleme uzmanı değerleme faaliyetini gerektiği şekilde;

- ✓ planlamak,
- ✓ program yapmak,
- ✓ yeterli, uygun ve güvenilir bilgi ve belgeyle inceleme yapmak,
- ✓ düzenli çalışma kağıtları hazırlamak,

görüşünü, özen ve titizlikle düzenleyeceği **değerleme raporunda açıklamak zorundadır.**

Sır Saklama

Değerleme uzmanları, konut değerleme uzmanları, şirketin yöneticileri ve denetçileri; müşterileri ve değerlemesini yaptıkları işlerle ilgili bilgileri açıklayamazlar; doğrudan veya dolaylı kendilerine veya üçüncü kişilere menfaat sağlama veya başkalarını zarara uğratma amacıyla kullanamazlar. Bu yükümlülük **görevden ayrılmadan sonra da devam eder.**

Ancak;

- a) Müşterilerinin açık onayı veya talebinin olması,
- b) Mevzuat uyarınca yetkili kamu kuruluşlarınca talep edilmesi,
- c) İlgili meslek odaları veya derneklerce mesleki amaçlarla talep edilmesi,

hallerinde ilgili kişi ve kuruluşlara **söz konusu bilgiler verilebilir.**

Sözleşme Zorunluluğu

Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkule dayalı hak ve faydaların şirket tarafından değerlendirilmesinin yapılabilmesi için şirket ile müşteri arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen **her bir değerlendirme raporu için ayrı bir değerlendirme sözleşmesi imzalanması zorunludur.**

Birden fazla değerlendirme raporu için tek sözleşme yapılabilir.

Sözleşmenin asgari olarak;

- a) Değerlemesi yapılacak gayrimenkule, gayrimenkul projelerine veya gayrimenkule dayalı hak ve faydalara ilişkin bilgileri,
- b) Sözleşmenin taraflarını tanıttıcı bilgileri,
- c) Ücretin tespitine ilişkin esasları,
- d) Çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin esasları,
- e) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları,
- f) Şirketin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esasları İçermesi zorunludur.

Ücretin Tespiti

Değerleme hizmeti karşılığında alınacak ücret, **şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.**

Ancak bu ücret;

- a) Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- b) Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenemez.
- c) Ödenmesi şarta bağlı olamaz.

Her yıl TDUB üyelerinin vereceği değerlendirme hizmetlerine ilişkin olarak gayrimenkul değerlendirme asgari ücret tarifesi ve uygulama esasları ilan edilmektedir.

Know-How Sözleşmesi Yapılması Halinde

Şirketin uluslararası değerlendirme kuruluşları ile know-how sözleşmesi yapması halinde, yapacağı know-how sözleşmesinde aşağıdaki asgari hususların bulunması zorunludur.

- a) Uluslararası değerlendirme kuruluşunun unvanı ve adresi,
- b) Şirketin unvanı ve merkez adresi,
- c) Uluslararası değerlendirme kuruluşunun kendi ülkesinde ve uluslararası değerlendirme uygulamalarında kullandığı yöntemler ve teknikler konusunda değerlendirme kuruluşuna bilgi aktarımına ilişkin esaslar,
- d) Şirketin değerlendirme faaliyetini gerçekleştirirken hazırladığı raporlarda uluslararası değerlendirme kuruluşunun adını kullanıp kullanmayacağı,
- e) Uluslararası değerlendirme kuruluşuna ödenecek ücret,
- f) Sözleşmenin süresi.

Know - how sözleşmesinin bir örneği, imzalanmasını takiben 15 gün içerisinde SPK'ya gönderilir.

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri

- ✓ Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması,
- ✓ Fizibilite çalışması,
- ✓ Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- ✓ Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi,
- ✓ En verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti verebilirler.
- ✓ Bir gayrimenkulün bütünüyle parçası ile eklentilerini münferit olarak değerleyebilirler.

Gayrimenkul Değerleme Şirketleri emlak komisyonculuğu yapamaz.

Değerleme Uzmanları İle Konut Değerleme Uzmanları

- a) Aynı anda birden fazla gayrimenkul değerlendirme şirketinde **istihdam edilemezler, ortak olamazlar**, başka sermaye piyasası kurumlarında **ortak veya yönetici olamazlar**,
- b) Gayrimenkul değerlendirme faaliyetinin yanı sıra Gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en verimli ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda **danışmanlık hizmeti dışında herhangi bir faaliyette bulunamazlar**,
- c) Meslekleri ile ve meslek onurlarıyla bağdaşmayan davranışlarda **bulunamazlar**,
- d) Bilgi ve yeteneklerinin yeterli olmadığı işleri **kabul edemezler**,
- e) Kendilerine değerlendirme hizmeti verdikleri ortaklıklarda ve iştiraklerinde her ne unvanla olursa olsun **aradan 2 yıl geçmedikçe görev alamazlar**.

Şirkette, tam zamanlı istihdam edilmeksizin sözleşme imzalamak suretiyle çalışan değerlendirme uzmanları ile konut değerlendirme uzmanlarına ise (b) de belirtilen hükümler uygulanmaz. **Ancak** bu kişiler her durumda **emlak komisyonculuğu faaliyetinde bulunamazlar**.

Raporlama Standartları

Değerleme işlemine ve varılan sonuçlara ilişkin olarak hazırlanan değerlendirme raporunun asgari unsurları **SPK tarafından belirlenen formata uygun, yazılı olarak hazırlanması ve en az 1 sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından imzalanması zorunludur**.

Değerleme raporları, değerlendirme uzmanı ve konut değerlendirme uzmanı **niteliğine haiz olmayan kişilerce imzalanamaz**.

SPK'nın Denetimi

SPK, listeye almış olduğu gayrimenkul değerlendirme şirketlerini **gerekli gördüğü takdirde denetler**, bu şirketlerden **her türlü bilgi ve belgeyi isteyebilir**.

Şirket, değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporları ve bu raporların dayanağını teşkil eden çalışma belgelerini SPK'ca istendiğinde ibraz edilmek üzere **değerleme raporu tarihinden itibaren en az 10 yıl süreyle saklamak zorundadır**.

Bildirim Yükümlülüğü

Gayrimenkul değerleme şirketleri, olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarını izleyen **6 iş günü içinde genel kurul tutanakları ile faaliyet raporlarını Kurula gönderirler.**

6 aylık dönemler itibariyle dönemin bitimini izleyen 6 iş günü içinde

- ✓ istihdam edilen değerleme uzmanları ile konut değerleme uzmanlarının listesi,
- ✓ ortaklık yapısı,
- ✓ şubelerin listesi,
- ✓ yönetim kurulu üyeleri ve denetçileri ile müşterisi,
- ✓ konusu,
- ✓ rapor numarası ve hazırlayan değerleme uzmanı veya konut değerleme uzmanına ilişkin bilgileri de içerecek şekilde hazırlanan raporların listesi **SPK'ya gönderilir.**

Başvuru koşullarından herhangi biri kaybedilirse 6 iş günü içinde SPK'ya bildirim yapılması zorunludur.

Şirket, faaliyetin durdurulmasını gerektirecek hallerin oluşması durumunda, 6 iş günü içerisinde SPK'ya bildirimde bulunmakla yükümlüdür.

Ayrıca, gerçek ve tüzel kişilerde aranan şartlarda değişiklik olması halinde gerekli belgelerin 6 iş günü içerisinde Kurula gönderilmesi zorunludur.

Bildirimlerin hazırlanmasından, sunulmasından ve gerçeğe uygunluğu ile doğruluğundan gayrimenkul değerleme şirketinin yönetim kurulu sorumludur.

İlan ve Reklamlar

GDS, her tür yazılı, sesli ve görüntülü basın yayın ilanları, bilgi işlem ortamında verilen ilanlar, broşür, afiş ve bunlara benzer nitelikteki reklam ve ilanlarda **aşağıda belirlenen ilkelere uyar.**

- a) Halkı yanıltıcı ve aldatıcı, bilgi ve tecrübe noksanlıklarını istismar eder tarzda ifadelerle **yer verilemez.**
- b) Tarafı ve gerçeğe aykırı bilgi **verilemez.**
- c) Asgari gerekliliği olan bilgiler **gizlenemez.**
- d) Diğer gayrimenkul değerleme şirketleriyle karşılaştırma yapılamaz, "en büyük", "en iyi", "en güvenilir", "en sağlam" ve buna benzer sübjektif ve abartılı bir imaj yaratmaya yönelik ifadelerle **yer verilemez.**
- e) Değerlemenin sonucu ile ilgili vaat ve taahhütlerde **bulunulamaz.**

Soru:

- I. Gayrimenkul değerlemesi alanında en az 3 yıl tecrübeye sahip olması şarttır.
- II. Gayrimenkul değerlemesi alanında en az 1 yıl tecrübeye sahip olması şarttır.
- III. Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 4 yıllık üniversite mezunu olması şarttır.
- IV. Kurulun lisanslamaya ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde asgari 2 yıllık üniversite mezunu olması şarttır.
- V. Bir değerlendirme şirketinde tam zamanlı istihdam edilebilir.
- VI. Bir değerlendirme şirketinde sözleşme imzalamak suretiyle bu şirkete hizmet verebilir.
- VII. Değerleme şirketleri ile tam zamanlı istihdam edilmeksizin, sözleşme imzalamak suretiyle değerlendirme hizmeti verebilir.

Konut değerlendirme uzmanı ile ilgili olarak yukarıda sayılanların hangileri doğrudur?

- a) IV, V, VI VII,
- b) II, III, V, VII,
- c) I, III, V
- d) II, IV, V, VI, VII
- e) I, III, VII Cevap

A Şıkkıdır.

Soru: Sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verebilecek Gayrimenkul değerlendirme şirketiyle ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- a) Ticaret unvanlarında "gayrimenkul değerlendirme" veya "taşınmaz değerlendirme" ibaresinin bulunması gerekir.
- b) Anonim şirket olmalıdır.
- c) En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi gerekir.
- d) Hisse senetlerinin en az % 51 nin nama yazılı olması gerekir.
- e) Ödenmiş sermayesinin en az %51 nin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmana ait olması gerekir.

Cevap D Şıkkıdır.

Soru: Sorumlu değerlendirme uzmanları ile ilgili aşağıdaki ifadelerden hangisi yanlıştır?

- a) Sermaye paylarını temsil eden hisse senetlerinin devrine ilişkin olarak Sermaye Piyasası Kurulunun uygun görüşünü almak zorundadırlar.
- b) Şirket adına değerlendirme raporlarını tek başına imzalamaya yetkilidirler.
- c) Gayrimenkul değerlendirme alanında en az 3 yıl tecrübesi olması gerekir.
- d) Gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin ödenmiş sermayesinin asgari %10'sinin, en az bir sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması gerekir.
- e) Gayrimenkul değerlendirme alanında en az 5 yıl tecrübesi olması gerekir.

Cevap C Şıkkıdır.

Soru: Aşağıdakilerden hangisi, sermaye piyasası mevzuatına göre, değerlendirme uzmanlarında aranacak özelliklerden biri değildir?

- a) 5 yıl veya daha uzun süreli hapis gerektiren veya yüz kızartıcı suçlarından hüküm giymemiş olması.
- b) Sermaye Piyasası Kanunu'na muhalefetten dolayı mahkûmiyetinin bulunmaması
- c) Emlak komisyonculuğu alanında faaliyet gösteren herhangi bir şirkete ortak olmaması.
- d) Hakkında iflas kararı verilmemiş olması.
- e) İşlem yasaklı olmaması.

Cevap A Şıkkıdır.

Soru: Aşağıdakilerden hangisi Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Faaliyetlerinin durdurulması sebeplerinden değildir?

- a) Herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerlendirme uzmanının kalmaması,
- b) "Ödenmiş sermayesinin asgari %51'inin, en az iki sorumlu değerlendirme uzmanına ait olması," şartının 6 ay süre ile sağlanamaması.
- c) "En az 2'si sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az 5 adet değerlendirme uzmanının tam zamanlı istihdam edilmesi" şartının 6 ay süre ile sağlanamaması.
- d) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması,
- e) Hepsisi.

Cevap D Şıkkıdır.

Soru: Aşağıdakilerden hangisi Gayrimenkul Değerleme Şirketinin Kurul tarafından listeden çıkarılma sebeplerinden değildir?

- a) Herhangi bir nedenle şirkette sorumlu değerlendirme uzmanının kalmaması,
- b) Şirket'in faaliyetlerinin durdurulması ve bu durumun 6 ay süre ile devam etmesi,
- c) Değerleme raporunun yetkili olmayan kişilerce imzalanması,
- d) Çalışma kâğıtlarının veya rapordaki bilgilerin raporda ulaşılan sonucu kanıt layacak düzeyde olmaması,
- e) Tebliğde belirtilen bağımsızlık ilkesinin ihlal edilmesi.

Cevap A Şıkkıdır.

Soru: Aşağıdakilerden hangisi, gayrimenkul değerlendirme şirketi ile müşterisi arasında imzalanan bir sözleşmede bulunması gereken asgari şartlardan biri değildir?

- a) Ücretin tespitine ilişkin esaslar.
- b) Gayrimenkulün ilerde getireceği gelire ilişkin bilgiler.
- c) Çalışma saatleri ve tahsis edilen personele ilişkin esaslar.
- d) Sözleşmenin süresi, sözleşmeden caymanın veya sona ermesinin şartları
- e) Şirketin hukuki ve mali sorumluluğuna ilişkin esaslar.

Cevap B Şıkkıdır.

Soru:

- I. Şirket ve müşteri arasında serbestçe belirlenir.
- II. Önceden kararlaştırılmış bir değer tahminine bağlanamaz.
- III. Değerleme işleminin tamamlanmasından sonra belirlenebilir.
- IV. Ödenmesi şarta bağlı olamaz.

Değerleme ücretinin tespitiyle ilgili yukarıdaki ifadelerden hangileri doğrudur?

- a) Yalnız I
- b) I, II, IV
- c) II, III, IV
- d) I, II ve III
- e) I, II, IV

Cevap B Şıkkıdır.

Soru: Aşağıdakilerden hangisi Sermaye Piyasası Kurulunun gayrimenkul değerlendirme şirketlerinin listeye alınmalarına ilişkin düzenlemeleri uyarınca bağımsızlığı ortadan kaldıran durumlardan birisi olarak sayılmamıştır?

- a) Değerleme ücretinin, değerlendirme sonuçları ile ilgili şartlara bağlanmış olması.
- b) Müşteri ile olağan borç-alacak ilişkisine girilmiş olması,
- c) Geçmiş yıllara ilişkin değerlendirme ücretinin geçerli bir nedene dayanmaksızın müşteri tarafından ödenmemesi.
- d) Değerleme ücretinin, piyasa rayicinden bariz farklılıklar göstermesi,
- e) Müşteri ile müşterinin bağlı ortaklıklarında, değerlendirme hizmeti verildiği dönem dahil olmak üzere son iki yıl içerisinde şirket müdürü veya yardımcısı olarak görev alınması,

Cevap B Şıkkıdır.

Soru: Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine göre gayrimenkul değerlendirme şirketlerince değerlendirme faaliyetleri ile ilgili olarak hazırlanan raporlar değerlendirme raporu tarihinden itibaren en az kaç yıl süreyle saklanmak zorundadır?

- a) 1
- b) 3
- c) 5
- d) 10
- e) 20

Cevap D Şıkkıdır.

AYNİ HAK NEDİR?

Aynı haklar, hak sahibine eşya üzerinde doğrudan doğruya hâkimiyet sağlayan ve herkese karşı ileri sürülebilen haklardır.

Buna göre AYNİ HAKLAR;

-Eşya Üzerinde Kurulur

Hukuki anlamda eşya ile fiziki anlamda eşya kavramı her zaman birbiriyle örtüşmez. Hukuki anlamda eşya kavramı ile anlaşılması gereken; üzerinde insan hâkimiyetinin kurulması mümkün olan, ekonomik bir değer taşıyan, sınırlanabilen ve insan vücuduna ait olmayan cismani varlıklardır. Bu bağlamda üzerinde hâkimiyet kurulamayan ay, güneş ve yıldızlar; ekonomik değer taşımayan pirinç tanesi veya bir adet iskambil kâğıdı; sınırlanamayan deniz ve okyanus; insan vücuduna ait olan göz, böbrek ve saç eşya sayılmaz. Ancak belirtmek gerekir ki, pirinç tanesi üzerine isim yazılarak kolye ucu şeklinde kullanılmasında olduğu gibi, o eşyaya ekonomik bir değer katılması ile veya saçın peruk haline getirilmesi sonucu insan vücudundan ayrılmasında olduğu gibi, bu varlıklar da hukuki anlamda eşya niteliğine kavuşabilirler. Aynı şekilde deniz suyunun bahçe havuzunda sınırlanması sonucunda da hukuki anlamda eşyadan söz etmek mümkündür. Aynı haklar belirtilen bu nitelikleri taşıyan hukuki anlamda eşya üzerinde kurulur.

-Eşya Üzerinde Doğrudan Doğruya Hâkimiyet Sağlar

Aynı hakkın sahibi, hakkın kendisine tanıdığı yetkileri herhangi bir aracı kişiye ihtiyaç duymadan kullanabilir; yani hak sahibi bir kimseden izin almak veya bir edimde bulunmasını istemek zorunda değildir. Malik, hukuk kurallarının sınırları içerisinde kalmak şartıyla eşyadan dilediği gibi yararlanabilir, eşyayı kullanabilir ve eşya üzerinde tasarrufta bulunabilir.

-Herkese Karşı İleri Sürülebilir

Herkes eşya üzerinde hak sahibinin sahip olduğu hâkimiyete uyma ve onu ihlal etmemekle yükümlüdür. Aynı hakkı ihlal eden kim olursa, hak sahibi hakkına uygun davranmasını ondan isteyebilir

EŞYA TÜRLERİ

1. TASINIRLAR VE TASINMAZLAR

Taşınır eşya, bir yerden başka yere taşınabilen ve taşınmazlar dışında kalan tüm eşyadır. Edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyeti kapsamına girmeyen elektrik, doğal gaz gibi doğal güçleri de taşınır hükümlerine bağlı tutmuştur.

Taşınmaz, bir yerden başka yere özünde değişiklik olmaksızın taşınması mümkün olmayan şeylerdir. **Taşınmaz Eşyalar Şunlardır;**

1. Arazi :

Sınırları hukukî ve geometrik yöntemlerle belirlenmiş yeryüzü parçası olarak tanımlanmaktadır. Arazinin tapu siciline kaydı, özel kanun hükümlerine tâbidir.

2. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler

Ana taşınmazın *bağımsız mülkiyete konu olan bölümleri, kat mülkiyeti kütüğünün ayrı sayfalarına kaydedilir.*

Buna göre tamamlanmış bir yapının kat, daire, dükkan vs gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde kurulan bağımsız bir irtifak hakkıdır.

Kat mülkiyeti kütüğüne kayıt ile irtifak hakkı taşınmaz niteliğini kazanır.

3. Tapu kütüğünde ayrı bir sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar

Bağımsız ve sürekli hakların kaydedilmesi için gerekli koşullar ve usul tüzükle belirlenir. Süreklilik koşulunun gerçekleşmesi için hakkın süresiz veya en az 30 yıl süreli olması gerekir.

Bağımsız ve sürekli hakların Tapu Kütüğüne kaydedilebilmesi için:

1. Bir irtifak hakkı olmalıdır: İrtifak hakları dışındaki sınırlı ayni haklara, müstakil ve daimi bir mahiyet tanınmamaktadır.
2. Süresiz veya en az 30 yıl süreli olacak.
3. Tasarrufları kısıtlanmayan ve izne tâbi kılınmayan bağımsız irtifak hakları olacak.
4. Hak sahibinin **yazılı istemi olacak**. İrtifak hakkına ilişkin olarak bağımsız bir sayfa açılması, ancak hak sahibinin **yazılı talepte bulunması ile mümkündür**. Yazılı talep yeterlidir. Hak sahibinin **rızasına ihtiyaç yoktur**.

***Bu şartlar gerçekleşir ise** bağımsız ve sürekli haklar tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak tescil edilir.*

Bunlar 3. kişilere devredilebilir, mirasçılara geçebilir ve üzerinde her türlü aynî veya kişisel hak kurulabilir.

AYNI HAKLARA HÂKİM OLAN İLKELER

1. Belirlilik İlkesi: Aynı haklar ancak ferdan belirlenmiş olan mevcut şeyler üzerinde kurulabilir. Yani üzerinde mülkiyet, rehin, irtifak hakkı veya taşınmaz yükü kurulacak olan eşya üzerindeki tasarruf işleminin tek tek yapılması gerekir. Örneğin A, B'ye "Depodaki malların yarısını sana satıyorum" diyerek geçerli bir satım sözleşmesi kuramaz. Geçerli bir satım sözleşmesi için depodaki malların mülkiyeti tek tek B'ye geçirilmelidir.

2. Açıklık İlkesi: Aynı hak, herkese karşı ileri sürülebilen mutlak haklardan olduğu için bu hakkın aleni olması yani herkes tarafından bilinebilir olması gerekir. Taşınır mallar üzerindeki aynı hakkı aleni kılan vasıta zilyetliktir; taşınmaz mallarda ise tapu siciline yapılan tescildir.

3. Hak Düşürücü Süre veya Zamanaşımına Bağlı Olmama İlkesi: Aynı haklar bakımından kazandırıcı zamanaşımı söz konusu değildir. Yani malik aynı hakkından fiilen yararlanmasa da örneğin otomobilini hiç kullanmasa da eşya üzerindeki aynı hakkı kaybolmaz. Bunun istisnası gerekli şartları ve süreleri yerine getiren kişinin kazandırıcı zaman aşımı ile mal üzerinde aynı hak edinmesidir. Örneğin hırsız A'dan B'ye ait olan yüzüğü iyiniyetle satın alan ve 5 yıl boyunca bu yüzüğe zilyet olan üçüncü kişi yüzüğün maliki olur.

4. Sınırlı Sayı İlkesi: Kanunda aynı hak türleri tek tek sayılmıştır; bunlar, mülkiyet, irtifak hakkı, taşınmaz yükü ve rehin hakkıdır. Tarafların aralarında yaptıkları sözleşme ile yeni bir aynı hak yaratması mümkün değildir.

5. Güvenin Korunması İlkesi: Aynı hakların kamuya açıklanması; taşınırlarda zilyetlik, taşınmazlarda tapu sicilindeki tescille gerçekleşir. Kamuya açıklanan durum genellikle gerçek duruma uyar; ancak bazen açıklanan durum ile gerçek durumun birbirine uygunluk göstermemesi ile karşılaşılır. Örneğin taşınırın zilyedi malik olmayıp şeyi malikinden çalmış olabilir. Yahut tapu sicilinde aslında A'ya ait olan arazi, yanlışlıkla B adına tescil edilmiş olabilir.

Aynı hakkın hak sahibine verebileceği yetkiler şunlardır;

a) Kullanma (usus): Eşyayı kullanma yetkisi, o eşyayı aynı hak sahibinin bizzat kullanabilmesi demektir.

b) Yararlanma (fructus): O eşyadan yararlanılması, eşyanın ürünleştirilmesi ve eşyadan semere elde edilmesini içerir. Bu semere doğal semere (örneğin ineğin sütü, ağacın meyvesi gibi) olabileceği gibi hukuki semere de (örneğin malı başkasının kullanması sonucu elde edilecek olan kira geliri, faiz gibi) olabilir.

c) Tasarruf etme (abusus): Aynı hak sahibinin aynı hakkını devredebilmesi, o eşya üzerinde sınırlı aynı haklar tesis ederek mülkiyet hakkını sınırlaması, aynı hakkını terk etmesi, eşyayı tüketmesi, kırması, bozması yetkilerini içerir.

Bu yetkilerin tümünü hak sahibine veren en geniş kapsamlı aynı hak mülkiyet hakkıdır.

Bunun dışındaki tüm aynı haklar (sınırlı aynı haklar) yukarıda sayılan yetkilerin bir ve/veya ikisini hak sahibine tanır.

Sınırlı aynı haklarda kullanma, yararlanma ve tasarruf etme yetkilerinden bazıları bağımsızlaştırılarak bir hak olarak özgülenir.

Sınırlı aynı haklarda sınırlanan aynı hak değil, aynı hakkın hak sahibine tanıdığı yetkilerdir.

Bu yüzden sınırlı aynı haklar da aynı hak niteliğindedir, sınırlı aynı hakkın sahibi de aynı hakkın hak sahibine tanıdığı korumadan yararlanır.

İRTİFAK HAKKI

Sahibine kullanma ve/veya yararlanma hakkı tanır.

İrtifak hakları belirli bir şahsa bağlanarak kişiye bağlı olarak veya doğrudan doğruya bir kişiye değil, o eşyaya malik olma olgusuna bağlanarak eşyaya bağlı olarak kurulabilir.

1) Kişive Sıkı Sıkıya Bağlı İrtifaklar: Bazı irtifaklar yalnız kişiye bağlı kurulur, bunların eşyaya bağlı kurulması mümkün değildir. Kişive sıkı sıkıya bağlı irtifaklar denilen bu irtifaklar, sadece o kişiyle sınırlıdır. 2'ye ayrılır;

- a) İntifa Hakkı
- b) Oturma Hakkı

a) İntifa Hakkı

İntifa hakkı sadece kişiye bağlı olarak kurulur ve hiçbir şekilde bir başkasına devredilemez ve miras yoluyla geçemez.

İntifa hakkı hak sahibine mülkiyetten sonra en geniş yetkileri verir.

İntifa hakkı belirli bir süreyle sınırlı olmak üzere kurulabilir ve bu sürenin sona ermesiyle kendiliğinden sona erer.

Malik ile intifa hakkı sahibi arasında intifa hakkının süresi tayin edilmemişse gerçek kişi yararına kurulan intifa hakkı onun ölümüyle sona erer; tüzel kişi yararına kurulan intifa hakkı ise 100 yıl için kurulmuş sayılır.

100 yıl dolduktan sonra intifa hakkı yeniden aynı tüzel kişi lehine kurulabilir.

b) Oturma Hakkı

Hak sahibine bir binanın tümü veya bir bölümünden mesken olarak yararlanma yetkisi verir. Oturma hakkı hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik bir haktır; bu nedenle tüzel kişiler lehine kurulması mümkün değildir. Oturma hakkı sahibi, hakkın şahsına özgü olduğu açıkça belirtilmediği sürece bina veya onun bir bölümünde ailesi ve ev halkıyla birlikte oturabilir.

2) Düzensiz İrtifaklar: Düzensiz irtifaklar kişiye veya eşyaya bağlı olarak kurulabilirler.

İrtifak hakkının kişi lehine mi eşya lehine mi kurulduğu tapu sicilindeki kayıttan anlaşılır.

İrtifak hakkı kişiye bağlı kurulacaksa tapu sicilinde o kişi adına tescil işlemi yapılır.

Eşyaya bağlı kurulacaksa irtifak hakkından yararlanan ve yüklü olan taşınmazların kayıtlı olduğu sayfaya yapılacak tescille sayfalar arasındaki bağlantı sağlanır.

Aksi kararlaştırılmadıkça miras yolu ile intikal edebilen ve devredilebilen irtifaklar şunlardır:

a) Üst Hakkı

b) Kaynak İrtifakı

a) **Üst hakkı**, uygulamada genellikle yap-işlet-devret modelinde görülür. Üst hakkı ile arazinin sahibi, üst hakkı sahibine arazinin altında veya üstünde bir yapı yapma veya arazideki yapının maliki olma yetkisini verir; taşınmaz malikinin arazi üzerindeki mülkiyet hakkı ise devam eder. Üst hakkının süresi sona erdiğinde arazi üzerindeki tesisler arazi malikine kalır.

b) **Kaynak irtifakı**, hak sahibine başkasına ait bir arazideki su kaynağından su alma, kendi arazisine akıtma hakkı verir. Bu irtifak ile başkasının arazisinden çıkan su kaynağı işletilebilir. Günümüzde pek çok kaynak suyu bu şekilde işletilmekte ve dolmuş tesislerinde şişelenmektedir.

REHİN HAKKI

Rehin, alacağına bağlı ferî bir haktır; rehin hakkının kurulması için mutlaka bir alacak hakkı bulunmalıdır.

Rehin hakkı ile bu alacak teminat altına alınır.

Taşınmaz rehni kendi içinde 3 gruba ayrılmaktadır:

1. İpotek
2. İpotekli borç senedi
3. İrat senedi

Uygulamada en çok kullanılan taşınmaz rehni türü ipotek olup, diğer iki rehin türü neredeyse kullanılmamaktadır.

İÇİNDEKİLER

GAYRİMENKUL MEVZUATI -----	1 – 146

GAYRİMENKUL MEVZUATI HAP	147 – 212
NOTLAR -----	
VERGİ MEVZUATI-----	213 – 258

GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	259 – 264
SINAVI 1-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	265 – 272
SINAVI 2-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	273 – 278
SINAVI 3-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	279 – 284
SINAVI 4-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	285 – 292
SINAVI 5-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	293 – 300
SINAVI 6-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	301– 306
SINAVI 7-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	307 – 312
SINAVI 8-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	313 – 318
SINAVI 9-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	319 – 324
SINAVI 10-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	325 – 330
SINAVI 11-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	331 – 336
SINAVI 12-----	
GAYRİMENKUL MEVZUATI DENEME	337 – 342
SINAVI 13-----	
VERGİ MEVZUATI DENEME SINAVI 14--	343 – 348

VERGİ MEVZUATI DENEME SINAVI 15--	349 – 354

VERGİ MEVZUATI DENEME SINAVI 16--	355 – 360
