

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ  
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ**

**DÖNEM PROJESİ**

**HACİZLİ VE REHİNLİ SATIŞLARIN TAŞINMAZ DEĞERİNE ETKİSİ:  
MALATYA İLİ BATTALGAZİ İLÇESİ ÖRNEĞİ**

**ERDAL YAR**

**GAYRİMENKUL GELİŞTİRME VE YÖNETİMİ ANABİLİM DALI**

**ANKARA  
2018**

**Her hakkı saklıdır**

## ÖZET

Dönem Projesi

### HACİZLİ VE REHİNLİ TAŞINMAZ SATIŞLARININ TAŞINMAZLARIN DEĞERLERİNE ETKİSİ: MALATYA İLİ BATTALGAZİ İLÇE ÖRNEĞİ

Erdal YAR  
Ankara Üniversitesi  
Fen Bilimleri Enstitüsü  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı

Danışman: Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

Türkiye’de icra takibine düşmüş taşınmazların piyasa değerlerinin altında kalan değerler üzerinden satıldığı, gerek tapu müdürlüklerinde icra satışlarının analizi, gerekse önceki bilimsel çalışmaların sonuçlarından anlaşılmaktadır. Bununla birlikte hacizli veya rehinli taşınmazları finans kuruluşlarından alınan borç ile finanse eden malikler tarafından satışlarının yapılması halinde, gerçekleştirilecek satış değerlerinin söz konusu taşınmazların piyasa değerlerinin altında veya piyasa değerlerine eşit olup olmayacağına yönelik bir araştırmanın olmadığı dikkati çekmektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün veritabanına göre 12.02.218 tarihine kadar olan dönemde hacizli anataşınmaz hisse satışı sayısı 29.082.766 adet, hacizli bağımsız bölüm hisse satış sayısı 5.509.501 adet, rehinli anataşınmaz satış sayısı 7.270.887 adet ve rehinli bağımsız bölüm satış sayısı ise 5.702.462 adet olarak gerçekleşmiştir. Türlerine göre hacizli ve rehinli taşınmaz satış sayısının büyük bir hacme ulaştığı görülmektedir. Borçlarını ödeyemeyen maliklerin taşınmazları genellikle icra müdürlükleri tarafından satışa çıkarılmakta veya borçlular taşınmazlarını hacizli ve rehinli olarak satma yolunu tercih etmektedirler. Bu çalışmada hacizli ve rehinli taşınmazların satıcı yönünden durum analizi hem genel olarak, hem de seçilmiş ilçe örneği çerçevesinde yapılmıştır. Çalışma kapsamında; taşınmaz tasarruf işlemleri, taşınmazların üzerindeki haciz ve rehin gibi takyidatların Türk Medeni Kanunu, İcra ve İflas Kanunu, Türk Borçlar Kanunu ve Tapu Sicil Tüzüğü’ne göre irdelenmesi ile bunların taşınmazların değerleri ile ilişkilendirilmesi ve özellikle icra müdürlüklerinde yapılan değerlendirme hizmetlerinin kalitesi ile uluslararası standartlara uygunluğu analiz edilmiştir.

Taşınmazlar üzerindeki haciz ve rehinlerin taşınmazların satışı ve değerlerine etkileri; ilgili yasal düzenlemeler ve yargısal kararları ile bilimsel esaslar yönlerinden incelenmiştir. Türk Hukuk Sistemi’nde rehin ve hacizli taşınmazların satışının yapılıp yapılamayacağı ile rehin hakkının farklı ülkelerin hukuk sistemi ile karşılaştırılması yapılmıştır. Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde taşınmaz değerlendirme yöntemleri ile hacizli ve rehinli taşınmazların değerlendirme işlemleri ve uygulama sonuçları irdelenmiş ve değerlendirme işlemlerinin kalitesi ile temel sorunları tartışılmıştır. Malatya ilinde 2013-2017 döneminde gerçekleştirilen toplam taşınmaz satışları, rehinli veya hacizli taşınmaz satışları ile Battalgazi ilçesinde söz konusu göstergelerin durumları karşılaştırmalı olarak değerlendirilmiştir. Battalgazi ilçesi Tapu Müdürlüğü kayıtlarına göre hacizli ve rehinli olarak satış yapılan taşınmazların maliklerine uygulanan (57 malik ile yapılan) anketin sonuçları, satış ihalesi

süreci ve uygulama sonuçları kapsamlı olarak analiz edilmiştir. Anket sonuçlarına göre taşınmazların hacizli veya rehinli satış nedenleri, yapılan satışlarda oluşan değerlerin borçları karşılayıp karşılayamadığı, taşınmaz satış değerleri ile piyasa satış değerleri arasında farklılık olup olmadığı, hacizli veya rehinli taşınmaz satışlarından sonra borçluların tekrar taşınmaz satın alıp alınmadıkları ve alınmış ise tercih edilen yerleşim yeri ile borçlunun taşınmazın satışı aşamasında karşılaştığı temel sorunların tespiti yapılmıştır.

İlke olarak hacizli ve rehinli taşınmazların icra müdürlüğü tarafından yapılan satış işlemlerinde (zorunlu satışlarda), satış değerinin gerçek piyasa değerinin en az % 80'ine yaklaşması gerektiği düşünülmektedir. Örnek olarak incelenen taşınmazların, icra müdürlükleri tarafından yapılan satış işlemlerinde oluşan değerlerin söz konusu taşınmazların gerçek piyasa değerlerine oranının % 50 ile % 100 arasında değiştiği tespit edilmiştir. Battalgazi ilçesinde hacizli veya rehinli taşınmaz satışlarından incelenen 57 adet satış işleminden 4 adedinin satış değerinin gerçek satış değerine oranının %75'in altında kaldığı, 4 adedinin % 75 ile % 80 aralığında ve kalan 49 adet taşınmazın satış değerinin piyasa değerine oranının ise % 80 ve üzerinde olduğu saptanmıştır. Araştırma sonuçlarına göre borçluların taşınmazlarının icra müdürlüğü tarafından piyasa değerine oranla daha düşük bedeller üzerinden satış işleminin yapıldığı, borçluların taşınmazlarını kendilerinin satmaları halinde, satış değerlerinin icra satışlarına oranla daha yüksek olmasının mümkün olabileceği anlaşılmıştır. İnceleme sonuçlarına göre borçluların taşınmazlarını icra müdürlüğünce işlem yapılmadan önce kendilerinin satmalarının daha avantajlı olduğu, icra müdürlüğünün taşınmaz değerlendirme sisteminin yeniden düzenlenmesi gerektiği ve icra müdürlükleri tarafından yapılan bütün taşınmaz ve taşınır değerlendirme işlemlerinin uluslararası düzeyde akredite edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi uzmanlarınca yapılmasının uluslararası değerlendirme standartları ve hakkaniyete uygunluk yönlerinden zorunlu olduğu vurgulanmalıdır.

**Şubat 2018, 46 sayfa**

**Anahtar Kelimeler:** Taşınmaz satışı, hacizli ve rehinli satış işlemleri, haciz ve rehinin değerlendirme sürecine etkisi ve Battalgazi ilçesi uygulama sonuçlarının değerlendirilmesi.

## ABSTRACT

Term Project

### THE IMPACT OF SEIZED AND MORTGAGED REAL ESTATE SALES ON REAL ESTATE VALUES: THE CASE OF BATTALGAZI DISTRICT OF MALATYA PROVINCE

Erdal YAR  
Ankara University  
Graduate School of Natural and Applied Sciences  
Department of Real Estate Development and Management

Advisor: Assoc. Prof. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU

The seized real estates under execution that have been sold below the market value, analysis of executive sales at land registry offices, and the results of previous scientific studies are needed to understand in Turkey. However, it is noteworthy that in case of sales in real estates with or without seized or mortgaged by finance institutions, there is no research have been conducted whether the reliable value of real estate is below the market values or equal to the market values. According to the database of the General Directorate of Land Registry and Cadastre, it was identified that there are 29,082,766 sales of seized stocks, 5,909,501 sales of segregated independent shares, 7,270,887 mortgaged non-stake sales and 7,708,887 mortgaged as independent sales and the number of mortgaged independent department sales was 5.702.462 units. According to their types, the number of seized and mortgaged real estate sales has reached a large volume. Property owners who cannot pay their debts are usually sold by Executive offices or borrowers prefer to sell their property as seizures and mortgages. In this study, the situation analysis of seized and mortgaged real estates was conducted both in general and in the context of the selected district case. The scope of work according to Turkish Civil Code, Execution and Bankruptcy Law, Turkish Borrowing Law and Title Regulation, the transactions related to the real estate savings transactions, the attachment of the real estate properties and the mortgages were both related to the fair values of the real estates and the sales prices.

The effects of seized and mortgaged on real estates on the sales and values are examined in terms of related legal regulations and judicial decisions and scientific principles whether or not the sale of the real estates with mortgages and properties has been made in the Turkish Legal system, and the right of mortgage has been compared with the legal system in different countries. Within the framework of international valuation standards, real estate valuation methods and valuation procedures and application results of foreclosed and mortgaged real estates have been examined and the quality of valuation procedures and the underlying issues have been discussed. The total real estate sales realized in the province of Malatya during the period of 2013-2017, the real estate sales of seized and mortgaged and the state of these indicators in Battalgazi province have been

evaluated comparatively. According to the records of the Land Registry Office in Battalgazi Province, the results of the survey conducted with 57 owners and the sale tender process and application results were discussed together. According to the results of the questionnaire survey, the reasons for foreclosure or foreclosure sales, whether the values in the sales made can meet the debts, whether there is a difference between the real estate sales and the market sales, whether the debtors have resold or not after the sale of seized or mortgaged real estate and the preferred settlement area and the problems that the borrower has encountered during the sale of the real estates have been determined.

As principal, it is thought that the sales transactions carried out by the execution Department of the foreclosure and it is believed that selling price should reach at least 80% of the actual market value. As an example, it has been determined that the values of the real market that are formed in the sales transactions carried out by the Executive offices have been changed from 50% to 100% respectively. In the Battalgazi district, out of 57 sales transactions that are examined from the sale of seized or mortgaged real estate properties 4 units sales value are less than 75% and 4 units sales value between 75% and 80% and remaining 49 units sales value are 80% and above. According to the results of the research, it is understood that real estate borrowers were able to sell on lower prices than the market value that assigned by the executive directorate, and if the borrowers sell their real estates by themselves, it is possible to sell their real estates higher than the execution sales. According to the examination results, it should be emphasized that it is more advantageous for debtors to sell their real estate before the transaction is made by the executive directorate. The real estate valuation system of the executive directorate must be reorganized and all real estates and estates valuation transactions made by the executive directorates should carry out by the internationally accredited real estate development, and finally it should be emphasized that it is obligatory to be performed by management experts according to international valuation standards and fair compliance.

**February 2018, 46 Pages**

**Key words:** Real estate sale, seized and mortgaged sales transactions, impact of seizures and mortgages on valuation process and evaluation of application results of Battalgazi district.

## TEŞEKKÜR

Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı ile tanışmak ve bu ailenin içine girmek şahsım için bir ayrıcalık niteliğini taşımaktadır. Öncelikle gayrimenkul geliştirme ve yönetimi alanında lisansüstü eğitim yapmama olanak sağlayan Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Ankara Üniversitesi Rektörlüğü yöneticilerine teşekkür etmeyi bir borç bilirim. Lisansüstü eğitim dersleri ve uygulamaları ile dönem projesinin yapılması aşamalarındaki katkıları nedeni ile yardımlarını esirgemeyen danışman hocam sayın Doç. Dr. Yeşim ALİEFENDİOĞLU'na, lisansüstü programlarda verdiği dersler ve rehberliği ile yol gösterici olan Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı Başkanı sayın Prof. Dr. Harun TANRIVERMİŞ'e, Ankara Üniversitesi Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı'nın bütün öğretim elemanlarına, yardımcılara ve Anabilim Dalı çalışanlarına, Ankaradaki yardımlarından dolayı Lisansüstü Programdan dönem arkadaşım sayın Taner ALPASLAN'a, çalışmamı hazırlamada desteklerini esirgemeyen Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Battalgazi Tapu Müdürlüğü yönetici ve çalışma arkadaşlarıma, Ankara'ya gidiş-gelişimde beni sabırla bekleyen eşim ve çocuklarıma teşekkürlerimi sunarım. Yaygın bir uygulama alanı olan icra ve iflas müdürlüğü satışlarının farklı açılardan değerlendirilmesine yönelik kapsamlı saha çalışmaları için bu çalışmanın bir altlık teşkil etmesini ve bu amaçla bütün paydaşlara yardımcı olmasını temenni ederim.

Erdal YAR

Ankara, Ocak 2018

## İÇİNDEKİLER

ÖZET.....	i
ABSTRACT .....	iii
TEŞEKKÜR .....	v
KISALTMALAR DİZİNİ .....	viii
ÇİZELGELER DİZİNİ .....	ix
ŞEKİLLER DİZİNİ .....	x
1. GİRİŞ .....	1
1.1 Araştırmanı Amacı ve Önemi .....	1
1.2 Araştırmanın Yöntem ve Materyali .....	3
1.3 Literatür Özeti.....	5
2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE .....	8
2.1 Taşınmaz Kavramı ve Mülkiyet Hakkının Kazanılması.....	8
2.2 Tapu Sicili .....	9
2.3 Taşınmaz Tasarruf İşlemleri.....	12
2.3.1 Satış .....	13
2.3.2 Bağışlama .....	13
2.3.3 Ölünceye Kadar Bakma Akdi.....	13
2.3.4 Trampa sözleşmesi .....	14
2.3.5 Taksim sözleşmesi .....	14
2.3.6 İntikal .....	14
2.3.7 Cebri satış .....	15
2.3.8 İzale-i şüyü satışı .....	15
2.3.9 Kamulaştırma .....	15
2.4 Taşınmaz Üzerindeki Takyidatlar.....	16
2.4.1 İrtifak hakkı.....	17
2.4.2 İntifa hakkı .....	17
2.4.3 Oturma hakkı .....	17
2.4.4 Üst hakkı .....	18
2.4.5 Kaynak hakkı .....	18
2.4.6 Geçit hakkı.....	18
2.4.7 Diğer irtifak hakları.....	19
2.4.8 Taşınmaz satış vaadi şerhi.....	19

2.4.9 Şufa hakkı şerhi.....	19
2.4.10 Vefa hakkı şerhi .....	20
2.4.11 Kira sözleşmesi şerhi.....	20
2.4.12 Kamu haczi şerhi.....	20
2.4.13 Haciz/ihtiyati haciz şerhi .....	21
2.4.14 Tedbir/ihtiyati tedbir şerhi.....	21
2.4.15 İflas şerhi.....	21
2.4.16 Konkordato şerhi .....	22
2.4.17 Satışa arz şerhi .....	22
2.4.18 150/C şerhi .....	22
2.4.19 Kamulaştırma şerhi .....	22
2.4.20 İpotek.....	23
2.4.21 Aile konut şerhi .....	23
<b>3. HACİZLİ/REHİNLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ: MALATYA İLİ BATTALGAZİ İLÇESİ ÖRNEĞİ.....</b>	<b>24</b>
3.1 Hacizli/Rehinli Taşınmazların Değerlemesi .....	24
3.2 Malatya İli Battalgazi İlçesi Örneği.....	28
<b>4. SONUÇ.....</b>	<b>41</b>
<b>KAYNAKLAR .....</b>	<b>44</b>
<b>ÖZGEÇMİŞ.....</b>	<b>46</b>



## KISALTMALAR DİZİNİ

ÖKBA	Ölünceye Kadar Bakma Bakma Akdi
TAKBİS	Tapu Kadastro Bilgi Sistemi
TDUB	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği
TKGM	Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü
TOKİ	Toplu Konut İdaresi
UDS	Uluslararası Değerleme Standartları

## ÇİZELGELER DİZİNİ

Çizelge 3.1 Malatya ilinde toplam satışlar, hacizli satışlar, rehinli satışlar, hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı .....	29
Çizelge 3.2 Malatya ili Battalgazi ilçesinde toplam satışlar, hacizli satışlar, rehinli satışlar, hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı .....	30
Çizelge 3.3 Battalgazi ilçesi hacizli ve rehinli satışların gerçekleşen değerleri ve tahmini değerleri .....	38
Çizelge 3.4 Battalgazi ilçesi hacizli ve rehinli satışlarda konu taşınmazların ortalama satış değeri.....	39

## ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 3.1 Malatya ilinde toplam taşınmaz satışları ile hacizli ve rehinli satışların yeri.....	31
Şekil 3.2 Battalgazi ilçesinde toplam taşınmaz satışları ile hacizli ve rehinli taşınmazların satışlarının yeri.....	32
Şekil 3.4 Malatya ilinde hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı ile Battalgazi ilçesindeki hacizli ve rehinli taşınmaz satışlarının toplam satışlara oranları.....	33
Şekil 3.5 Satışı yapılan taşınmazların cinslerine göre dağılımı .....	34
Şekil 3.6 Taşınmazların satış nedeni .....	34
Şekil 3.7 Taşınmaz üzerine haciz veya rehin konulmasının nedenleri .....	35
Şekil 3.8 Taşınmaz değerinin haciz/rehin borcunu karşılama oranı.....	36

# 1. GİRİŞ

## 1.1 Araştırmanın Amacı ve Önemi

Türkiye’de 2000’li yıllara kadar uzun yıllardan beri süregelen yüksek enflasyon ve bununla beraber gelen yüksek faiz üzerine inşa edilmiş bir ekonomik yapı gözlenmiştir. Özellikle 2000 ve 2001 yıllarında yaşanan ekonomik krizden sonra ekonomik, siyasi ve sosyal alanda kapsamlı ve köklü düzenlemeler yapılmış ve bu düzenlemelerin de etkisi ile enflasyon ve faiz oranlarının keskin düşme olmuştur. 2005 yılından sonra yapılan düzenlemeler ile finans sektöründe konut ve diğer taşınmaz yatırımları için kredi kullanımı kolaylaştırılmış olmasına bağlı olarak tapu müdürlüklerinde yapılan toplam satış işlemleri ile ipotekli taşınmaz edinim işlemlerinde önemli bir artış gözlenmiştir. Benzer biçimde son yıllarda makro ekonomik göstergelerle ilişkili olarak taşınmaz satışları ve icra müdürlüğünce yapılan taşınmaz satışlarında da önemli bir artışın olduğu dikkati çekmektedir.

Türkiye’de taşınmazların edinimi ve satış işlemlerinin nedenleri ve edinimde kullanılan finansman kaynaklarına ilişkin sınırlı sayıda çalışmanın olduğu görülmektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM)’nden alınan veriler ışığında 12.02.2018 tarihi itibarıyla hacizli anataşınmaz hisse satış sayısının 29.082.766 adet, hacizli bağımsız bölüm hisse satış sayısının, 5.509.501, rehinli anataşınmaz satış sayısının 7.270.887 ve rehinli bağımsız bölüm satış sayısının ise 5.702.462 adet olarak saptanmıştır (Anomim 2018). Daha önce finansman için yakın çevresine başvuran hane halkının artık banka ve diğer finans kurumlarından borç almaya yöneldiği ve toplam satışlar içinde hacizli ve rehinli taşınmaz satışlarının da hacminin hızla arttığı görülmektedir. Bireylerin banka ve finans kurumları ile çalışmasıyla beraber hem borçlanma tutarı artmış, hem de borcun vadesinde artış olmuştur. Bilinçsiz ve plansız olarak borçlanan şahısların aldıkları borçları vadesi içinde ödeyemedikleri zaman, ya taşınmazlarını kendileri satıp borç ödemek zorunda kaldıkları, ya da icra müdürlükleri yoluyla satış yapılmasıyla borçların tasfiye edilmesi yoluna gidildiği tespit edilmiştir. Bu nedenle kimi zaman şahısların taşınmazları üzerine haciz tesis edildiği, kimi zaman da şahısların taşınmaz

teminatı karşılığı olarak aldıkları kredilerini ödeyememe durumuna düştüğüne tanık olunmakta ve sonuç olarak bazı haneler veya bireylerin varlık-borç dengesini kurmada başarı düzeyleri tartışılmaktadır.

Gerek maliklerin doğrudan satışlarına oranla taşınmazların icra müdürlüğü tarafından daha düşük değer üzerinden satılabileceği endişesi, gerekse taşınmazlarının icra müdürlüğü tarafından satılması nedeniyle toplumda oluşacak sosyal baskıdan dolayı borçluların taşınmazlarını doğrudan kendilerinin satmayı tercih ettikleri görülmektedir. Diğer bir ifade ile borçlular borcun oluşturduğu stresten kurtulmak için taşınmaz satışı yolunu seçmekte, bazen de mevcut taşınmazlarını değiştirmek için kişilerin hacizli veya rehinli satış yapmayı tercih ettikleri dikkati çekmektedir.

Literatür araştırmasının sonuçlarına göre hacizli veya rehinli taşınmazları finans kuruluşlarından alınan borç ile finanse eden malikler tarafından satışlarının yapılması halinde, gerçekleşebilecek satış değerlerinin söz konusu taşınmazların piyasa değerlerinin altında veya piyasa değerlerine eşit olup olamayacağına yönelik çalışmanın olmadığı ortaya konulmuştur. Bu bakımdan çalışmada hacizli ve rehinli taşınmaz satışları ve nedenleri, rehin ve haczin taşınmazın piyasa değerine olası etkileri ile Battalgazi ilçesi uygulama sonuçlarının analizi yapılmıştır. Taşınmaz devir şekilleri ile taşınmaz devrini kısıtlayan ve yasaklayan takyidatlar Türk Medeni Kanunu<sup>1</sup>, İcra İflas Kanunu<sup>2</sup>, Türk Borçlar Kanunu<sup>3</sup> ve diğer ilgili kanunlar ile Tapu Sicili Tüzüğü<sup>4</sup> ışığında ele alınmış ve uygulama sonuçları hem genel olarak, hem de seçilmiş ilçe örneği çerçevesinde irdelenmiştir. Saha çalışmalarının sonuçlarına göre haciz ve rehinli taşınmazların satış işlemleri ve söz konusu haciz ve rehinlerin taşınmazların değerine etkisinin Malatya ili Battalgazi ilçesi verilerine dayalı olarak analizi hem idari kayıtlar, hem de borçlulara uygulanan anket ve saha çalışmalarının sonuçlarına dayalı olarak

---

<sup>1</sup> TC resmi Gazete tarih: 08.12.2001 sayı: 24607.

<sup>2</sup> TC resmi Gazete tarih: 19.06.1932 sayı: 2128.

<sup>3</sup> TC resmi Gazete tarih: 04.02.2011 sayı: 27862.

<sup>4</sup> TC resmi Gazete tarih: 17.08.2013 sayı: 28738.

analiz edilmiştir. Birçok yerleşim yerinde finans kuruluşlarında borç alarak taşınmaz satın alan kişilerin, borçtan kurtulmak için genellikle taşınmazını başka bir alıcı bularak satma ve borçlarını kapatma eğiliminde olduğu gözlenmektedir.

## **1.2 Araştırmanın Yöntem ve Materyali**

İpotekli veya icrai hacizli taşınmazların satışına engel teşkil edebilecek herhangi bir husus mevzuatlarımızda yer almamaktadır. İcrai hacizli ve ipotekli taşınmaz, malikin talebi ile ipotek ve haciz alacaklısının herhangi bir iznine bağlı olmaksızın başkasına devredilebilir. Burada ortaya çıkan asıl sorun gayrimenkulün tamamını veya bir kısmını alan kişinin icrai haciz ve ipotek alacaklısına karşı olan sorumluluğudur.

Türk Medeni Kanunu'nun 888. maddesi gereğince ipotekli taşınmazın devri, aksi kararlaştırılmış olmadıkça, borçlunun sorumluluğunda ve güvencede bir değişiklik meydana getirmez. Yeni malik borcu yüklediği takdirde alacaklı, kendisine başvurma hakkını saklı tuttuğunu bir yıl içinde yazılı olarak önceki borçluya bildirmezse, borçlu borcundan kurtulur. İlgili maddeden de anlaşılacağı üzere söz konusu taşınmazın malikinin değişmesinin gayrimenkul üzerindeki ipoteye etkisi bulunmamaktadır. Borç ödemesinin yerine getirilmemesi durumunda ipotek alacaklısı, ipotegin paraya çevrilmesini isteyerek icra müdürlüklerinde takip başlatmakta ve ipotekli taşınmazın satışını istemektedir. Satış bedelinden ipotek alacaklısının güncel alacağı tahsil edilip kalan bakiye ise borçluya geri verilmektedir.

Hacizli ve ipotekli taşınmazın el değiştirmesi durumunda ilgili tapu müdürlüğü tarafından malik değişikliği bilgisi ipotek alacaklısına ve icra müdürlüğüne bildirilir. İpotek alacaklısı malik değişikliğinin kendisine tebliğ edildikten sonra bir yıl içerisinde eski malike sorumluluğunun devam ettiğine dair bir bildirimde bulunmaz ise eski malik borçtan kurtulur. Bildirmesi durumunda dahi ipotek alacaklısı ilk olarak ipotekli taşınmazın satışına gidebilir. Taşınmaz satış bedeli borcu karşılamaz ise eski malike rücu edebilir. Yeni malik taşınmazın değeri kadar borçtan sorumludur. İpotekli

taşınmazın üzerindeki ipotekle beraber devri, aksi sözleşmede kararlaştırılmadıkça, alıcı ve borçlu olan taşınmaz malikinin iradesine bağlıdır. Teminat verilen taşınmazın güvencesinde bir değişiklik ortaya çıkarmamaktadır.

İcra-i haciz alacaklısı ise 2004 sayılı İcra İflas Kanunu'nun 106. maddesi ve 110. maddesi gereğince iki yıl içinde hacizli taşınmazın satışını isteyebilir. Yargıtay kararında hacizin, taşınmazlar üzerinde borçlunun tasarrufunu etkilemediği belirtilmiştir. Bu karara göre borçlu taşınmazını hacizli olarak başkasına devir ve temlik edebileceği ortaya çıkmaktadır.

İnceleme sonuçlarına göre taşınmaz kavramı tanımlanarak, taşınmazın önemi açıklanmıştır. Taşınmaz devir şekilleri ile taşınmaz devrini kısıtlayan ve yasaklayan takyidatlar Türk Medeni Kanunu, İcra İflas Kanunu, Borçlar Kanunu ve diğer ilgili kanunlarla ile Tapu Sicili Tüzüğü çerçevesinde ele alınmış ve bilimsel çalışmalardan yararlanılarak literatür özeti yapılmıştır. Üzerinde haciz veya rehin bulunan taşınmazların satışı ve söz konusu haciz ve rehinlerin taşınmazların değerlerine etkisi taşınmazını satan borçlu yönünden incelenmiştir.

Çalışmada kullanılan veriler; hem tapu müdürlüğü kayıtları ve diğer idari kayıtlardan, hem de anket ve saha çalışmalarından elde edilmiştir. Malatya ili Battalgazi ilçesi Tapu Müdürlüğü'nde taşınmazlarını hacizli/rehinli olarak satan maliklere 15/11/2017 ile 15/12/2018 tarihleri arasında anket uygulanmıştır. Yapılan ankette, üzerinde rehin ve icra-i haciz bulunan taşınmaz satışlarının en çok hangi taşınmaz cinsinde yapıldığı, konu taşınmazların neden satıldığı, rehin ve icra-i hacizlerin taşınmazın değerine bir etkisi olup olmadığı, maliklerin söz konusu taşınmazlarını sattıktan sonra tekrar taşınmaz satın almaya yönelip yönelmediği ve yönelmiş ise söz konusu tercihlerini hangi yönde kullandıklarının tespiti yapılmıştır. Anket çalışmasında satışı yapılan haciz ve rehinli taşınmazların malikleri ile yapılan yüzyüze görüşme ve anket çalışmanın sonuçlarına göre rehinli veya hacizli taşınmazlara göre uygulamanın nedenleri ve sonuçları ile söz konus taşınmazların satış değeri ile piyasa değerlerinin karşılaştırmalı analizi yapılmış, farklı yöntemlerle piyasa ve/veya gelir değeri tespit edilmiş ve bu

aşamada haciz ve rehin uygulamasının yerel düzeyde taşınmazın piyasa değerine etkisi irdelenmiştir. TKGM'den resmi yollarla alınan Malatya ilinde kaç adet satış yapıldığı, yapılan satışların kaç tanesinin Battalgazi ilçesinde yapıldığı ve yapılan bu satışların kaç adedinin hacizli/rehinli satış olduğu ve haciz veya rehin tesisinin malikler ve taşınmaz değerine etkisi ile uygulama sonuçlarının sosyo-ekonomik yönlerine ilişkin değerlendirme yapılmıştır.

### 1.3 Literatür Özeti

Türkiye'de yıllardan beri devam eden istikrarsız ekonomi, piyasadaki yüksek enflasyon ve reel faiz oranları ile bankacılık ve diğer finansal sektörlerin kurumsallaşamaması nedeniyle uzun vadeli borçlanma mümkün olmadığı bilinmektedir (Aliefendioğlu ve Çevik 2015; Yiğit 2009). Türkiye'de 2001 yılı mali krizden sonra bankacılık ve finansal piyasaların kurumsallaşması yolunda önemli adımlar atıldığı dikkati çekmektedir. Bu nedenle hane halkının taşınmaz tasarruf ederken finans kuruluşlarına kredi talepleri artmıştır (Aliefendioğlu ve Çevik 2015; Yiğit 2009).

Uluslararası Değerleme Standartları'nda (UDS) haciz ve rehin, icra satışı gibi zorunlu satışlarda gerçekleşen satış değerinin taşınmazın piyasadaki satış değerinin en az % 80'i seviyesinde gerçekleşmesi gerektiği ifade edilmektedir (Anonim 2014a). Hâlbuki Küçük'ün (2015) "Sakarya İlinde İpotekli Gayrimenkullerin İcra Yolu ile Satışlarında Değer Analizi" adlı çalışmasında icra müdürlükleri tarafından satılan bütün taşınmazların tespit edilen emsal değerinin satış değerine oranı % 50'nin altında kaldığı görülmektedir. Aşikoğlu'nun (2016) "İcra ve İflas Hukuku Kapsamında Kıymet Takdiri Çalışmalarının Değerlendirilmesi: Kastamonu İcra Daireleri Yönünden Bir İnceleme" adlı çalışmasında, İcra ve İflas Müdürlüğü tarafından yapılan kıymet takdirlerinin değerlendirme uzmanları tarafından yapılmadığı ve UDS'na uygun olmadığı ortaya konulmaktadır.

Yılmaz'a (2017) göre, taşınmaz üzerine bir alacağını temin etmek için tesis edilen ipotek taşınmaz malikininin malik sıfatıyla haiz olduğu yetkileri sınırlamaz. Adli ve



Kardeş (2011) tarafından yapılan bir çalışmada Türk Medeni Kanunu gereğince taşınmaz maliki taşınmazını üçüncü kişilere devir ve temlik edebileceğini 2004 sayılı Kanun'un 18.02.1965 tarih ve 538 sayılı Kanun, 09.11.1198 tarih ve 3494 sayılı Kanun 17.07.2003 tarih ve 4949 sayılı Kanunla değişik 91. maddesine göre; taşınmazın haczi ile tasarruf hakkı 4721 sayılı Türk Medenin Kanun 1010. maddesi gereğince sınırlandırmaya uğradığını ifade etmiş ve haciz siciline kaydedilen alacağın alacaklıya taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı ileri sürülebilme imkânı sağladığı belirtilmiştir.

Yargıtay kararında ipotekli taşınmazın malikinin şahsen borçtan sorumlu olmadığı, borç muaccel olmadığı sürece takip başlatılamayacağı, takip başlatılsa bile, ipotekli taşınmaz maliki olan üçüncü kişiye tebligat yapılması gerektiği ifade edilmiştir<sup>5</sup>. Budak'a (2010) göre Eski Roma hukukunda alacağın temini için borçlunun sahip olduğu taşınmazlar üzerine rehin hakkı tesis etme hakkı olduğu ve. Roma hukukunda genel rehin hakkı ve özel rehin hakkı mevcut olduğu genel rehin hakkında, borçlunun bütün taşınmazlarına karşı ileri sürebildiği özel rehinde ise borçlunun sadece belli taşınmazlarının üzerine alacağın temini için rehin tesis edebildiği ve bu hakkını herkese karşı ileri sürülebildiği ifade edilmiştir. Ancak Budak'a (2010) göre Roma hukukunda genel rehinde borçlu taşınmazı devrettiği zaman üzerindeki rehnin sona erdiğinin belirlendiği. Özel rehinde ise borçlu taşınmazını devretse dahi alacaklı, rehin hakkını üçüncü kişilere karşı ileri sürebildiği tespit edilmiştir

Budak'a (2010) göre Almanya, Avusturya ve Fransız hukukunda rehin hakkı tesisi mevcuttur. Ancak Fransız hukuk sisteminde önce rehine başvurma hakkı yoktur. Almanya ve Avusturya hukukunda da bu kural yumuşatılarak uygulanmaktadır. Türk hukuk sisteminin esinlendiği İsviçre hukuk sisteminde ise rehin hakkı mevcut olmakla beraber alacaklı borcun ödenmemesi durumunda önce rehine başvurma hakkına sahiptir

---

<sup>5</sup> Yargıtay 12. Dairesi'nin 08.06.2010 tarih ve 2010/2662 E. 2010/14487 K.

Aşıkoğlu'nun 2016 yılında Kastamonu İcra Müdürlüğüne oluşturulan kıymet takdir raporları ve hazırlama süreci ile ilgili yapılan bir araştırmanın incelemesinde kıymet takdir raporlarında taşınmazın cins ve nevinin analizi, veri toplama, analiz yorumlama hatalarının çok fazla olması sebebiyle icra müdürlüğünde yapılan kıymet takdir raporlarının bilimsel yöntemler ve değerlendirme standartlarına uygun olmadığı ve kabul edilebilir olmaktan uzak olduğu tespit edilmiştir.

Küçük'ün (2015) yılında Sakarya ilinde yapılan bir çalışmada icra müdürlüğüne satışa sunulan 227 adet taşınmazın icra satış değerleri ile piyasadaki fiyatlarının karşılaştırılmasında mesken nitelikli gayrimenkullerin piyasa değerlerinin % 46,14, işyeri nitelikli gayrimenkullerin satış değerleri ile piyasa değerleri arasında % 44,79, arsa nitelikli taşınmazların icra satış bedelleriyle, piyasa değerleri arasında % 45,55, arazi vasıflı taşınmazların piyasa değerleri ile icra satış değerleri arasında % 39,76 oranında bir farkın ortaya çıktığı tespit edilmiştir

Literatür araştırmasında icrai hacizli veya rehinli satışının yapılmasında kanunen bir engel olmadığı tespit edilmiştir. Sakarya ili ve Kastamonu ilinde yapılan çalışmalar ışığında değerlendirildiğinde; malikin taşınmazını kendisi bizzat icraya düşmeden satışını yapmasının ekonomik olarak daha avantajlı olabileceği ortaya çıkmıştır. Açıklanan yolun izlenmesi halinde, malikin borç baskısı altında satış gerçekleştirme durumunda, satış alternatiflerini kendisi belirleme hakkına sahip olduğu görülmektedir. İcra müdürlüğünde yapılacak taşınmaz satışı esnasında oluşacak masraflar gözönüne alındığında, borçlunun taşınmazını kendisinin elden çıkarmasının daha avantajlı olabileceği görülmektedir. Gerek idari kayıtların analizi, gerekse saha çalışmasının sonuçlarına göre hacizli veya rehinli taşınmaz maliklerinin durum analizi ve etkileri, Malatya ili Battalgazi ilçesi örneği çerçevesinde incelenmiş ve bu kapsamda satıcı veya borçlu yönünden değerlendirme yapılması yoluna gidilmiştir.

## 2. KAVRAMSAL ÇERÇEVE

### 2.1 Taşınmaz Kavramı ve Mülkiyet Hakkının Kazanılması

İnsanoğlu ilkçağdan beri barınmak, ekip biçmek, gelir sağlamak, yaşamını sürdürmek gibi çeşitli nedenlerle bir yerlere ihtiyaç duymuştur. O zamanlarda belki günümüz anlamında bir mülkiyet kavramı söz konusu olmasa dahi sahiplenme içgüdüğü hâkimdi. İnsanoğlunun gelişimi ile beraber taşınmaz mülkiyeti belli kurallara bağlanmış ve insanoğlunun hayatında önemli bir yer almıştır. Hatta devletlerin anayasalarında mülkiyet hakkı da yaşam hakkı, özgürlük gibi kişisel haklarla beraber anılmaya başlanmıştır.

Türkiye’de insanlar barınmak, yaşamak, yatırım yapmak, gelir sağlamak, çocuklarına miras bırakmak ve hatta bazen itibar kazanmak gibi buna benzer birçok nedenle taşınmaz sahibi olmak isterler. Bu nedenle ülkemizde de diğer ülkelerde olduğu gibi mülkiyet hakkına büyük önem verilmiştir. Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nın 35. maddesi “Herkes, mülkiyet ve miras haklarına sahiptir. Bu haklar, ancak kamu yararı amacıyla, kanunla sınırlanabilir. Mülkiyet hakkının kullanılması toplum yararına aykırı olamaz” şeklinde düzenlenmiştir. Kanun koyucu mülkiyet hakkının nasıl kazanılacağını, nasıl kullanacağını ve nasıl sınırlandırılacağını normlar hiyerarşisinde en üstte olan Anayasada kişisel hak ve ödevler kısmında göstererek mülkiyet hakkının kişiye sıkı sıkıya bağlı bir hak olduğu açıklanmıştır. Mülkiyet hakkının ancak kanunlarla sınırlanabilmesi de kanun koyucu tarafından mülkiyet hakkının önemini pekiştirmiş, idarece dahi geliş güzel müdahale edilemeyeceğini güvence altına almıştır.

Taşınmaz yeryüzünde bir yerden bir yere taşınması mümkün olmayan sabit mallardır. Taşınmazın konusunu arazi, tapu kütüğüne ayrı sayfaya kayıtlı sürekli ve bağımsız haklar ve kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler oluşturmaktadır. Sınırları ve yüzölçümü tespit edilen arazi parçasına parsel adı verilmektedir. Kadastro ve Tapulama sonucu tespit edilen parseller tapu kütüğünde ayrı sayfalara tescil

edilmektedir. Kat mülkiyetine konu bağımsız bölümlerde üzerinde kuruldukları gayrimenkullerden ayrı olarak kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilmektedir. Her biri ayrı bir taşınmaz olarak değerlendirilmektedir. Taşınmazın konusuna, arazide sahip olunan mülkiyet hakkının kullanılmasında fayda olduğu ölçüde üzerindeki hava katmanlarını ve altındaki arz katmanları da girer. Mülkiyet hakkının içerisine yasal sınırlamalar saklı kalmak koşuluyla üzerindeki bitkiler, yapılar ve kaynaklar da girer.

Taşınmaz mülkiyeti tapuya tescil ile kazanılmaktadır. Miras, mahkeme kararı, cebri icra, işgal, kamulaştırma işlemleri ile kanunda gösterilen diğer hallerde mülkiyet tapuya tescil işlemlerinden önce kazanılmaktadır. Ancak mülkiyet, kazanılmış olsa dahi tapu müdürlüğüne tescil yapılmadan tasarruf işlemleri yapılamamaktadır.

Satış, bağış ve ölünceye kadar bakma akdi (ÖKBA) gibi taşınmaz devrini öngören sözleşmeler resmi şekilde düzenlenerek geçerlilik kazanmaktadırlar. Bu sözleşmeler taşınmazın dayanağını oluşturan hukuki sebeptir. Mülkiyetin kazanılmasında hukuki bir gerekçeye dayanan şahıs, taşınmaz sahibi, konu taşınmazını kendi adına tescil talebinde bulunacağı gibi, tescilden sonra yasal sınırlar için dilediği şekilde tasarrufta da bulunabilmektedirler.

## **2.2 Tapu Sicili**

Tapu sicili, taşınmazlarla ilgili mülkiyet hakkı, sınırlı aynî haklar ve kişisel hakların tescil, değişiklik, terkin ve düzeltme işlemleri ile taşınmazların tesciline esas bilgi ve belgelerin arşivlenmesinin usûl ve esasları ile düzenlemesini içeren, tescil ve açıklık ilkelerine göre taşınmazlar ile üzerindeki hakların durumlarını göstermek üzere devlet eliyle tutulan resmi kayıtlardır. Taşınır mallarda zilyetliğin gördüğü görevi taşınmazlarda tapu sicili görür. Tapu sicili, 4721 sayılı Medeni Kanun'un 913'üncü, 997'nci, 998'inci, 1000'inci, 1012'nci ve 1017'nci maddelerine dayanılarak hazırlanan

Tapu Sicili Tüzüğündeki usul ve esaslara göre tapu müdürlükleri tarafından tutulmaktadır.

Türk Medeni Kanunu'na ve Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre her ilçenin idari sınırı bir tapu sicili bölgesidir. Tapu sicili bölgelerinin her biri bir tapu sicil müdürlüğünü ifade eder. Taşınmazlar buldukları tapu sicil bölgelerine kaydedilir (Anonim 2017). Tapu Sicili Tüzüğü, Türk Medeni Kanunu'na göre ve Tapu Sicili Tüzüğü'ne göre tescil, sebebe bağlılık (illiyet), açıklık (aleniyet), devletin sorumluluğu, tapu siciline güven ilkesi gereğince tutulur. Bu ilkeler kısa bir şekilde açıklanmıştır.

Tescil ilkesi; taşınmazlar üzerindeki aynı haklar ancak tapuya tescil edilmekle geçerlilik kazanılır. Hukuksal işleme ait belgelerin tamamlanması ile yevmiye defterindeki tarih ve sıra numarasına göre aynı haklar tapu kütüğüne kaydedilerek tescil yapılır. İntikal, cebri satış, kamulaştırma, taşınmaz iktisabına ait mahkeme kararları, işgal ve kanunlarda belirtilen diğer durumlarda mülkiyet tescilden önce kazanılır fakat tasarruf işlemleri yapabilmek için tapuya tescilin yapılması şarttır.

Sebebe bağlılık (illiyet) ilkesi; tapu sicilinde tescilin yapılabilmesi için bir hukuki işlem gerekmektedir. Geçerli bir hukuki işleme bağlanmayan tesciller, geçerlilik kazanmaz.

Açıklık (aleniyet) ilkesi; tapu sicilleri herkese açıktır, ilgilisi olduğunu ispat eden herkes tapu sicillerini inceleyebilir. Bunun sonucu olarak kimse tapu sicilinde kayıtlı bir aynı ve şahsi hakkı bilmediğini öne süremez.

Tapu siciline güven ilkesi; tapu sicilindeki bütün kayıtların doğru olduğu bir karinedir. Tapu siciline güvenerek bir aynı hak elde eden üçüncü kişinin elde ettiği hak ve menfaatler hukuki olarak korunur.

Devletin sorumluluğu ilkesi; Tapu sicili devlet eliyle tutulur. Bu nedenle tapu sicilinin yanlış tutulmasından kaynaklanan bütün zararlar devlet tarafından tazmin edilir. Ancak devletin bu zararları ilgili memura rücu etme hakkı saklıdır

Tapu kütüğü, kat mülkiyeti kütüğü, yevmiye defteri, resmi belgeler ve planlar, tapu sicilinin ana sicillerini oluşturur. Aziller sicili, düzeltmeler sicili, kamu orta malları sicili, tapu envanter defteri ise yardımcı sicilleri oluşturur. Tapu kütüğü; arazi, arsa, bağ, bahçe gibi anataşınmazların kaydedildiği sicillerdir. Her taşınmaza ayrı bir sayfa açılır. Ayni ve şahsi haklar bu kütüğe tescil edilmekle hüküm doğurmaya başlamaktadır. Kat mülkiyeti kütüğü; 634 sayılı Kat Mülkiyeti kanuna<sup>6</sup> göre kat irtifaklı veya kat mülkiyeti kuralarak oluşan bağımsız bölümlerin tescil edildiği sicillerdir. Kat irtifakı ve kat mülkiyeti sonucu oluşmuş mesken, dükkân, işyeri, konut ve daire gibi bağımsız bölümlerin kaydedildiği kütüklerdir.

Yevmiye defteri; tapu müdürlüklerinde yapılan her tescile, istem sırasına göre, her yılın ocak ayının ilk resmi işgününde birden başlamak üzere aralık ayının son iş günü bitinceye kadar ardışık bir sıra numarası verilmektedir. Bu numaralara yevmiye numarası, numaraların kaydedildiği deftere yevmiye defteri denir. Tapu kütüğüne tescil edilen ayni ve şahsi hakların önceliği yevmiye defterindeki tarih ve sıra numarasına göre belirlenir. Resmi belgeler; tescilini dayandığı hukuki sebebi açıklayan resmi makamlarca düzenlenmiş evraklardır. Tapu müdürlüğünce düzenlenen satış, bağış ve benzeri işlemleri içeren akit tabloları, mahkeme kararları, veraset belgeleri, vekâletnameler, haciz müzakereleri ve benzerleri resmi belgelerin kapsamını oluşturmaktadır.

Plan; tapu siciline tescili gereken taşınmazların mülkiyet ve irtifak hakları ile ilgili sınırlarını, yapıların konumlarını, çizgizel ve sayısal olarak resmi ölçümlere dayanılarak hazırlanmış belirli ölçekte çizilmiş harita ve çizimlerdir. Taşınmazların geometrik

---

<sup>6</sup> TC resmi Gazete tarih: 23.06.1965 sayı: 12038

şekillerini, sınırlarını ve yüzölçümlerini gösterir. Mal sahipleri sicili defteri; taşınmaz maliklerinin ad, soyadı ve T.C. numarasına göre tutulan yardımcı sicillerdendir. Şu an Tapu Kadastro Bilgi Sistemi (TAKBİS)'inde elektronik olarak tutulmaktadır.

Aziller sicili; iptal edilen vekâletnameler ile vekâlet verenlerin görevden aldığı vekillerin, iptal edilen temsil belgelerinin ve temsil edilenlerin görevden aldıkları temsilcilerin kaydedildiği defterdir. Bu sicile kaydedilen vekaletlerle tapu müdürlüğüne başvurulması halinde işlem yapılmaz, talep rededilir. Düzeltmeler sicili; yevmiye defterine yazılması gerekmeyen basit yazım hatalarının sebebini ve yapıldığı hatayı belirtilerek bu sicile kaydedilir. Hatalı tescil bu sicile kaydedildikten sonra gerek düzeltilmenin yapılmasına olanak sağlamaktadır. Kamu orta malları sicili; mera, yaylak, otlak gibi kamu mallarının kaydedildiği yardımcı sicildir. Kamu orta mallarının hangi resmi tüzel kişiliğe ait olduğu da bu sicillerde belirtilir. Envanter defteri; tapu müdürlüğündeki sicillerin genel ve özel sıra numarası ile kaydedildiği yardımcı sicillerdir. Envanter defteri, TAKBİS'nde elektronik ortamda tutulan sicillerdendir.

### **2.3 Taşınmaz Tasarruf İşlemleri**

Tasarruf işlemi, bir kimsenin malvarlığının aktifinde değişiklik meydana getiren işlemlerdir. Söz konusu işlemler, işlemi yapanın malvarlığına etki ederek, hakkın özünde değişiklikler ortaya koyar (Koçak 2007). Bir kimse kanunen bir engel yoksa taşınır ve taşınmazlarda tasarruf yetkisini dilediği şekilde kullanabilir. Tasarruf işlemleri tek taraflı bir hukuki işlem şeklinde olacağı gibi örneğin vasiyatname, taksim sözleşmesi gibi birden fazla taraflı da olabilir. Tasarruf işlemleri bir sebebe bağlı olabileceği gibi, bir sebebe bağlı olmayan tasarruf işlemleri de mevcuttur. Ancak Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmazlarla ilgili tasarruf işlemlerin geçerli olabilmesi için mutlaka hukuki bir sebebe bağlı olması gerekir. Satış, bağış, ölünceye kadar bakma akdi (ÖKBA), trampa, taksim, kamulaştırma, intikal, cebri satış, izale-i şüyu satışı taşınmazlarda en fazla rastlanan tasarruf işlemleridir.

### **2.3.1 Satış**

İki taraflı hukuksal bir tasarruf işlemidir. Dayanağını Borçlar Kanunundan alır. Satış öyle bir sözleşmedir ki satıcı satılan malın zilyetliği ve mülkiyetini devretmekle, alıcı ise bunun karşılığında bir bedel ödemekle borç altına girer. Taşınmazlarda satış sözleşmesi resmi şekle tabidir. Satış sözleşmesinin tapu müdürlüğünde yapılması gerekir. Satış tapu siciline tescil edilerek geçerlilik kazanır. Taşınmaz satışı vaadi ve geri alım sözleşmeleri de resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz. Ancak adı geçen sözleşmeler noterlerce de düzenlenebilir. Ancak başkalarına karşı ileri sürülmesi için tapuya şerh verilmesi gerekir. Önalım sözleşmelerinin yazılı şekilde yapılması yeterlidir.

### **2.3.2 Bağışlama**

Sağlararasıda sonuç doğurmak üzere bağışlayının kendi malvarlığındaki bir malı, bağış alana karşılıksız olarak vermesini, bağış alanının da bunu kabul etmesini içeren hukuksal bir işlemidir. Fiil ehliyetine sahip olan herkes, eşler arasındaki mal rejimi ve mirastaki kanunda belirtilen saklı paylar dışındaki mallarını bağışlayabilir. Ancak savurganlık nedeniyle bağışlayının aleyhine bir yıl içerisinde bir dava açılmış ve dava mahkemece kabul edilmiş ise bağış kabul eden mahkeme kararı ile bağış konusu malı ifade eder. Bağış işlemi gibi Bağışlama vaadi de resmi yazı şeklinde yapılır. Taşınmazlarda bağışlama işleminin geçerli olabilmesi tapu siciline tescil edilmesi gerekmektedir. Ancak bağışlama vaadi noterlerce yapılmaktadır.

### **2.3.3 Ölünceye Kadar Bakma Akdi**

Bakım alacaklısının bakım borçlusuna bir mal varlığını verdiği, karşılığında ise bakım borçlusunun bakım alacaklısını ölünceye kadar bakıp gözeteyeceği borcunu üstlendiği sözleşmelerdir. Ölünceye Kadar Bakma Akdi (ÖKBA) alacaklısı bakım alacağından dolayı kanuni ipotekte talep edebilir. ÖKBA sözleşmeleri resmi şekle tabi



sözleşmelerdir. Noterde veya tapu müdürlüğünde yapılabilir. Ancak üçüncü şahıslara karşı ileri sürülebilmesi için noterde yapılsa bile tapu siciline tescili gerekmektedir

### **2.3.4 Trampa sözleşmesi**

Taraflardan birinin diğerine bir veya birden çok eşyanın zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği, diğer tarafın da aynı şekilde karşı edim olarak başka bir veya birden çok eşyayı zilyetlik ve mülkiyetini devretmeyi üstlendiği sözleşmedir (Anonim, 2011). Trampa işlemi malların karşılıklı olarak değişimini öngören tasarruf işlemleridir. Satış sözleşmesi ile aynı kurallara tabidir.

### **2.3.5 Taksim sözleşmesi**

Müşterek mülkiyet veya elbirliği mülkiyet halindeki malların kişiler arasında bölüşülmesini ifade eden bir tasarruf işlemidir. Taşınmazlar ile ilgili taksim sözleşmesi adi yazılı şekilde yapılabilir. Ancak taksim sözleşmesinin adi yazılı şekilde veya sözlü yapılması halinde tapu müdürlüğüne tescil için bütün paydaşların aynı anda tapu müdürlüğüne istemde bulunması gerekmektedir. Taşınmazlara ait taksim sözleşmesi noterde yapılmış ise noterde yapılan taksim sözleşmesi ile taraflardan her biri tek başına tapu müdürlüğüne müracat ederek kendisine düşen taşınmazını tapuya tescili için istemde bulunabilir.

### **2.3.6 İntikal**

Kelime anlamı bir yerden başka yere geçme, geçiş anlamı taşımaktadır. Hukuksal bir terim olarak ise bir kimsenin ölümünden sonra mirasçılarının bütün borç alacaklarını kapsayan tüm varlıklarını kendilerinin üzerine geçirmek için başlattıkları kanuni süreçleri ifa eder. İntikal işlemi ile murisin (ölen kişi) bütün varlıkları mirasçıları adına geçer, ancak gayrimenkulleri tasarruf etmek için mirasçıların tapu sicilinde mirasa konu gayrimenkulleri kendi adlarına tescil ettirmesi gerekmektedir.

### **2.3.7 Cebri satış**

Bir taşınmazın bir borca karşılık icra müdürlüğü aracılığıyla satılmasını ifade etmektedir. Cebri satış, bir tescilsiz iktisap biçimi olup ihale alıcı taşınmazı tapuya tescil etmeden mal sahibi olur, ancak yeni malikin tasarruf işlemlerini yapabilmesi için icra satışını tapu siciline tescil etmesi gerekmektedir.

### **2.3.8 İzale-i şüyu satışı**

Bir taşınır veya taşınmaz ortakları arasında paylaşamıyorsa, taşınır veya taşınmaz mahkeme tarafından satışa çıkartılarak, paydaşların hisseleri paraya çevrilir ve ortaklık giderilir. İzale-i şüyu satışı da bir tescilsiz iktisab biçimi olup taşınmazlarda yeni malik tapu siciline tescil yapmadan taşınmazın maliki olur ancak yine taşınmaz üzerinde tasarruf ehliyeti tapu siciline tescille doğar.

### **2.3.9 Kamulaştırma**

Bilindiği üzere başta anayasa olmak üzere Türk Hukuk Sistemi'nde özel mülkiyet esası benimsenmiştir. Bunun sonucu olarak vatandaşların mülkiyet hakkının dokunulmazlık ve mutlaklık zırhına büründüğü belirtilmektedir. Ancak bu demek değildir ki devlet hiçbir zaman vatandaşın taşınmazını alamaz ve kullanamaz. İlgili idare kamu yararı gerektiğinde mülkiyeti vatandaşa ait olan taşınır ve taşınmazları idarenin vereceği kamu hizmeti için vatandaşın rızası olmazsa dahi gerçek bedelini ödeyerek mülkiyetine geçirebilmektedir. İşte ilgili idarenin özel mülkiyete konu taşınmazı bu şekilde mülkiyetine geçirmesine kamulaştırma adı verilir.

Kamulaştırma işleminden sonra açılacak davalar ancak bedele itiraz şeklinde olabilir, yoksa kamulaştırmaya konu malın mülkiyeti tekrar özel mülkiyete dönmemektedir. İdare kamulaştırma işleminde önce satınalma yolunu denemektedir. Ancak vatandaşla anlaşamaz ise mahkeme yoluna başvurarak kamulaştırma için dava açabilmektedir. İdare Kamulaştırma yapacağı taşınmaz için gerekli araştırmalar yaptıktan sonra, tapu

siciline 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun<sup>7</sup> 7. maddesine göre şerh verilmesi için tapu müdürlüğüne müzekkere yazmaktadır. Bunun sonucunda 6 aylık bir süre zarfında kamulaştırmayı sonuçlandırmak gerekmektedir. Aksi takdirde ilgili tapu müdürlüğü kamulaştırma şerhini resen terkin edebilmektedir. 2942 Sayılı Kanunun 31/b maddesine gereğince tapu siciline şerh verilmiş ise, kamulaştırma bedeli ödenmiş ve tapu sicinde malikin ferağ vermesi beklendiği ortaya çıkmaktadır. Bu durumda kamulaştırma işlemi tapu müdürlüğünde yapılanaya kadar, malik taşınmazı ile ilgili tasarrufta bulunamamaktadır (Anonim 2014b).

2942 Sayılı Kanunun 8. maddesinin 5. fıkrasında 20.08.2016 tarihinde yapılan değişiklikle idare ile taşınmaz sahibi arasında imzalanan ve taşınmazın tapu siciline ilgi idare adına tescilini içeren uzlaşma tutanağını tapu müdürlüğüne tescil için gönderebileceği hükme bağlanmıştır. Bu yolla vatandaşın tapu sicilinde ferağ vermesi beklenmeyerek, kamulaştırma işlemi hızlandırılarak hem tapu müdürlüklerinde yapılan kamulaştırmaya kolaylaştırılmış, hem de kamulaştırma yapan idarenin temsilcisi ve kamulaştırma yapılan taşınmazın malikinin tapu müdürlüğüne gelmeden işlemi yapılarak kamulaştırma işlemindeki bürokrasi azaltılmıştır. Taşınmaz üzerinde, tapu maliklerinin ferağ vermemesi nedeniyle kamulaştırma işlemi tamamlanamadığı için taşınmazların devir ve temlikini önlemek için sicile kaydedilen 31/b şerhlerini de ortadan kaldırmıştır.

#### **2.4 Taşınmaz Üzerindeki Takyidatlar**

Takyidat kelime anlamı ile ayrıntı demektir. Terimsel olarak tapu sicilinde taşınmaz üzerindeki her türlü ayni ve şahsi hakların gösterilmesini ifade eder. Bu hakların sicile kaydedilmesiyle başkalarına karşı ileri sürmek hakkı ortaya çıkmaktadır. İzleyen kısımda takyidat çeşitleri incelenmiştir.

---

<sup>7</sup> TC resmi Gazete tarih: 08.11.1983 sayı: 18215

### **2.4.1 İrtifak hakkı**

Bir taşınmaz üzerinde başka bir taşınmaz veya şahıs lehine kurulan ayni yüküdür. Taşınmaz malikine en geniş tasarruf hakkı olan mülkiyet hakkına sınırlama getirir. İrtifak hakkı başka bir taşınmaz lehine olursa, ayni hak, şahıs lehine olursa, şahsi hak niteliği kazanır. Tapu siciline tescil edilirler. Sükna hakkı, intifa hakkı şahsi irtifak haklarına, geçit hakkı, kaynak hakkı gibi haklar da ayni irtifak haklarına örnek olarak verilebilir.

### **2.4.2 İntifa hakkı**

Bir taşınmaz üzerindeki mülkiyeti, çıplak mülkiyet ve yararlanma hakkı olarak hukuken ayırmak mümkündür. İntifa hakkı başkasının hüküm ve tasarrufu altında olan eşya, hak veya malvarlığı üzerinde, başka kişiler lehine tam yararlanma hakkı sağlayan bir irtifak hakkıdır. İntifa hakkı tapu siciline tescil edilmekle doğmaktadır. Üzerindeki intifa hakkını karşı tarafın da kabul etmesi şartıyla bir taşınmaz, üzerindeki irtifak hakkıyla beraber tasarrufa konu edilebilir (Oy 2007). İntifa hakkı gerçek ve tüzel kişiler lehine kurulabilir. Gerçek kişilerde intifa hakkı ancak kişinin ömrünün sonuna kadar olabilir, tüzel kişiler de ise en fazla yüz yıllık süre ile intifa hakkı kurulabilir. İntifa hakkı sürenin dolması ile veya gerçek kişinin ölümüyle çıplak mülkiyet sahibi tarafından terkin edilebilir.

### **2.4.3 Oturma hakkı**

Oturma hakkı; Türk Medeni Kanunu'nun 823. maddesinde düzenlenmiştir. Bir binadan veya onun belli bir bölümünden konut olarak kullanma hakkı sağlayan bir irtifak hakkı çeşidir. Aksine hüküm bulunmadıkça oturma hakkı başkasına devredilememekte ve mirasçılara geçememektedir.

#### **2.4.4 Üst hakkı**

Hak sahibine en geniş yetkiler veren daimi ve sürekli bir irtifak hakkıdır. Hak sahibine konu taşınmazın altında veya üstünde yapı yapma hakkı veya olan yapıyı devam ettirme hakkı sağlamaktadır. Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça bu hak devredilebilir ve miras yoluyla intikal ettirilebilir. Üst hakkı otuz yıl veya üzeri bir süreyi kapsıyorsa tapu sicilinde ayrı bir sayfaya da tescil ettirilebilir.

#### **2.4.5 Kaynak hakkı**

Kaynaklar bir arazinin bütünleyici parçasını oluştururlar. Kaynakların mülkiyeti üzerinde doğdukları arazinin mülkiyeti ile beraber kazanılabilmektedir. Başkasının arazisinde bulunan kaynak hakkı ancak bir irtifak hakkı olarak tapu siciline tescil edilerek kurulmaktadır. Kaynak hakkı bağımsız ve sürekli ise ve en az 30 yıllığına kurulmuş ise tapu kütüğünde ayrı bir taşınmaz olarak tescil edilmektedir. Kaynak hakkı sözleşme ile aksi kararlaştırılmamış ise başkalarına devredilebilmekte ve intikal yoluyla mirasçılara geçebilmektedir.

#### **2.4.6 Geçit hakkı**

Türk Medeni Kanunu'na göre taşınmaz malikinin genel bir yola çıkmak için komşularından biri veya bir kaçının taşınmazından tam bir bedel ödeyerek elde ettiği geçme hakkıdır. Tapu siciline tescil edilmekle hukuksal bir boyut kazanır. Geçit hakkı bedelli veya bedelsiz olabilir. Geçit hakkının ne zaman kullanılacağı resmi senette belirtilmelidir. Her zaman kullanılacağı gibi yılın belli zamanlarında da kullanılabilir. Geçit hakları taşınmazların leh ve aleyhine kurulan haklar olduğundan taşınmazların devredilmesi ile sona ermezler. Ancak taşınmaz mallar her hangi bir şekilde yok olursa veya imar görmekle her taşınmaz genel bir yola cephele olursa ancak o zaman geçit hakkı sona erdirmek mümkün olur.

#### **2.4.7 Diğer irtifak hakları**

Bir taşınmaz üzerinde diğer taşınmaz lehine kurulan yükümlülüklerdir. Yüklü taşınmaz malikinin mülkiyet hakkından kaynaklanan bazı yetkilerini kullanmamaya veya taşınmazını belli bir şekilde kullanılmasına izin vermesine hukuki olarak zorlar. İrtifak haklarının kazanılmasında ve tescilinde aksi kararlaştırılmamışsa, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması ve tescil edilmesi ile ilgili hükümler geçerlidir (Oy 2007).

#### **2.4.8 Taşınmaz satış vaadi şerhi**

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi bir taşınmazı belirli bir zamanda tapu müdürlüğünde satmayı taahhüt eden düzenlenme şeklinde yapılan ön satış sözleşmeleridir. Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri noterler tarafından düzenlenir. Satış vaadi ileride yapılacak kesin satışın ön sözleşmesi olduğu için satış sözleşmesi için gereken şartlar gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinde de aranır. Sözleşme alacaklısı bu sözleşme ile tapu müdürlüğünde taşınmazın kendi adına tescilini talep edemez. Ancak sözleşmede aksine bir hüküm yoksa taraflardan her biri bu sözleşmeyi tapu siciline şerh verilmesini isteyebilmektedir. Şerhin süresi 5 yıldır. Şerh verildikten sonra 5 yıl içerisinde gerçek satış yapılmaz ise, tapu müdürlüğü satış vaadi şerhini taşınmaz sahibinin yazılı başvurusu ile terkin edebilmektedir.

#### **2.4.9 Şufa hakkı şerhi**

Şufa hakkı sözleşmeleri ön alım hakkı doğuran sözleşmelerdir. Bir taşınmazda başkaları lehine verilen öncelikli alım hakkıdır. Şufa hakkı kanundan kaynaklanan ve sözleşmeden doğan şufa hakkı olarak ikiye ayrılır. Bir taşınmaz hisseli ise hissedarlardan her birinin diğer hissedarın hissesinin satın almak için kanundan kaynaklanan öncelikli alım hakkı vardır. Ayrıca taraflar önalım sözleşmesi

düzenleyebilirler. Ancak sözleşme ile düzenlenen ön alım hakkını başkalarına karşı ileri sürebilmek için tapu siciline şerh verilmesi gerekmektedir.

#### **2.4.10 Vefa hakkı şerhi**

Vefa hakkı sözleşmesi ile bir taşınmazını satan malikin sattığı taşınmazı aynı şartlarla tekrar geri almasını sağlayan sözleşmelerdir. Tekrar satın alacağı zaman satış miktarın ne kadar olacağı sözleşmede belirtilmemiş ise ilk satış fiyatı üzerinden taşınmaz geri alınmaktadır. Vefa hakkı sözleşmesi noterlerde en çok on yıllığına düzenlenir. Alım alacaklısı tapu siciline şerh vererek herkese karşı vefa hakkını ileri sürebilmektedir.

#### **2.4.11 Kira sözleşmesi şerhi**

Taşınmaz maliki veya temsilcisi ile taşınmazı kiralayacak kişi arasında konu taşınmazı tanımlayan, kira süresini, kira bedelini ve varsa diğer şartları içerecek şekilde düzenlenen sözleşmelere kira sözleşmesi denir. Kira sözleşmesi yazılı veya sözlü şekilde düzenlenebilir. Kira sözleşmesi tapu siciline şerh verilebilir. Kira sözleşmesinin tapu siciline şerh verilebilmesi için, kira sözleşmesi noterden, düzenlenme şeklinde yapılması gerekir veya kiraya veren taşınmaz malikinin imzasının noterce tasdik edilerek kira sözleşmesinin düzenlenmesi gerekir. Kira sözleşmesi bu şekilde yapılmamış ise, kiracı ve kiraya verenin birlikte tapu müdürlüğüne müracat etmeleri gerekmektedir.

#### **2.4.12 Kamu haczi şerhi**

Devletin alacaklarından dolayı 6183 sayılı Amme Alacakları Tahsili Hakkında Kanun üsül ve esaslarına göre ilgili idarenin talebi üzerine taşınmazlar üzerinde tesis edilen hacizlerdir. Kamu hacizleri taşınmazların tasarrufunu kısıtlamaktadır. Kamu haciz şerhi tesis edilen bir taşınmaz üzerinde işlem yapılabilmesi için ya taşınmaz üzerindeki şerhin kaldırılması ya da ilgili kurumdan izin alınması gerekmektedir. Satış, trampa gibi

taşınmazın devrini öngören işlemlerde mutlaka ilgili hacizin tapu sicilinden terkinin istenmektedir.

#### **2.4.13 Haciz/ihtiyati haciz şerhi**

İcra takibi sonucu kesinleşmiş bir alacağın ödenmesi sağlamak amacıyla borçlunun mülkiyetinde bulunan haczi mümkün olan taşınmazlar üzerine icra iflas kanuna gereğince şerh verilmesini ifade etmektedir. İhtiyati hacze mahkeme karar vermektedir. Mahkemenin ihtiyati haciz kararı gereğince icra müdürlüğü tapu müdürlüğüne ihtiyati haciz müzakeresi göndererek borçluya ait taşınmazlar üzerine ihtiyati haciz şerhinin verilmesi talep edilmektedir. Haciz alacaklısı hacizden itibaren 2 yıl içinde hacizli taşınmazın satışının yapılmasını talep ederek alacağın tahsili istenebilmektedir. Hacizli/ihtiyati hacizli taşınmazlar satış, bağış, trampa, ölünceye kadar bakma akdi gibi mülkiyeti aktarıcı işlemlere konu olabilmektedir.

#### **2.4.14 Tedbir/ihtiyati tedbir şerhi**

Mahkemece dava konusu olan veya olacak bir taşınmaz ya da taraflar arasında mülkiyeti tartışmalı olan bir taşınmazın dava sonuna kadar devir ve temlikini önlemek amacıyla taşınmaz üzerine mahkemenin talebi üzerine şerh verilmesidir. Ancak her ihtiyati tedbir şerhi taşınmazın el değiştirmesini engellememektedir. Bununla ilgili tedbir kararının içeriğine bakmak gerekmektedir. Ancak tedbirin kararı içeriğinden bu anlaşılmıyorsa taşınmazın devir ve temlik ile ilgili işlemlerde ilgili mahkemeden bilgi alınarak gelecek cevaba göre işlemlerin yapılması gerekmektedir.

#### **2.4.15 İflas şerhi**

İflas, tacirin borçlarını ödeyememesi nedeniyle alacaklılarının başvurusu üzerine ilgili mahkeme tarafından karar verilen toplu bir icra yoludur. İflasta borçlunun tüm alacaklıları karşısındadır. Borçlunun İcra İflas Kanunu gereğince hazledilebilecek tüm mal varlığı icranın konusunu teşkil etmektedir. Borçlunun bütün malvarlığı satılarak



iflas masasına kayıtlı alacaklılarına dağıtılmaktadır. Mahkemece iflas kararı alındıktan sonra tapu müdürlüğüne müzekere gönderilerek borçlunun taşınmazlarına iflas şerhi konulur. İflas şerhi verilen taşınmazların satışı iflas şerhini veren mahkemenin izni olmadan yapılamamaktadır.

#### **2.4.16 Konkordato şerhi**

Konkordato borçlunun alacaklıları ile anlaşarak mahkeme yoluyla giriştiği bir tasfiye sürecidir. İcra ve İflas Kanununa göre borçlu konkordato projesi hazırlayarak icra müdürlüğüne verir. İlgili icra müdürlüğü konkordato ile mahkemece verilen süreyi ilan ederek icra müdürlüğüne ve tapu müdürlüğüne bildirilmektedir. Bunun sonucunda taşınmazlara konkordato şerhi verilmektedir. Şerh verildikten sonra malikin taşınmazı ile ilgili hiçbir işlem yapamayacağı belirtilmektedir.

#### **2.4.17 Satışa arz şerhi**

Taşınmazın mahkeme veya icra kanalıyla satışının yapılacağına dair taşınmaz üzerine tesis edilen şerhtir. Bu şerh taşınmazın devir ve temlikini yasaklamamaktadır ancak mahkemece veya icra müdürlüğü tarafından satışın yapıp yapılmadığı belirlenmelidir.

#### **2.4.18 150/C şerhi**

Taşınmazın rehinle teminat olduğu borcun ödenmemesi nedeniyle icra müdürlüğü tarafından taşınmazın satışa çıkartıldığını belirten şerhtir. Taşınmazın devir ve temlikini yasaklamayan bu şerh için hak kaybına sebep vermemek için malikin istemi ile tapu müdürlüklerinde yapılan satışlarda icra müdürlüğüne satış ihalesinin yapıp yapılmadığına dair bilgi almak gerekmektedir.

#### **2.4.19 Kamulaştırma şerhi**

Kamulaştırmasına karar verilen taşınmazlar üzerine 2942 Sayılı Kanunun 7. maddesi ve 31/b maddesine göre tapu siciline şerh verilebilir. Eğer 2942 Sayılı Kanunun 7.

maddesi gereğince şerh verilmiş ise idare 6 ay içinde kamulaştırmayı sonuçlandırarak tapu siciline tescilini yapmak zorundadır. Altı aylık sürenin sonunda tapu müdürlükleri resen kamulaştırma şerhinin terkinini yapabilir. Ancak 2942 Sayılı Kanunun 31/b maddesine göre kamulaştırma şerhi verilmiş ise, maliki tapu sicilinde ferağ vermediği sürece ilgili şerh kaldırılamayacaktır. Taşınmaz üzerindeki 31/b şerhi kaldırılmadan taşınmazın devir ve temlikini içeren işlemler yapılamamaktadır.

#### **2.4.20 İpotek**

Doğmuş veya ileride doğması kesin ya da muhtemel bir alacağın teminatını teşkil etmek üzere taşınmaz üzerine tesis edilen alacaklının alacağını konu taşınmazda elde etmesini sağlayan aynı ve ferî bir haktır. İpotek resmi şekilde yapılan bir sözleşmeye dayanılarak tapu siciline tescil ile ortaya çıkmaktadır. İpoteğin kurulması için taşınmazın borçluya ait olması da gerekmemektedir. Borçlu başkasına ait bir taşınmazı da kendi borçlarından dolayı alacaklıya ipotek verebilmektedir. İpotekle beraber alacaklı alacağını temin etmek üzere bir güvenceye kavuşmaktadır. Bu güvenceyi herkese karşı ileri sürebilmektedir. İpotek taşınmazın devir ve temlikini yasaklamamakta olup alıcı kabul ettikten sonra ipotekli taşınmazın satışı yapılabilmektedir. Bunla ilgili olarak ipotek alacaklısından izin almaya ihtiyaç bulunmamaktadır.

#### **2.4.21 Aile konut şerhi**

Aile konutu olarak kullanılan bir taşınmazın mahkeme kararı, malik olmayan eş veya eşlerden her ikisinin tapu müdürlüğüne talepte bulunması halinde, tapu siciline aile konut şerhi verilerek ilgili taşınmazın aile konutu olarak kullanıldığı belirtilmektedir. Taşınmazın üzerindeki aile konut şerhi ilgili taşınmazın devir ve temlikini engellemektedir. Aile konut şerhi terkin edilmeden taşınmaz üzerinde devir ve temlik işlemleri yapılamamaktadır.

### **3. HACİZLİ/REHİNLİ TAŞINMAZLARIN DEĞERLEMESİ: MALATYA İLİ BATTALGAZİ İLÇESİ ÖRNEĞİ**

#### **3.1 Hacizli/Rehinli Taşınmazların Değerlemesi**

Değerleme, bir eşyanın veya bu eşyaya bağlı bir hak ve faydanın belli bir zamandaki değişim bedelinin tarafsız olarak tespit edilmesini ifade etmektedir. Taşınmazlarda değerlendirme ise bir taşınmazın, bir taşınmaz projesinin, taşınmaz üzerindeki bir hak ve faydanın belirli bir zamandaki değişim bedelinin tarafsız olarak ortaya çıkararak bir bilim dalıdır. Tarih boyunca insanoğlu değişim bedeli olarak her zaman para kullanmamıştır. Kimi zaman bir tarım ürünü olan buğday, kimi zaman da kıymetli bir maden olan altın değişim aracı olarak kullanılmıştır. Devletlerin ortaya çıkmasıyla beraber, her ülkenin bastığı para değişim aracı olmuştur (Tanrıvermiş 2017).

Günümüzde ise ticaret ülke sınırlarını aşmış, bu nedenle dolar ve avro gibi küresel ölçekte kullanılan para birimleri ortaya çıkmıştır. Sanayileşmiş ülkelerde değerlendirme bilimi çok önceden gelişmeye başlamıştır. Değerleme bilimi ile ilgili standartlar ortaya konulmuş ve uygulanmaya başlanmıştır. Türkiye de ise değerlendirme bilimi yeni yeni filizlenmiştir. 2005 yılında ekonomideki gelişmelere paralel olarak enflasyon ve faiz oranlarının düşmesi ardından mortgage sisteminin yaygınlaşması ve 2007 yılında kanunla düzenlenmesi, yabancı sermayenin Türkiye'deki taşınmaz projelerine yatırımlarının artması sonucu değerlendirme bilimi önem kazanmıştır. Dünya üzerinde dolaşan sermayenin % 56'sının gayrimenkullere veya bunla ilgili projelere yatırıldığı belirtilmektedir (Tanrıvermiş 2017). Dünya ölçeğinde sermaye varlığının % 56'sını elinde bulunduran taşınmaz sektörünün ve taşınmaz sektörünün en önemli yapı taşlarından biri olan değerlendirme biliminin gelişimi ve kurumsallaşma çalışmalarının ülkemizde oldukça geç başladığı bilinmektedir.

Türkiye'de taşınmazların gerçek alım-satım değerleri satış esnasında tapu müdürlüklerine beyan edilmemektedir. Belediyeden alınan vergiye esas emlak rayiç

değerleri üzerinden satış işleminin yapılması istenmektedir. Belediyeler ise komik rayiç bedelleri belirleyerek bu değerler üzerinden taşınmazlardan emlak vergisi tahsil etmektedir. Türk ekonomisinin lokomotifi haline gelen gayrimenkul sektörü ile beraber kredi kullanımı, sigortacılık faaliyetleri, proje yatırımlarına ilgi artmıştır. Kentsel dönüşüm çalışmaları ile yabancı yatırımcıların Türkiye'deki gayrimenkul sektörüne olan ilgisinin artması da eklenince, taşınmazların gerçek değer tespitine olan ihtiyaç artmış ve değerlendirme bilimi önem kazanmıştır. Bununla beraber 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun<sup>8</sup> 76. maddesi gereğince 02.04.2014 tarih 28960 sayılı Resmi Gazete'de Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) statüsü düzenlenerek yürürlüğe konulmuş ve 2006 yılından itibaren Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi (IVSC) tarafından yürürlüğe konulan Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) Türkçeye çevrilerek değerlendirme uygulamalarına hakim kılınması ve değerlendirme çalışmalarının kalitesinin yükseltilmesi hedeflenmiştir.

Taşınmaz değerlendirme uygulamalarında genellikle piyasa, gelir ve maliyet yöntemleri ile karma yöntemler kullanılmaktadır. Ama daha geniş değerlendirme uygulamalarında matematiksel ve istatistiksel yöntemler de kullanılabilir. Örneğin, belediyelerin emlak değerine esas taşınmaz değer tespiti veya kamulaştırma çalışmalarında değer tespitlerinde genellikle tekil değerlendirme tercih edilmekte, piyasa, gelir ve maliyet yöntemlerinin kullanımı tercih edilmekte ve değerlendirme alanında matematiksel ve istatistiksel yöntemlere dayalı kitlesel değerlendirme uygulamalarının hemen hemen hiç uygulama alanı bulamadığı gözlenmektedir. Ancak bir veya sayıca az olan değerlendirme uygulamalarında genellikle geleneksel değerlendirme yöntemleri kullanılmaktadır. Piyasa değeri yöntemlerinde malın piyasadaki kendisinin veya benzerlerinin fiyatı tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Bu yolla söz konusu malın fiyatı tespit edilmeye çalışılır. Taşınmazlar homojen mallar değildir. Bu nedenle gayrimenkul piyasalarında değerlendirme yapılmasında taşınmazın özellikleri iyi incelenip benzer taşınmazlarında özelliklerine bakarak UDS'na göre gerçek değer tespit edilmesi gerekir. Piyasa değeri

---

<sup>8</sup> TC resmi Gazete tarih: 30.12.2012 sayı: 28513

yöntemleri; karşılaştırmalı satış analizi, çıkartma değeri (dönüşüm değeri), eşleştirme ve trend analizi, oran ve geliştirme analizi yöntemi başlıkları altında toplanmakla birlikte (Tanrıvermiş 2017) ülkemizde geel olarak emsal değer veya karşılaştırmalı satış analizi bilinmekte ve kullanılmaktadır.

Karşılaştırmalı satış analizi yönteminde; değerlemeye konu taşınmaza örnek olabilecek, piyasada satışı gerçekleşmiş benzer taşınmazlar incelenmekte ve konu taşınmazın emsal değeri ortaya çıkartılmaktadır. Konu taşınmazla özellikleri aynı olan taşınmaz varsa öncelikle bunlar değerlendirilir. Yoksa karşılaştırmalar yapılarak, taşınmazların özellikleri değere dönüştürülür ve konu taşınmazın değeri tespit edilir. Çıkartma değeri (dönüşüm değeri) yöntemi; genellikle üzerinde yapı bulunan taşınmazlarla üzerinde yapı olmayan arsa nitelikli taşınmazların karşılaştırılmasında önem kazanmaktadır. Çünkü değerlendirme yapılırken her zaman önümüze değerlendirme konusu taşınmazlarla aynı özeliğe sahip taşınmazlar çıkmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaz arsa olabileceği gibi emsal satışlar yapı olarak ortaya çıkabilmektedir. Bu durumda çıkartma yöntemi önem kazanmaktadır. Çıkartma yönteminde arsa ve üzerindeki yapının toplam satış değerinden, satış tarihindeki yapının net maliyet dedeli hesaplanıp çıkarılmakta (yeniden üretim maliyeti – birikmiş amortisman) ve bu yolla toplam taşınmaz satış değerinin arsa ve yapı değeri olarak ayrıştırılması yapılmakta ve arsa değeri üzerinden birim arsa piyasa değeri tespit edilmekte ve sonuç olarak konu taşınmazın piyasa değeri tespit edilmektedir. Çıkartma yöntemi genellikle arsanın üzerindeki yapıdan daha değerli olduğu durumlarda tercih edilmektedir. Eşleştirme ve trend analizi yönteminde; emsal alınan taşınmazlarla değerlemeye konu taşınmazların özellikleri karşılaştırılır. Değerlemeye konu taşınmaza özellikleri benzeyen emsal taşınmaz varsa bu satış doğrudan değerlendirme konu taşınmazın değeri olarak belirlenir. Eşleştirme ve trend analizinde kısa zamanda isabetli bir değer tesbiti yapılır. Oran ve geliştirme analizinde; arsanın olası kullanım alternatifleri tespit edilerek benzer veya karşılaştırmalı satışlar incelenir, arsanın değerinin toplam satış değeri içindeki payı oransal olarak tespit edilmeye çalışılır ve daha sonra toplam satış bedeline bu oran uygulanarak arsanın satış değeri tespit edilir.

Bu yöntemin kullanılabilmesi için arsanın düşen gelirinin, arsanın kira değerinin ve nakit akımın hesaplanarak bu günkü değerinin tespit edilmesi gerekmektedir.

Maliyet yönteminde; değerlendirme konusu taşınmazın satın alınması yerine bu taşınmaza benzer veya aynı faydayı sağlayan bir taşınmazın yeniden yapılması halinde maliyetinin ne olacağı hesaplanır. Gerekli amortisman düzeltilmesi yapılarak konu taşınmazın değeri tespit edilerek karşılaştırma yapılmaktadır. Bu yöntem genellikle fabrika, işhanı, bahçeli ev gibi yapılı taşınmazların değerlemesinde kullanılmaktadır.

Gelir yönteminde; bir taşınmazın yıllık brüt gelirleri, yıllık net gelirleri veya yıllık potansiyel gelirlerinin toplamı değerlendirme zamanına indirgenerek taşınmazın birikmiş yıllık brüt gelirlerinden, yıllık birikmiş net gelirlerinden veya yıllık birikmiş potansiyel gelirlerinden taşınmazın değeri ortaya çıkarılır. Gelir yöntemini kullanabilmemiz için taşınmazın gelir getiren ticari bir taşınmaz olması gerekir. Örneğin, otel, avm, akaryakıt istasyonu gibi. Ancak farklı amaçlı değerlendirme çalışmalarında tarla, bağ, bahçe gibi tarım arazilerinde de bu değerlendirme yöntemi kullanılmaktadır. Taşınmaz Değerleme işlemleri belirtilen yöntemlerle yapılmaktadır. Taşınmaz üzerinde takyidat varsa takyidatlar değeri etkilemektedir. Yukarıda takyidatlar kısmında belirtilen takyidatların bir kısmı taşınmaz devir temlikini engellediği gibi üst hakkı, geçit hakkı, intifa hakkı gibi takyidatlar değerlendirme aşamasında değere dönüştürebilir (Tanrıvermiş 2017).

Taşınmaz üzerindeki haciz ve rehinler taşınmazın devir ve temlikini engellemediği için bunları da değerlendirme aşamasında değere dönüştürmek gerekli olmaktadır. Ancak taşınmaz üzerindeki haciz ve rehinleri ayrıntılı olarak inceleyerek icra müdürlüğü ve rehin alacaklısından borç miktarını tam olarak tespit edilmesi gerekmektedir. Çünkü rehinler borç miktarının kat kat üzerinde tesis edilmektedir. Hacizlere ise faiz işleyebilir veya borçlu borcun bir kısmını icraya yatırmış olabilir. Bu nedenle icra müdürlüklerinde ve rehin alacaklısından kesin borç miktarını öğrenerek bu miktarı uluslararası değerlendirme standartlarına göre gerçek değerinin bulunması için taşınmazın değerinden düşülmesi gerekir (Tanrıvermiş 2017).

### 3.2 Malatya İli Battalgazi İlçesi Örneği

Eski Malatya ismiyle de anılan Battalgazi ilçesi Fırat nehrinin havzasında yer alan geniş düzlüklerle kaplı bir ova olup ipek yolu üzerinde yer almaktadır. Doğu, batı, güney ve kuzeye giden yolların üzerine kurulan Battalgazi ilçesi kuruluşu Hititlere kadar dayanmaktadır. Roma devrinde lejyonların karargâh merkezi olarak kullanılan Battalgazi o zamanlar Melitien ve Maldia gibi isimler ile anılmaktadır. Battalgazi ilçesi Türk-Doğu Roma çekişmesinin yaşandığı kadim şehirlerden biri olmuştur. Hatta bu çekişme bazı sinema filmlerine bile konu olmuştur. Milattan sonra 659 yılında Müslümanların eline geçen Battalgazi İlçesi bu dönemde eski ismine yakın bir isimle “Malattiye” ismiyle anılmaya başlanmıştır. Bu nedenle ilçemizde hemen hemen bütün dönemlere ait tarihi eserler gün yüzüne çıkmaktadır. Ancak yeterince pazarlanamadığı için turizm zayıf kalmıştır.

İlçenin nüfusu 304.397 kişi olup, bu nüfusun 150.567’si erkek ve 153.830’u kadınlardan oluşmaktadır. Nüfusun % 50’si tarım, % 35’i ticaret ve % 15’i ise diğer işlerle uğraşmaktadır. Tarımda genellikle kayısı yetiştiriciliği yapılmaktadır. Ticarete de kayısının büyük bir önemi vardır. Malatya’da bulunan şire pazarı olarak bilinen iki kayısı pazarı da Battalgazi’de yer almaktadır. Bölgede ve Malatya’da yetiştirilen kayısının büyük çoğunluğu söz konusu pazarlarda el değiştirmektedir. Malatya’daki tek üniversite olan İnönü Üniversitesi Battalgazi ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Ancak bunun yanında sanayileşme gelişmemiştir. Sanayi bölgeleri Yeşilyurt ilçesinde mevcuttur. Battalgazi ilçesi 30.03.2014 tarihinde yapılan mahalli idareler genel seçimleri ile 6360 sayılı On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun<sup>9</sup> kapsamında merkez ilçe olmuştur.

---

<sup>9</sup> TC resmi Gazete tarih: 12.11.2012 sayı: 28489.

Türkiye’de birçok taşınmaz icra yoluyla satılmaktadır. Taşınmazların icra yoluyla satılma riski nedeniyle oluşan sosyal baskı ve icrada taşınmazın daha düşük bedel ile satılma kaygısı sonucunda borçlular taşınmazlarını kendileri satma yoluna gitmektedirler. Böylece, taşınmazlarını kendileri hacizli ve rehinli olarak satarak borçlarını ödemektedirler. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünden, 2013 - 2017 dönemini kapsayan Malatya ilindeki hacizli satışlar, rehinli satışları ve toplam satışların verileri alınarak; hacizli ve rehinli satışların toplam taşınmaz satışlarına karşılaştırılarak incelenmiştir (Çizelge 3.1).

Çizelge 3.1 Malatya ilinde toplam taşınmaz satışları ile hacizli ve rehinli satışların taşınmazların durumu

Yıllar	Toplam Hacizli Satışlar	Toplam Rehinli Satışlar	Toplam Satışlar	Hacizli ve Rehinli Taşınmaz Satışların Toplam Taşınmaz Satışları İçindeki Payı (%)
2013	477	1.606	19.620	10,62
2014	676	1.807	19.403	12,80
2015	891	2.019	20.963	13,88
2016	1.131	2.357	22.095	15,79
2017	1.256	2.399	20.891	17,50

İnceleme sonucuna göre 2013 yılında Malatya’da toplam 19.620 adet taşınmazın satışı gerçekleşmiş olup, bunlardan 477 adedi hacizli ve 1.606 adedi rehinli olarak satılmıştır. Hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı ise % 10,62 olarak gerçekleşmiştir. Çalışmada 2014 yılında toplam 19.403 adet olarak gerçekleşen satışın 676 adedi hacizli ve 1.807 adedi rehinli olarak satılmıştır. Hacizli ve rehinli satışların toplam satışlar içindeki payı % 12,80 olmuştur. İncelemede 2015 yılında ise 891 adet hacizli satış gerçekleştiği ortaya çıkmış, 2.019 tane rehinli satış olmuş, toplam satışlar ise 20.963 adete çıktığı tespit edilmiştir. Hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı ise % 13,88 olduğu ortaya çıkmıştır. İlde 2016 yılında toplam 22.095 adet satış gerçekleşmiş olup, bunun 1.131 adedi hacizli satış ve 2.357 adedi ise rehinli taşınmaz satışı olmuştur. Hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı ise % 15,79 seviyesine olduğu tespit edilmiştir. 2017 yılında ise toplam satışın 20.891 olduğu, hacizli taşınmaz satış 1.256



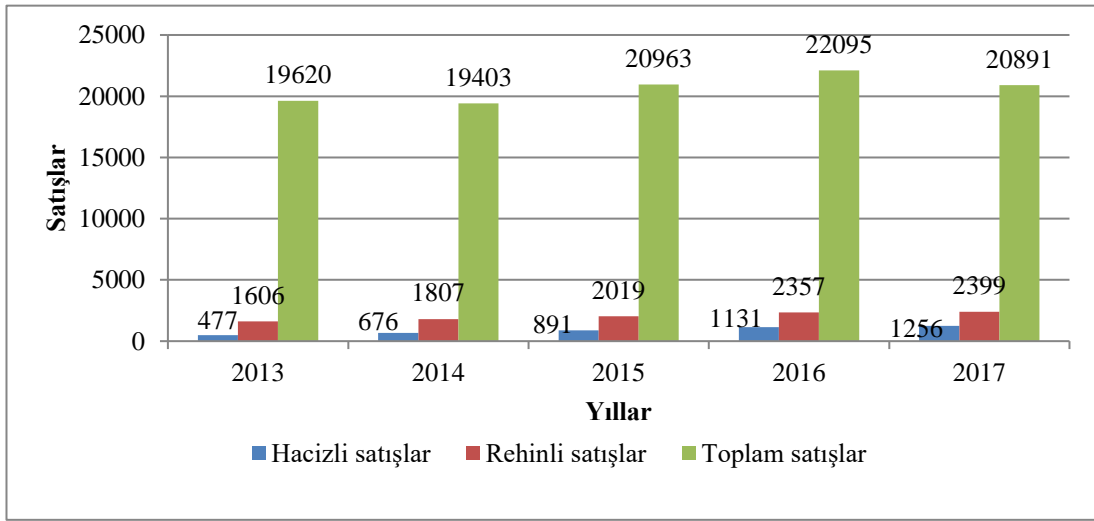
adet ve 2.399 adet rehinli satışın olduğu tespit edilmiştir. Hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı ise % 17,50 olarak saptanmıştır. Bununla birlikte 2013 yılına ait veriler ile 13.12.2017 tarihine kadar olan dönemin verileri analiz edilerek genelleme yapılması yoluna gidilmiştir (Çizelge 3.1) (Anonim 2017f.)

Battalgazi ilçesinde 2013 yılında hacizli ve rehinli satışların toplamının 752 olduğu ve toplam satışların 6.295 adet olduğu hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranının ise % 11,95 olduğu saptanmıştır. İlçede 2014 yılında ise hacizli ve rehinli satışların toplamının 859, toplam satışların 6.838 olduğu ve hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranının ise % 12,56 olarak bulunmuştur. İlçede 2015 yılında 7.205 adet toplam satışa ulaşılmasına karşılık hacizli ve rehinli satışların toplamı 863 adet olarak gerçekleşmiştir. Hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı ise % 11,98 olarak gerçekleşmiştir. İlçede 2016 yılı incelendiğinde ise toplam rehinli ve hacizli satış 908 adet olarak gerçekleştiği ve toplam satışların ise 7.423 adet olarak gerçekleştiği tespit edilmiştir. Hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı % 12,23 olarak ortaya çıkmıştır. İlçede 2017 yılında 7.289 adet toplam taşınmaz satışının yapıldığı ve bu satışlardan 999 adedinin hacizli ve rehinli yapıldığı belirlenmiştir. Hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı ise % 13,71 olduğu saptanmıştır (Çizelge 3.2).

Çizelge 3.2 Battalgazi ilçesinde toplam taşınmaz satışları içinde hacizli ve rehinli satışların durumu

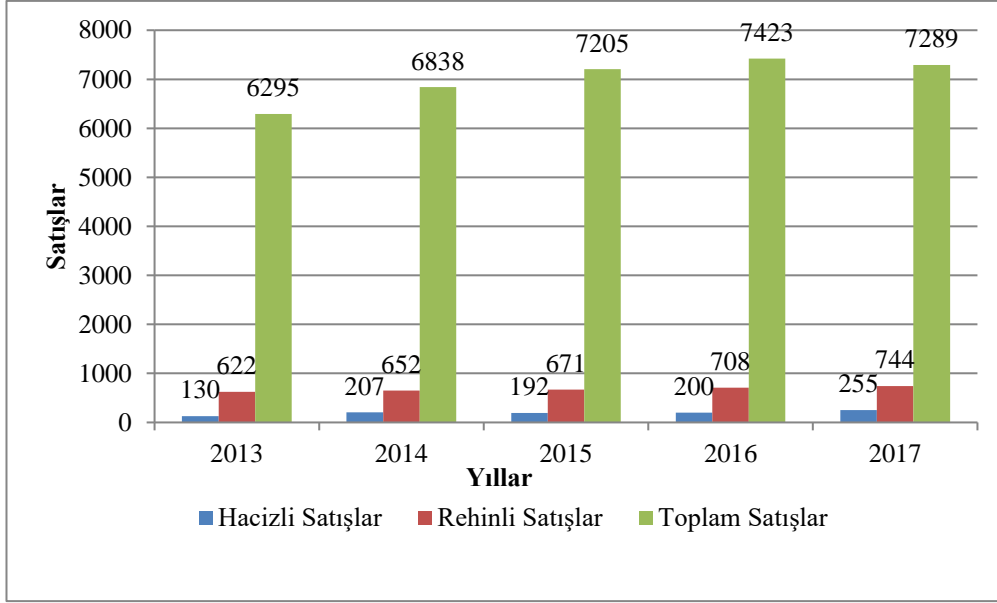
Yıllar	Toplam Hacizli Satışlar	Toplam Rehlinli Satışlar	Toplam Satışlar	Hacizli ve Rehlinli Taşınmaz Satışlarının Toplam Taşınmaz Satışları İçindeki Payı (%)
2013	130	622	6.295	11,95
2014	207	652	6.838	12,56
2015	192	671	7.205	11,98
2016	200	708	7.423	12,23
2017	255	744	7.289	13,71

Malatya ilinde 2013-2017 döneminde yapılan hacizli ve rehinli satışlar detaylı olarak incelenmiştir. İnceleme sonuçlarına göre 2013, 2014, 2015 ve 2016 yıllarında toplam satışların artış gösterdiği ve hacizli/rehinli taşınmaz satışlarının söz konusu artışlara benzer biçimde yükseldiği saptanmıştır. 2017 yılında ise toplam taşınmaz satışlarının 2015 yılının toplam satışlarının gerisinde kaldığı görülmüştür. Toplam satışlar 2017 yılında düşmüş olmasına rağmen, hacizli satışların 1.256 adet ve rehinli satışların 2.399 adet olarak gerçekleşerek yine de incelenen diğer yıllara göre artış eğilimini sürdürdüğü tespit edilmiştir (Şekil 3.1).



Şekil 3.1 Malatya ilinde toplam taşınmaz satışları ile hacizli ve rehinli satışların yeri

Gerek Battalgazi ilçesinde, gerekse Malatya il genelinde toplam taşınmaz satışları ile rehinli ve hacizli taşınmaz satışlarının benzer bir görünüme sahip olduğu ve toplam taşınmaz satışlarının 2016 yılına kadar her yıl artma eğilimini koruduğu ortaya çıkmıştır. 2016 yılında toplam taşınmaz satışları 7.423 adet ile en yüksek seviyesine ulaşmış, ancak toplam taşınmaz satışlardaki artış ile hacizli ve rehinli taşınmaz satışlarındaki artış aynı seviyede olmamıştır. 2017 yılında 255 adet ve 755 adet rehinli taşınmaz satışı gerçekleşerek hacizli ve rehinli taşınmaz satışları en yüksek değerlere ulaşmıştır. Bununla birlikte 2017 yılında toplam taşınmaz satışları 7.289 adet olarak gerçekleşerek 2016 yılının toplam satışlarının altında kalmış olduğu görülmektedir (Şekil 3.2).

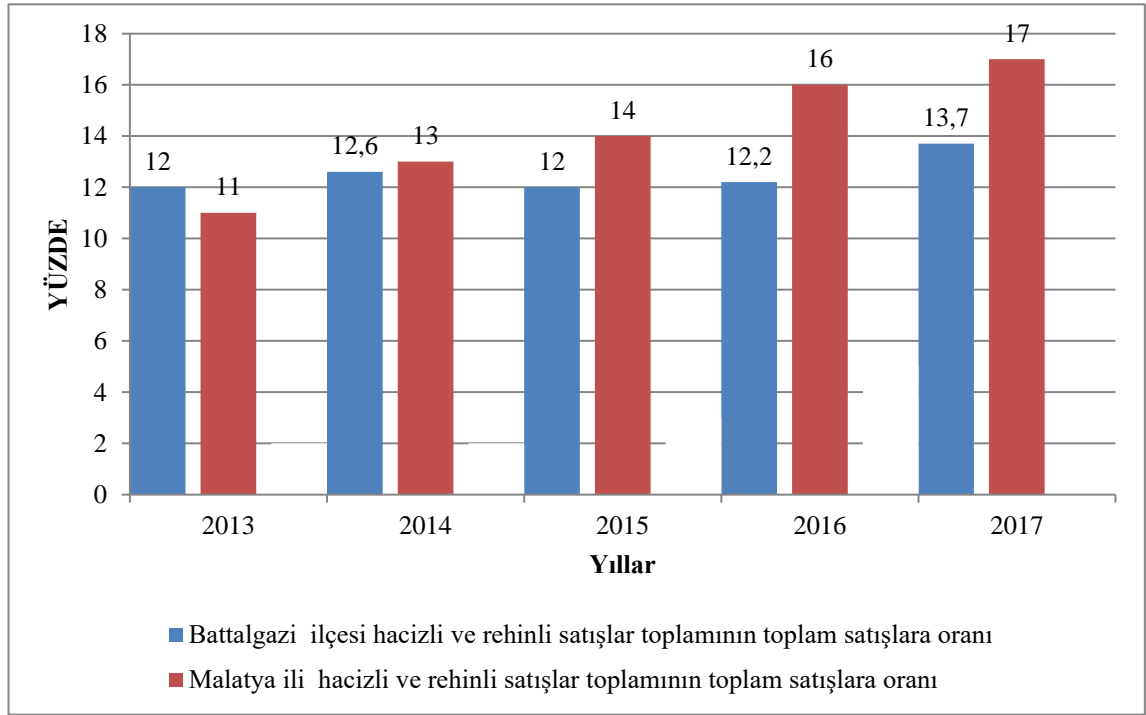


Şekil 3.2 Battalgazi ilçesinde toplam taşınmaz satışları ile hacizli ve rehinli taşınmazların satışlarının yeri

Hacizli ve rehinli taşınmaz satışlarının toplam taşınmaz satışları içinde incelenen dönemde her yıl artma eğiliminde olduğu görülmektedir (Şekil 3.3). Toplam satışlar içinde rehinli ve hacizli taşınmazların payı 2013 yılında % 11 iken 2017 yılının sonunda % 17'lere ulaşmıştır. Hacizli ve rehinli taşınmazını icra satışından önce satan borçlu sayısı gün geçtikçe artmıştır. Bu artış il ekonomisindeki borçlu sayısının artmasından kaynaklanacağı gibi, icra satışını düşük bulaşlar veya taşınmazın icra müdürlüğü tarafından satılacağından dolayı oluşan mahalle baskıdan etkilenenlerden de kaynaklanabilir. Taşınmazlarını değiştirmek, yeni bir taşınmaz satın almak için hacizli ve rehinli olarak taşınmazlarının satışını yapanları da unutmamak gerekir (Şekil 3.3).

İlde 2013 yılında hacizli ve rehinli taşınmaz satışlarının toplamının toplam taşınmaz satışların oranı % 11 iken, Battalgazi ilçesinde bu oran % 12 olmuştur. 2017 yılına doğru giderken Malatya ilinde toplam satışlar artmış, ancak hacizli ve rehinli satışlar toplamı oransal olarak yer yıl artmış ve 2017 yılında en yüksek seviyesine çıkmıştır. Ancak Battalgazi ilçesinde hacizli ve rehinli satışların toplamının toplam satışlara oranı her yıl artmamıştır. 2013 ve 2015 yılında % 12 olmuş, 2014 yılında % 12,6, 2016 yılında

% 12,2 olurken 2017 yılında ise en yüksek % 13,7 olarak gerçekleşmiştir. Battalgazi ilçesinde artış oranı Malatya iline göre daha düşük olmuştur (Şekil 3.4).

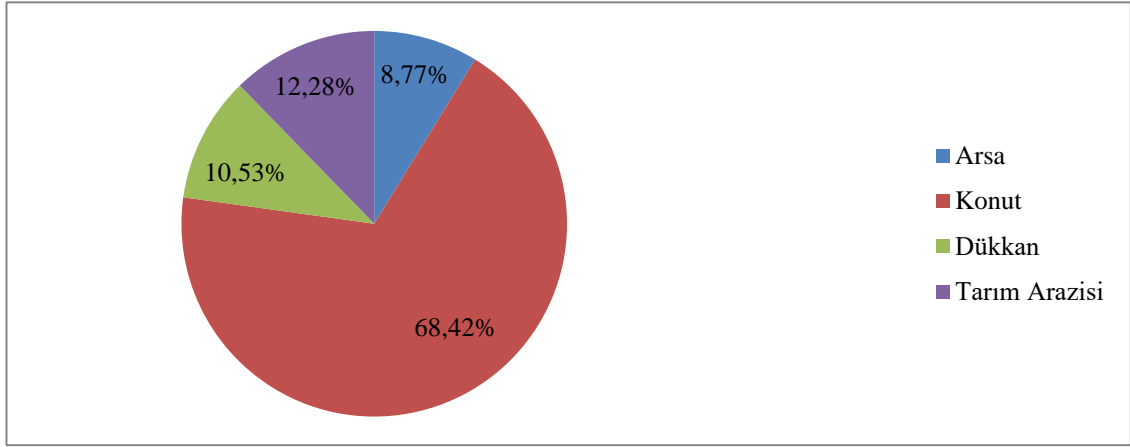


Şekil 3.4 Malatya ilinde hacizli ve rehinli satışların toplam satışlara oranı ile Battalgazi ilçesindeki hacizli ve rehinli taşınmaz satışlarının toplam satışlara oranları

Battalgazi ilçesinde üzerinde haciz ve rehin taşınmaz satışları ile saha çalışması sonuçlarına göre inceleme ve genelleme yapılması yoluna gidilmiştir. Borçluların hacizli veya rehinli taşınmazlarını neden sattıkları, bu şekilde satış yapanların kaç adet yeni taşınmaz aldıkları, borçlulara göre satışların gerçek değerinde yapılıp yapılmadığı, yapılan satışların borcu karşılayıp karşılamadığı, taşınmaz satışından sonra yeni taşınmaz alınıyorsa hangi bölgelerden ve ne tür taşınmaz alımlarının tercih edildiği incelenmiş ve uygulamanın temel sorunları tespit edilmiştir.

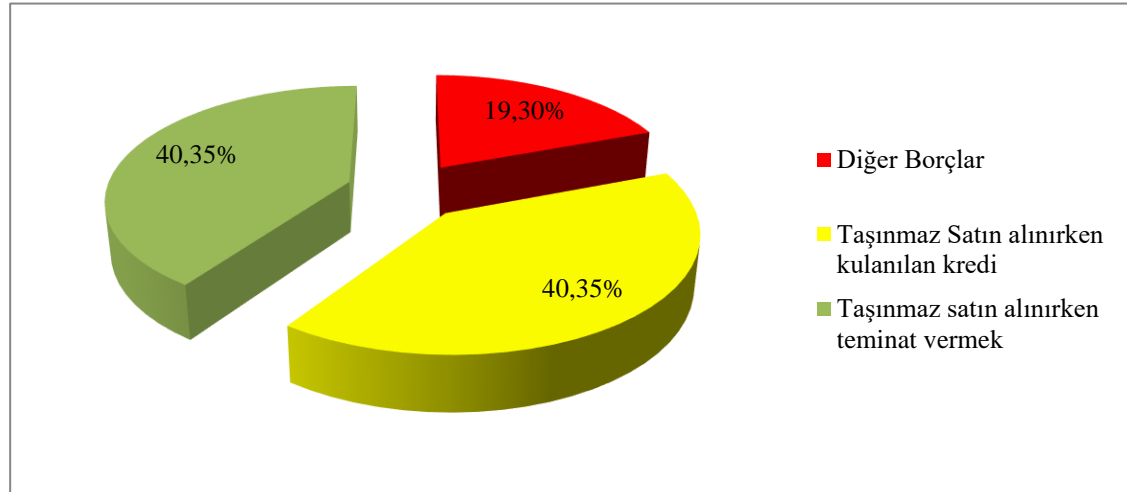
Saha çalışması kapsamında anket çalışması 57 kişi ile yapılmış ve bu sayının ilçede genelleme yapılması için yeterli olduğu gözlenmiştir. Ankette katılan kişilerin satışını yaptıkları taşınmazların cinsi, satış amaçları ve satış değerleri analiz edilmiştir. İnceleme sonuçlarına göre 57 adet satış işleminden oluşan örneklem grubunda satışı yapılan taşınmazların 5 adedinin cinsinin (% 8,77) arsa, 39 adedinin cinsinin (% 68,42)

konut, 6 adedinin (% 10,53) dükkân ve 7 adediinin (% 12,28) ise tarım arazisi olduğunu tespit edilmiştir (Şekil 3.5).



Şekil 3.5 Satışı yapılan taşınmazların cinslerine göre dağılımı

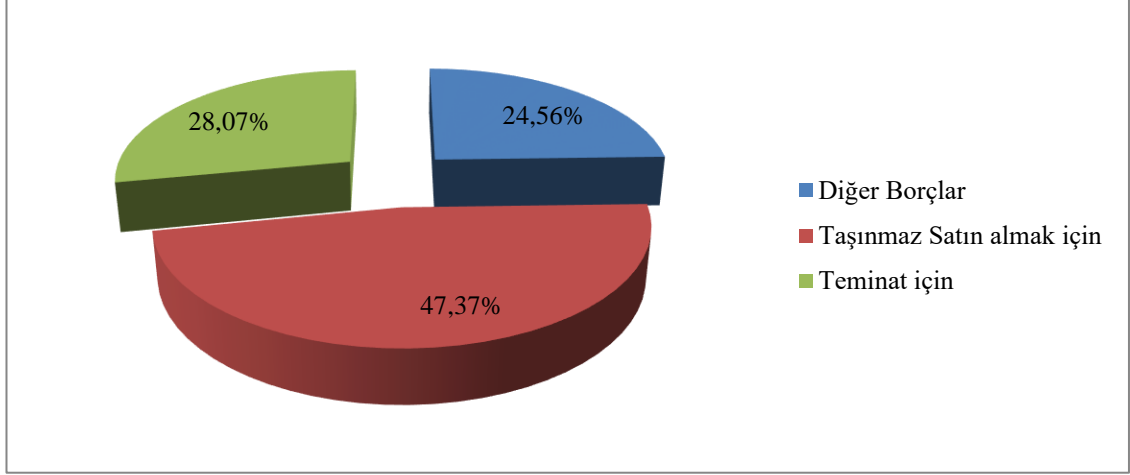
Örnekleme grubuna katılan kişilerin rehinli veya hacizli taşınmaz satışlarının yapılış nedenleri araştırılmıştır. Anket sonuçlarına göre 11 kişinin (% 19,30) haciz borcu, 23 kişinin (% 40,35) rehinli borcu ve 23 kişinin (% 40,35) yeni bir gayrimenkul satın almak için mevcut taşınmazın satışını yaptıkları belirlenmiştir (Şekil 3.6).



Şekil 3.6 Taşınmazların satış nedeni

Ankete katılanların taşınmaz satın almak için alınan krediden mi, diğer borçlarından dolayı mı yoksa taşınmazını başka bir taşınmaz satın almak için mi sattıkları tespiti için taşınmaz üzerindeki haciz/rehinin kaynağı araştırılmıştır. İnceleme konusu olan 14

adedinin (% 24,56) diğer borçların ödenmesi, 27 adedinin (% 47,37) satışa konu taşınmazı satın almak ve 16 adedinin (%28,07) ise diğer borçları ödemek için kredi kullanmak veya borçlanma eğiliminde oldukları saptanmıştır (Şekil 3.7).

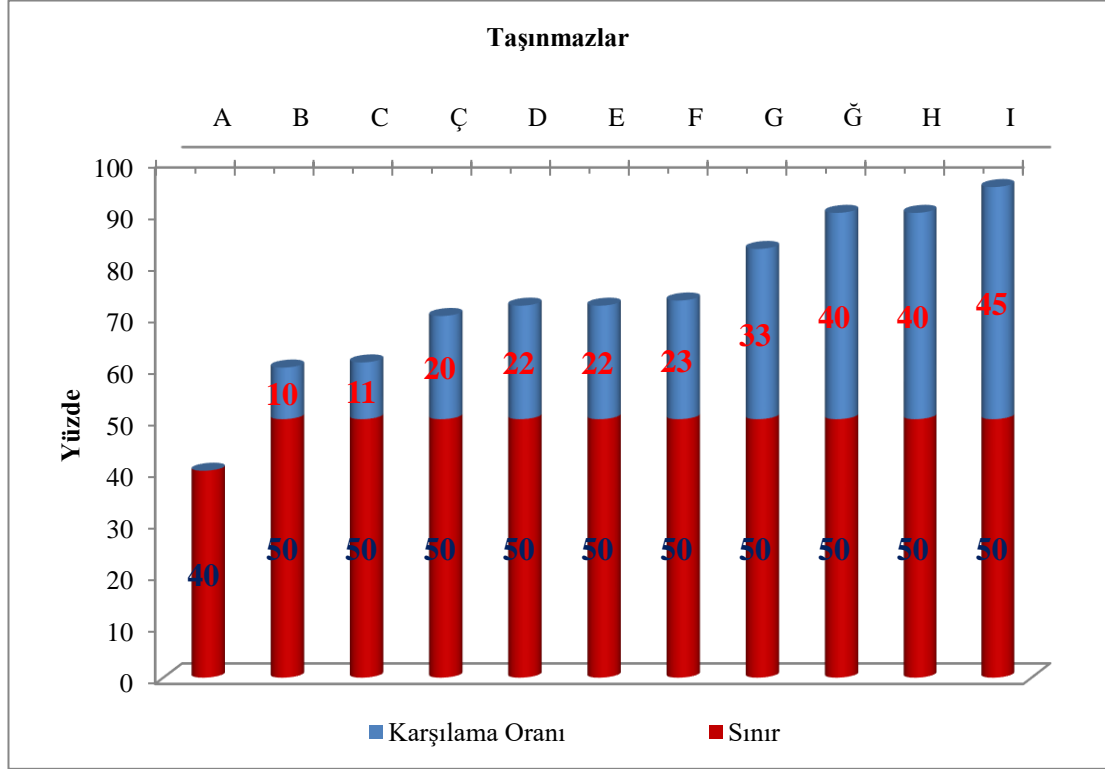


Şekil 3.7 Taşınmaz üzerine haciz veya rehin konulmasının nedenleri

Ankete konu olan haciz veya rehin borcunun satış kararına etki edip etmediği de incelenmiştir. İncelemede ankete katılanların 27 adedine (% 47,37) göre satış kararının alınmasında haciz veya rehin borcunun etkisinin olmadığı ve kalan kısmının (% 52,63) ise haciz/rehin borcunun satış kararı alınmasında etkili olduğunu beyan etmişlerdir. Satışa konu taşınmazların haciz/rehin borcundan dolayı bir değer kaybına uğrayıp uğramadıkları da incelenmiştir. Haciz veya rehin borcundan dolayı bir değer kaybının olup olmadığı sorusuna ankete katılanların 36 adedine (% 63,16) göre rehin veya haczin varlığının taşınmazların değerlerinin azalttığı ve kalan % 36,84'üne göre söz konusu takyidatların taşınmazların değerlerinde bir değişime neden olmadığı beyan edilmiştir. Saha çalışmasında satışa konu taşınmazların piyasa değerlerinin, haciz veya rehin bedelini karşılayıp karşılamadığı da sorgulanmıştır. Ankete katılanlardan 46 adedinde (% 80,70) satış değerinin rehin veya haciz bedelini karşıladığı ve kalan % 19,30'unun ise satış değerinin borç yükümlülüğünü karşılamadığı tespit edilmiştir.

Taşınmazın satış değerinin haciz veya rehin bedelinin tamamını karşılayıp karşılamadığı tespit edilmiş ve taşınmazın piyasa değerinin borç yükümlülüğünü karşılama yeterliliği incelenmiştir. İncelenen taşınmazların değerlerinin borç

yükümlülüğünü karşılama oranının % 40 ile % 95 arasında değişim gösterdiği tespit edilmiştir. Ağırlıklı ortalama taşınmazların satış değerlerinin borç yükümlülüğünü karşılama oranının % 60 ve üzerinde olduğu saptanmıştır (Şekil 3.8).



Şekil 3.8 Taşınmaz değerinin haciz/rehin borcunu karşılama oranı

Araştırma kapsamında ankete katılanlarından 36 adedinin (% 63,16) haciz veya rehin borcundan kalan parayla yeni bir taşınmaz almayı düşündüklerini ifade etmişlerdir. Görüşülen kişilerin 9 adedinin (% 15,79) ise taşınmaz satışından elde edilen gelirden borç yükümlülüğünü karşıladıktan sonra kalan tutar ile yeni bir taşınmaz satın almayı istemediklerini belirlenmiştir. Taşınmaz satın almak istemeyenler genellikle yeteri kadar paraları kalmadığı için taşınmaz satın almayı istemedikleri tespit edilmiştir. Taşınmaz satın almak isteyenlerin 7'si (% 19,44) arsa, 24'ü (% 66,67) konut, 4'ü (% 11,11) dükkân ve 1'i (% 2,78) tarım arazisi satın almayı tercih edecekleri saptanmıştır.

Hacizli ve rehinli taşınmaz satışı yapan satıcıların tekrar taşınmaz alımlarında konut alımına yöneldiği belirlenmiştir. Hacizli/rehinli taşınmazlarını satarak yeni bir taşınmaz

satın almak isteyenlerin 13 tanesi (% 36,11 ) satışı yaptıkları gayrimenkulden daha düşük değerli bir gayrimenkul satın alacağını, 23 tanesi (% 73,89) ise satışı yaptıkları gayrimenkulden daha yüksek değerli bir gayrimenkul satın alacağını belirtmiştir. İlçede gayrimenkul piyasasında bir hareketlenme olduğu tespit edilmektedir. Taşınmaz satın almak isteyenlerden, üzerinde mesken ve dükkân gibi yapıları taşınmazlar satın almak isteyenlerin 16 tanesinin (% 57,14) alacakları yapının yeni yapı olduğu, 12 tanesinin de (% 42,86) eski yapı olduğu tespit edilmiştir. Yeni taşınmaz satın almak isteyenlerin yeni yapıları tercih ettiği ortaya çıkmıştır.

Saha çalışmasında yeni taşınmaz satın almak isteyenlerin taşınmaz alımı için tercih ettikleri ilçe, köy ve mahallelerin de analizi yapılmıştır. Alacakları taşınmazın Malatya’da sitelerin yükseldiği en prestijli bölgesi Fahri Kayahan Bulvarı’nda mı yoksa prestijli olmakla beraber fiyat bakımından Fahri Kayahan bölgesinden daha uygun ve orta kaliteli site yapılarının bulunduğu Aşağı Çöşnük Mahallesi’nde mi veya sosyal konutların bulunduğu Toplu Konut İdaresi (TOKİ) tarafından yapılan konutlarda mı yoksa ilçenin diğer bölgelerinde mi satın alınacağı tespit edilmeye çalışılmıştır. Buna göre taşınmaz satın almak isteyenlerin 12 adedinin (% 33) Fahri Kayahan Bulvarında, 6 adedinin (% 8,33) Aşağı Çöşnük, 5 adedinin (% 13,89) TOKİ’de ve 13 adedinin (% 36,11) ise diğer bölgelerden taşınmaz aldığı tespit edilmiştir.

Anket çalışmasında vatandaşın hacizli ve rehinli satışını yaptıkları taşınmazın normal hallerde tahmini satış değeri ve bölgedeki taşınmazların satış değerleri sorulmuştur. Satıcıların satışını yaptıkları taşınmazın bulunduğu bölgedeki taşınmaz satışlarını araştırdıkları ve satış değerlerinden haberlerinin olduğu tespit edilmiştir. Eşleştirme ve trend analizi yönteminden faydalanılarak satıcının tahmini satış bedeli ile bölgedeki benzer taşınmazların satış değerinin ortalaması alınarak satışa konu taşınmazların satış değerleri tespit edilmiştir. Daha sonra ilgili taşınmazın satış değerinin bulunan emsal değere oranı tespit edilmiştir (Çizelge 3.3).



Çizelge 3.3 Battalgazi ilçesinde hacizli ve rehinli satışlarının gerçekleşen değerleri ve tahmini piyasa değerlerinin analizi

Anket No	Taşınmazın cinsi	Taşınmazın satış değeri (TL)	Taşınmazın haciz veya rehin olmasaydı tahmin edilen satış değeri (TL)	Taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer taşınmazların satış değeri (TL)	Taşınmazın satış değerinin bulunan emsal değere oranı (%)
1	Konut	153.000	160.000	165.000	94,15
2	Konut	93.000	110.000	120.000	80,87
3	Konut	75.000	75.000	75.000	100,00
4	Konut	130.000	150.000	150.000	86,67
5	Konut	105.000	105.000	105.000	100,00
6	Konut	95.000	95.000	95.000	100,00
7	Konut	150.000	180.000	180.000	83,33
8	Konut	250.000	250.000	250.000	100,00
9	Konut	165.000	165.000	165.000	100,00
10	Konut	85.000	120.000	145.000	64,15
11	Konut	170.000	200.000	225.000	80,00
12	Konut	145.000	145.000	145.000	100,00
13	Konut	250.000	300.000	300.000	83,33
14	Konut	92.000	115.000	130.000	75,10
15	Konut	163.000	175.000	185.000	90,56
16	Konut	165.000	165.000	165.000	100,00
17	Konut	93.000	120.000	120.000	77,50
18	Konut	161.000	175.000	185.000	89,44
19	Konut	147.000	165.000	165.000	89,09
20	Konut	180.000	185.000	185.000	97,30
21	Konut	171.500	175.000	175.000	98,00
22	Konut	163.500	205.000	205.000	79,76
23	Konut	170.000	175.000	175.000	97,14
24	Konut	193.000	195.000	195.000	98,97
25	Konut	163.000	175.000	175.000	93,14
26	Konut	159.000	177.500	177.500	89,58
27	Konut	168.500	180.000	185.000	92,33
28	Konut	183.000	205.000	205.000	89,27
29	Konut	210.000	210.000	210.000	100,00
30	Konut	95.000	115.000	115.000	82,61
31	Konut	189.000	215.000	215.000	87,91

Çizelge 3.3 Battalgazi ilçesinde hacizli ve rehinli satışlarının gerçekleşen değerleri ve tahmini piyasa değerlerinin analizi (devamı)

Anket No	Taşınmazın cinsi	Taşınmazın satış değeri (TL)	Taşınmazın haciz veya rehin olmasaydı tahmin edilen satış değeri (TL)	Taşınmazın bulunduğu bölgedeki benzer taşınmazların satış değeri (TL)	Taşınmazın satış değerinin bulunan emsal değere oranı (%)
32	Konut	155.000	175.000	175.000	88,57
33	Konut	198.000	235.000	235.000	84,26
34	Konut	185.000	210.000	220.000	86,05
35	Konut	187.500	190.000	190.000	98,68
36	Konut	185.000	200.000	220.000	88,10
37	Konut	170.000	175.000	175.000	97,14
38	Konut	180.000	205.000	205.000	87,80
39	Konut	159.000	177.500	177.500	89,58
40	Dükkan	450.000	455.000	455.000	98,90
41	Dükkan	270.000	275.000	275.000	98,18
42	Dükkan	368.000	455.000	455.000	80,88
43	Dükkan	272.000	300.000	300.000	90,67
44	Dükkan	600.000	750.000	750.000	80,00
45	Dükkan	200.000	300.000	350.000	61,54
46	Arsa	145.000	145.000	145.000	100,00
47	Arsa	450.000	575.000	575.000	78,26
48	Arsa	455.000	460.000	475.000	97,33
49	Arsa	430.000	455.000	455.000	94,51
50	Arsa	80.000	95.000	100.000	82,05
51	Tarım arazisi	350.000	390.000	390.000	89,74
52	Tarım arazisi	440.000	525.000	525.000	83,81
53	Tarım arazisi	650.000	650.000	655.000	99,62
54	Tarım arazisi	250.000	350.000	360.000	70,42
55	Tarım arazisi	475.000	475.000	475.000	100,00
56	Tarım arazisi	400.000	475.000	475.000	84,21
57	Tarım arazisi	200.000	300.000	300.000	66,67

İlçede yapılan saha çalışmalarının sonuçlarına göre cinsi konut olan taşınmazların ortalama satış değeri 204.320,50 TL, cinsi dükkan olan taşınmazın değeri 164.916,7 TL, cinsi arsa olan taşınmazın değeri 319.000 TL ve tarım arazisi olarak satışı yapılan

taşınmazın değeri 274.571,4 TL olarak saptanmıştır. İncelenen taşınmazların satış değerlerinin tahmini piyasa değerine oranı konutlarda % 90,27, dükkanlarda % 85,03, arsalarda % 90,43 ve tarım arazilerinde % 84,92 olarak tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın üzerinde mevcut olan rehin veya haciz kararlarının neden olduğu değer kaybının taşınmazların cinslerine göre % 9,57 ile % 14,97 arasında değişim gösterdiği tespit edilmiştir.

İnceleme sonuçlarına göre konut, dükkân, arsa ve tarım arazisinde her birinde bir örnekleminin satış değerinin bulunan emsal değerine oranı % 75'in altında kaldığı, kalan tüm satışlarda satış değerlerinin bulunan emsal değerinin % 75'i ve üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Hâlbuki Küçük (2015)'ün Sakarya ilinde İpotekli Gayrimenkullerin İcra Yolu ile Satışlarında Değer Analizi adlı çalışmasında icra müdürlüğü tarafından satılan bütün taşınmazların tespit edilen emsal değerinin satış değerine oranı % 50'nin altında kalmıştır. Aşıkoglu (2016)'nun İcra ve İflas Hukuku Kapsamında Kıymet Takdiri Çalışmalarının Değerlendirilmesi: Kastamonu İcra Dairelerinde Yönünden İncelenmesi adlı çalışmasında; İcra ve İflas Müdürlüğü tarafından yapılan kıymet takdirlerinin değerlendirilmesi uzmanları tarafından yapılmadığı ve yapılan değerlendirme raporlarının UDS'na uygun olmadığı tespit edilmiştir. Özellikle icra yoluyla yapılan ipotegün paraya çevrilmesi satışlarında genellikle ipotek alacaklısı bankanın taşınmazı satın aldığı vurgulanmıştır. Bu nedenle borçlu malikin taşınmazını icradan önce kendisinin satmasının kendisine büyük ekonomik fayda sağladığı ortaya çıkmaktadır. Bankaya veya başka kişilere giden parasal değer, zaten borcundan dolayı taşınmazını da kaybeden borçlu malikin cebinde kaldığı düşünülmektedir.

#### 4. SONUÇ

Çalışma kapsamında hem ülke egeneli, hem de seçilmiş il ve ilçe örneğinde hacizli ve rehinli taşınmaz satışlarının satıcılar yönünden etkisi incelenmiş ve satış değeri ile piyasa değeri karşılaştırması yapılmıştır. Malikleri hacizli ve rehinli taşınmaz satışlara yönelen etmenler, hacizli satılan taşınmazların borcu karşılama oranı, hacizli ve rehinli satışlardan sonra maliklerin tekrar taşınmaz alıp almadıkları ve hangi bölgelerden aldıkları Malatya ili Battalgazi ilçesi örneği çerçevesinde değerlendirilmiştir. Malatya ilinde 2013-2017 döneminde yapılan toplam taşınmaz satışları ve hacizli/rehinli satışların toplam satışlar içindeki payı, Battalgazi ilçesi sonuçları ile karşılaştırmalı olarak incelenmiş ve saha çalışmalarının bulguları ile idari kayıtların analizine dayalı olarak genelleme yapılması yoluna gidilmiştir.

Çalışmada hem tapu müdürlüğü verileri, hem de saha çalışmasının sonuçları birlikte kullanılarak genelleme yapılmıştır. Saha çalışmasında ankete katılanların % 47,37'sinin yeni bir taşınmaz satın almak için hacizli/rehinli satış yaptıkları ve % 52,63'ünün ise haciz veya rehin borcundan dolayı satış yaptığı saptanmıştır. Haciz ve rehin borcundan dolayı değer taşınmazda değer kaybı olduğu düşünenler ankete katılanların % 63,16'sı oluştururken, taşınmazların değerinde bir değişiklik olmadığını düşünenler % 36,84'ünü oluşturmuştur. Ankete katılanlardan 46 adedi (% 80,70) satış değerinin borçlarını karşıladığını ve 11 adedi (% 19,30) karşılamadığını beyan etmiştir. İnceleme sonuçlarına göre ankete katılanlarından 36 adedi (% 63,16) haciz veya rehin borcundan kalan para ile yeni bir taşınmaz satın almayı düşündüklerini ve 9 adedi (% 15,79) ise kalan tutar ile yeni bir taşınmaz satın almak istemediklerini ifade etmişlerdir. Kalan 12 kişinin (% 21,05) ise elinde yeni bir taşınmaz satın almak için parası kalmamıştır. Taşınmaz satın almak isteyenlerden 28 adedinin yapılı taşınmaz satın almak istedikleri ve bunlardan 16 adedinin (% 57,14) yeni yapı satın almak istediklerini, 12 adedi (% 42,86) eski yapı satın almak istediklerini beyan etmişlerdir. Taşınmaz satın almak isteyenlerin 12 adedinin (% 33) prestijli alanlarda, 6 adedinin (% 8,33) normal alanlarda, 5 adedinin (% 13,89) devletin yaptığı sosyal konutlarda ve 13 adedinin (% 36,11) ise diğer bölgelerde taşınmaz satın almayı talep ettikleri ortaya çıkmıştır.

Piyasa araştırmaları ve uluslararası standartlara göre zorunlu satış değerinin (haciz ve rehin ile icra satışı gibi zorunlu satışlarda) satış değerinin söz konusu taşınmazın gerçek değerinin en az % 80 seviyesinde gerçekleşmesi gerektiği belirtilmektedir. İcra müdürlüklerinde yapılan icra satışlarında icra müdürlüğü tarafından satılacak taşınmazların değerleme çalışmalarının değerleme uzmanları tarafından yapılmayıp gelişi güzel yapıldığı, yapılan değerleme çalışmalarının kapsamı ve kalitesinin, uluslararası standartlar ve değerleme biliminin temel ilkeleri yönlerinden yeterli olmadığı ve yerel alanda standartlara uygun araştırma ve raporlama çalışmalarının yapılamadığı gözlenmektedir.

Battalgazi ilçesinde 2013-2017 döneminde yapılan çalışmaların sonuçlarına göre hacizli veya rehinli taşınmaz satışlarında incelenen 57 adet satış işleminden 4 adedinin satış değerinin gerçek satış değerine oranının % 75'in altında kaldığı ve kalan 53 adet satış işleminde ise gerçekleşen satış değerinin piyasadaki satış değerinin % 75'i ve üzerinde olduğu tespit edilmiştir. Saha alışması kapsamına alınan taşınmazların satış değerlerinin tahmini piyasa değerine oranı konutlarda % 90,27, dükkanlarda % 85,03, arsalarda % 90,43 ve tarım arazilerinde % 84,92 olarak tespit edilmiştir. Buna göre taşınmazın üzerinde mevcut olan rehin veya haciz kararlarının neden olduğu değer kaybının taşınmazların cinslerine göre % 9,57 ile % 14,97 arasında değişim gösterdiği belirlenmiş olup, rehin ve haciz gibi takyidatların taşınmazların piyasa değeri üzerindeki etkisinin sınırlı düzeyde olduğu ortaya konulmuştur.

Taşınmazın öncelikle satılarak alacaklının daha hızlı alacağına kavuşması için yapılan icra satışlarında satış değeri taşınmazın gerçek değerinin çok altında kaldığı için ortaya çıkan rantın bankalara veya üçüncü kişilerin eline geçtiği tespit edilmiştir. Çalışmada borçlu maliklerin taşınmazlarını icra müdürlüklerinden daha yüksek bedelle sattıkları ortaya çıkmış ve satış değerinin genellikle UDS'ında tanımlanan zorunlu satışlarda beklenen oranın (satış değeri / piyasa değeri = % 80) zerinde olduğu tespit edilmiştir. Bu yolla borçluların taşınmazların satış değerlerinin söz konusu gerçek değerlerine yaklaştığı ve borçlunun zararının minimize edildiği ortaya çıkmaktadır.

İnsanların borçlarını ödeyemeyerek zor duruma düşmesi, hane halkı ve ülke ekonomisi için iyi bir durum olmadığı belirtilmektedir. Bu nedenle öncelikle insanların borçlanmada daha dikkatli olması ve bu konuda farkındalık oluşturulması belirtilmesi gerekir. Borçluların borcunu ödeyememe durumunda ise borçluların taşınmazlarını hacizli ve rehinli olarak satabileceklerine ilişkin bilgilendirme yapılarak icra müdürlüklerinin iş yükünün hafifletilmesine katkı sağlayacağını ifade etmek gerekir. Konut ve dükkan gibi taşınmazlarda banka tarafından ipotek alımında lisanslı değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanlarınca hazırlanan raporlara göre yapıldığı bilinmektedir. Ancak arazi değerlendirme çalışmalarında; kapsamlı gelir değerinin analizi yerine yerel emlak ofislerinden alınan veriler ve konu uzmanı olmayan kişilerin görüşlerine dayalı olarak kaba değer tahmini yoluna gidildiği ve değerlendirme raporu hazırlayanların çoğunluğunun arazi gelir değerinin analizini bilmedikleri gözlenmiştir.

Türkiye’de 2004 sayılı İcra ve İflas Kanununun değerlendirme hükümlerinin bir bütün olarak gözden geçirilmesi ve her türlü taşınmaz rehni işlemlerinden önce ve taşınmazların icra satışı aşamasında mutlaka uluslararası düzeyde akredit edilmiş gayrimenkul geliştirme ve yönetimi bölümleri lisans ve lisansüstü programlarından mezun olan uzmanlar ile lisanslı değerlendirme uzmanlarınca taşınmaz analizi ve değerlendirme raporlarının uluslararası değerlendirme, muhasebe ve bankacılık normlarına uygun olarak hazırlanması zorunlu olmalıdır. Gayrimenkul geliştirme uzmanı olan kişilerin teminat konusu gayrimenkul ve menkul varlıkları olası bütün yönleri ile incelemeleri ve halihazır durum analizi, halihazır değer ve gelecek tahminlerine dayalı değerlendirme çalışmalarını yapmaları gerekli görülmektedir. Diğer yandan özellikle icra müdürlüğünde satış aşamasında alınacak değerlendirme çalışmasında taşınmazların satış ihalelerine katılımı artırabilecek biçimde işlem yapılması ve taşınmazın hem piyasa değeri, hem de zorunlu satış değerinin analizi ve raporlanması zorunlu tutulmalıdır. İcra müdürlüklerince yapılan satışlara katılımların düşük düzeyde olması durumunda, fiyat rekabetinin oluşamayacağı ve bu nedenle de borçluların kaybına neden olabilecek işlemler ve yaklaşımlardan uzak durulması gerektiği düşünülmektedir.

## KAYNAKLAR

- Aliefendioğlu, Y. ve evik, T. 2015. Konut Kredisi Msterilerinin Kredi Kullanım Tutarları ve Konut Satış Değerlerinin Karşılaştırılması: ankaya İlçesi rneği, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, 8 (41): 23-43.
- Aliefendioğlu, Y. ve Tanrıvermiş, H., 2015. Kentsel Dönüşüm Sürecinde Taşınmaz ve Proje Değerleme işlemleri ve Sorunlarının Analizi: Kayseri Büyükşehir Belediyesi Sahabiye ve Fatih Mahalleleri Dönüşüm Projesi rneği çerçevesinde Değerlendirme, Uluslararası Sosyal Araştırmalar Dergisi, Cilt: 8(39):736-769.
- Anonim. 2014a. TDUB Kuruluğu, <http://www.tdub.org.tr/Web/MyContents.aspx?-MyContentID=185&LangID=1&UID=c6baa574-02a7-4fef-aac2-a80ba7c115ae>, Erişim Tarihi: 07.01.2018.
- Anonim. 2012. Arazi Yönetiminde Taşınmaz Değerleme ve Kadastro Sempozyumu Sonuç Bildirgesi, 22-23 Mayıs 2012.
- Anonim. 2014b. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü. 2014 Tapu Sicil Uygulamaları. Ankara.
- Anonim. 2017a. Web sitesi: <https://www.emlakdanismanlari.com/mirasin-intikal-suresi-nedir-5354.html>, Erişim Tarihi: 23.12.2017.
- Anonim. 2017b. Web sitesi: <https://www.fu.com.tr/uzerinde-ipotek-olan-tasinmazsati-labilirmi>, Erişim Tarihi: 30.12.2017.
- Anonim. 2017c. Yargıtay Kararı, <http://www.kazanci.com.tr/gunluk/12hd-2010-2662.htm>, Erişim Tarihi: 30.12.2017.
- Anonim. 2017. Web sitesi: <http://www.yilmazhukukburosusu.com/dosya/IpotekliTasin-mazinVeIpotekliAlacaginTemliki.pdf>, Erişim Tarihi: 30.12.2017.
- Anonim. 2017d. [https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tapu\\_sicili\\_uygulamari\\_2014.pdf](https://www.tkgm.gov.tr/sites/default/files/icerik/ekleri/tapu_sicili_uygulamari_2014.pdf), Erişim Tarihi:23.12.2017.
- Anonim. 2017e. Malatya İlçelerindeki 2013-2015 yılları arası hacizli satışlar, rehinli satışlar ve toplam satışlar Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 13.12.2017 tarihli yazısı.
- Anonim. 2017f. IVSC Uluslararası Değerleme Standartları 2017, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Türkiye Finansal Piyasalar Birliği, İstanbul.
- Anonim. 2018a. Türkiye’de hacizli, rehinli taşınmaz sayısı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün 16.02.2018 tarihli yazısı.
- Anonim. 2018b. Web Sitesi: <http://www.mevzuat.gov.tr/> Erişim Tarihi: 22.07.2018

- Aşıkoğlu, F. 2016. İcra ve İflas Hukuku Kapsamında Kıymet Takdiri Çalışmalarının değerlendirilmesi: Kastamonu İcra Daireleri Yönünden Bir İnceleme, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Projesi, Ankara.
- Budak, A.C. 2010. İpoteğin Paraya Çevrilmesi Yoluyla Takip, Ankara.
- Hepşen, A. 2014. Gayrimenkul Değerleme Esasları, Web Sitesi : <http://serpam.org/wp-content/uploads/Gayrimenkul.pdf>, Erişim Tarihi: 07.01.2018.
- Koçak, D. 2007. Konut Finansmanı Kanunu Öncesi ve Sonrası MORTGAGE Türk Uzun Vadeli Konut Finansman Sisteminde Varlığa Dayalı Menkul Kıymetlerin Rolü, Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş. İstanbul.
- Küçük, B. 2015. Sakarya İli'nde Gayrimenkullerin İcra yoluyla Satışlarında Değer Analizi, Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı, Dönem Projesi, Ankara.
- Oy, O. 2007. Türkiye'de Mortgage Uygulaması Konut Finansman Sistemi ve Ana Hatları İle Gayrimenkul Mevzuatı. Beta Basım Yayım Dağıtım A.Ş. İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. ve Şanlı, H. 2008. Tarım Politikalarının Arazi Değerlerine Etkilerinin Değerlendirilmesi, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik (Yeni ismiyle Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi), 43(1):88-111, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. ve Aliefendioğlu, Y. 2008. Yapı Değerlemesinin Teorik Esasları ve Uygulamaları: Türkiye'de Kamulaştırma, Emlak Vergisi ve İmar Düzenlemeleri Yönünden Bir İnceleme, Türk Kooperatifçilik Kurumu, Üçüncü Sektör Kooperatifçilik (Yeni ismiyle Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi), 43(4):30-60, Ankara.
- Tanrıvermiş, H. 2008. Taşınmaz Değerlemede Gelir Çarpanları Yaklaşımı ve Türkiye'de Kentsel ve Kırsal Taşınmaz Değerleme Uygulamalarında Kullanım Olanakları", Vergi Sorunları Dergisi, 241:106-148, İstanbul.
- Tanrıvermiş, H. 2008. Gayrimenkul Değerleme Esasları, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1014 (Konut Değerleme Sınavı, Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.
- Tanrıvermiş, H., Akipek Öcal, Ş. ve Demir, E. 2017. Gayrimenkul Mevzuatı, SPL Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu, Lisanslama Sınavları Çalışma Kitapları Ders Kodu: 1019 (Gayrimenkul Değerleme Sınavı), Ankara.



## ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Erdal YAR  
Doğum Yeri : Malatya  
Doğum Tarihi : 23.05.1981  
Medeni Hali : Evli  
Yabancı Dili : İngilizce

### **Eğitim Durumu (Kurum ve Yılı)**

Lise : Hacı Ahmet Akıncı Lisesi (2000)  
Lisans : İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi  
Kamu Yönetimi Bölümü (2004)  
Yüksek Lisans : Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü  
Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Anabilim Dalı (2013-  
2018)

### **Çalıştığı Kurum/ Kurumlar ve Yıl**

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü 2007 (Devam)