



Journal of Economics and Financial Researches, 2020, 2(1): 26-41

Gayrimenkule Dayalı Haklardan Üst Hakkının Değerlemesi ve Örnek Uygulamalarla İncelenmesi

Umutkan Akduman ^a & Sedat Yenice ^b

Özet

Gayrimenkul değerlemesini, kısa ve öz olarak hukuk düzeninde belirtilen taşınmazın belirli bir tarihte, bağımsız ve taraf tutmadan değerinin tahmin edilmesi olarak tanımlamak mümkündür. Aynı haklar kendi içerisinde mülkiyet ve sınırlı ayni haklar olarak ayrılmakta olup, sınırlı ayni haklar içerisinde yer alan irtifak hakları kapsamında üst (inşaat) hakkı, oturma (sükna) hakkı, intifa hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar olarak ayrılmaktadır. Mevzuatta intifa hakkı, sükna hakkı ve diğer irtifakların (özellikle Kamulaştırma Kanunu'nda) değer hesaplaması ile ilgili bilgiler verilmiş, bunlar haricinde kalan üst hakkı ve kaynak hakkı ile ilgili bilgilere yer verilmemiştir. Üst hakkı değeri, aslen mevzuatta intifa hakkı için geçerli oranlar dikkate alınarak, arsa değeri üzerinden kalan üst hakkı süresi de dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Bu çalışmanın amacı, uygulamada üst hakkının değerlemesini örnek uygulamalar ile açıklamaya çalışmaktır.

Anahtar Kelimeler:

Üst Hakkı;
Gayrimenkul
Değerleme;
Sınırlı Ayni Haklar

JEL

Sınıflandırması:
K25; E69; G00

The Valuation of Right of Construction from Real Estate Based Rights and Its Examination with Samples

Abstract

It is possible to define the real estate valuation as the estimation of the value of the real estate stated in the legal order, at a certain date, independently and without taking parties. The real rights are divided into ownership and limited real rights, and the right of construction, right of residence, usufruct right, resource right and other easements are among the limited rights in rem. In the legislation, information about usufruct right, right of residence and other easements are given information about the value calculation, except these, information about the right of construction and right of source is not included. The value of the right of construction is calculated by taking into account the ratios valid for the usufruct right in the legislation, and also the time of the right of construction remaining over the land value. The purpose of this study is to try to explain the valuation of the right of construction in practice with examples.

Keywords:

Right of
Construction;
The Valuation of
Real Estate:
Limited Real Rights

JEL Classification:

K25; E69; G00

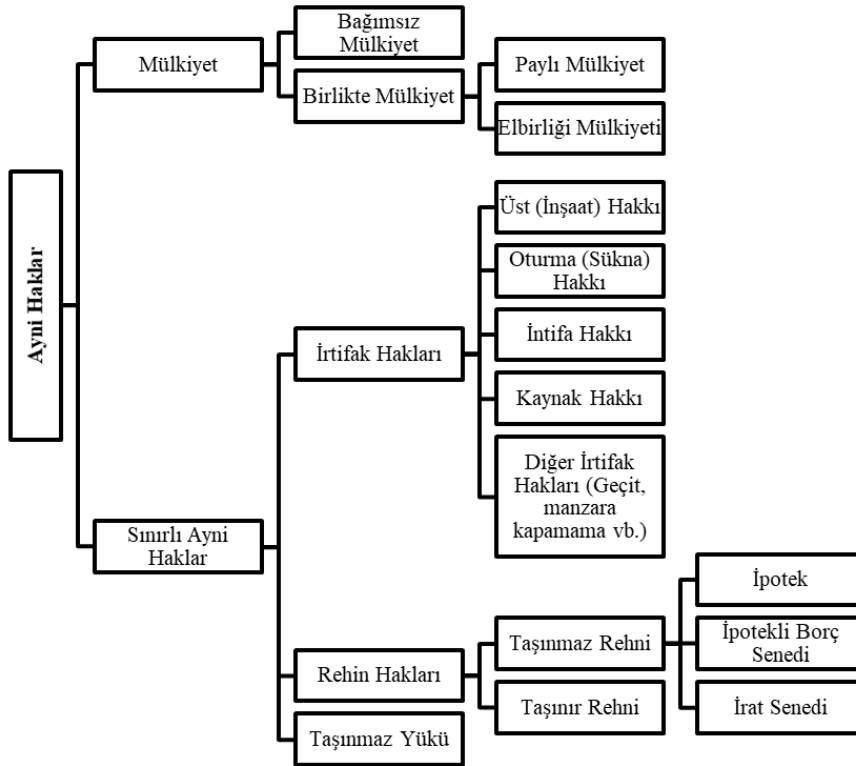
^a Yüksek Lisans Öğrencisi, Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, akdumanumutcan@gmail.com, ORCID: 0000-0003-3208-5259

^b Doç. Dr., Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi, sedatyenice@gmail.com, ORCID: 0000-0003-4232-329X

1. Giriş

Bilindiği üzere aynı haklar içerisinde yer alan sınırlı aynı haklar, mülkiyet gibi tam bir hâkimiyet hakkı vermemekte, mülkiyetin sağladığı tam hâkimiyetin (tüketme, yararlanma ve kullanma) durumlarından bir veya ikisine sahip olabilmektedir. Yani sınırlı aynı haklar, mülkiyet hakkının içeriğinde yer alan hâkimiyet yetkilerinin bağımsızlaştırılarak yeni bir aynı hak oluşturmaktadır.

Aynı hak, “basitçe kişiye eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan hak olarak tanımlanmakta birlikte aynı hak kavramını açıklamak üzere farklı görüşler ileri sürülmüştür. Bunlardan klasik görüş, aynı hakkı eşya üzerinde doğrudan hâkimiyet sağlayan hak şeklinde tanımlamış, şahısçı görüş ise aynı hakkın herkese karşı ileri sürülebilir oluşunu ön plana çıkarmıştır. Bugün doktrinde hâkim görüş olan modern görüşe göre aynı hak, kişiye eşya üzerinde dolaysız hâkimiyet veren ve herkese karşı ileri sürülebilir bir haktır.” olarak tanımlanmaktadır (Keskin ve Demircioğlu, 2018: 29).



Şekil 1: Aynı Hakların Sınıflandırılması

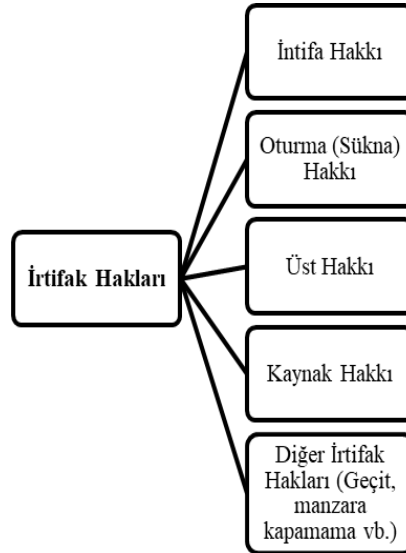
Sınırlı aynı haklar eşya hukuku kapsamında irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü olarak 3 ana gruba ayrılmaktadır. Taşınmaz değerlendirme açısından bakıldığında, rehin hakları içerisinde yer alan ipotek amaçlı değerlemelerin uygulamada sıklıkla rastlanıldığı, irtifak hakkı için değerlemelerin gerek kamulaştırma alanında gerekse

uygulamada rastlanıldığı, ipotek harici rehin hakları ile taşınmaz yükünün değerlemelerine ise uygulamada neredeyse hiç rastlanmadığı gözlenmektedir.

Bir sınırlı ayni hakkın kurulması, mülkiyet hakkının kullanılması imkânını tamamen ortadan kaldırmamakla birlikte, sınırlı ayni hak var olduğu sürece, mülkiyet hakkı, sınırlı ayni hakkın kapsamının gerektirdiği ölçüde sınırlanmış olur. Bu nedenle, mülkiyetin içeriğindeki yetkilerin kullanılması, sınırlı ayni hakkın hak sahibine sağladığı yetkilerin kapsamına bağlıdır. (Sirmen, 2016: 498).

Sınırlı ayni haklarda, mülkiyette belirli bir fonksiyonu yerine getiren bir yetki, ondan alınıp, yine bir ayni hak olarak tanımlanan başka bir hakka verilmekte veya ona yük olarak yüklenmektedir. Mülkiyet hakkının konusu olabilen taşınır ve taşınmaz eşya, sınırlı ayni hakların da konusu olabilir. Bunun yanında Kanun, sınırlı ayni haklardan intifa ve rehin hakkının, eşya dışında haklar üzerinde de kurulabileceğini kabul etmiştir. (Antalya, 2019: 111).

Sınırlı ayni hakların konusunu irtifak hakları, rehin hakları ve taşınmaz yükü oluşturmaktadır. Rehin hakları, ipotek, ipotekli borç senedi ve irat senedi olarak ayrılmakta olup, bir alacağı teminat altına alarak, borç ödenmediği takdirde rehinli malı satarak alacağını karşılama yetkisi vermektedir. Taşınmaz yükü, taşınmaz teminatı olarak bir başka kişi lehine bir şey yapma ya da verme borcu altına girmesidir. Aşağıdaki şekilde irtifak haklarının çeşitleri gösterilmektedir.



Şekil 2: İrtifak Hakları

Bu çalışmada, sınırlı ayni haklardan olan, irtifak hakları içerisinde yer alan üst hakkının değerlemesi üzerinde durulmuştur. Üst hakkı, yasal mevzuatlar ve uygulama açısından incelenerek uygulama örneklerine yer verilmiştir. Bu amaçla çalışmanın bir sonraki bölümünde üst hakkından bahsedilmiş, daha sonraki bölümde konu ile ilgili literatür taraması anlatılmıştır. 4. bölümde ise araştırmanın yöntemi ve örnek

uygulamalar yer almaktadır. Son bölümde ise çalışma sonucunda ulaşılan sonuçlara yer verilmiştir.

2. Üst Hakkı

“Bir taşınmaz maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren bir irtifak hakkı kurabilir. Aksi kararlaştırılmış olmadıkça bu hak, devredilebilir ve mirasçılara geçer. Üst hakkı, bağımsız ve sürekli nitelikte ise üst hakkı sahibinin istemi üzerine tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilebilir. En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir.” (Türk Medeni Kanunu (TMK), madde (m.) 826). Kanunun bu maddesinden de anlaşılacağı üzere, üst hakkının tanımı ve sürekli niteliği için en az otuz yıl olması gerektiği vurgulanmaktadır. Genel olarak süreklilik kistası Türk Medeni Kanunu’nda en az otuz yıl olarak belirlenmiştir.

“Üst hakkının içerik ve kapsamıyla ilgili olarak resmi senette yer alan, özellikle yapının konumuna, şekline, niteliğine, boyutlarına, özgülenme amacına ve üzerinde yapı bulunmayan alandan faydalanmaya ilişkin sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır.” (TMK, m. 827). Kanun’un bu maddesinde, üst hakkı ile ilgili yapılacak resmi senedin bağlayıcılığına vurgu yapılmaktadır.

“Üst hakkı sona erince yapılar, arazi malikine kalır ve arazinin bütünleyici parçası olur. Bağımsız ve sürekli üst hakkı tapu kütüğüne taşınmaz olarak kaydedilmişse, üst hakkı sona erince bu sayfa kapatılır. Taşınmaz olarak kaydedilmiş olan üst hakkı üzerindeki rehin hakları, diğer bütün hak, kısıtlama ve yükümlülükler de sayfanın kapatılmasıyla birlikte sona erer. Bedele ilişkin hükümler saklıdır.” (TMK, m. 828). Kanun’un bu maddesinden de anlaşılacağı üzere, üst hakkı sonunda yapılar arazi/arsa malikine bırakılmaktadır. Eğer üst hakkı tapu kütüğüne ayrı bir taşınmaz olarak kaydedilmişse, bu sayfanın kapanacağı ve bununla ilgili hakların da sona ereceği belirtilmektedir.

“Taşınmaz maliki, aksi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için üst hakkı sahibine bir bedel ödemez. Uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi belirlenir. Ödenmesi kararlaştırılan bedel, üst hakkı kendileri için rehnedilmiş olan alacaklıların henüz ödenmemiş alacaklarının güvencesini oluşturur ve rızaları olmaksızın üst hakkı sahibine ödenmez. Kararlaştırılan bedel ödenmez veya güvence altına alınmazsa, üst hakkı sahibi veya bu hak kendisine rehnedilmiş olan alacaklı, bedel alacağına güvence olmak üzere, terkin edilen üst hakkı yerine aynı derecede ve sırada bir ipoteğin tescilini isteyebilir. Bu ipotek, üst hakkının sona ermesinden başlayarak üç ay içinde tescil edilir.” (TMK, m. 829). Kanun’un bu maddesinde, üst hakkı sonunda kalan yapılar için malikin herhangi bir bedel ödemeyeceği, eğer bir bedel ödenecekse bunun miktarı ve hesaplanış biçimi ve üst hakkıyla ilgili rehinlerden bahsedilmektedir. Uygulamada genellikle üst hakkıyla ilgili yapılan resmi senetlerde malike kalacak yapılar için bir ücret ödenmeyeceği belirlenmektedir.

“Üst hakkı, bağımsız bir hak olarak en çok yüz yıl için kurulabilir. Üst hakkı, süresinin dörtte üçü dolduktan sonra, kurulması için öngörülen şekle uyularak her zaman en çok yüz yıllık yeni bir süre için uzatılabilir. Bu konuda önceden yapılan taahhüt bağlayıcı değildir.” (TMK, m. 836). Kanun’un bu maddesinden de anlaşılacağı üzere, üst hakkının en çok yüz yıl için kurulabileceği, süresinin 3/4’ü dolduktan sonra en çok bir yüz yıl daha uzatılabileceği belirtilmektedir. Ayrıca kanun maddesi süre dolmadan yapılan taahhütlerin bir bağlayıcılığı bulunmadığına dikkate çekmektedir.

3. Literatür Taraması

Sınırlı aynı hakların değerlemesi ile ilgili gerek yerel gerekse ulusal anlamda çok fazla çalışma bulunmamaktadır. Yapılan çalışmaların birçoğu sınırlı aynı hakların hukuksal çerçevesiyle ilgilidir. Değerlemeyle ilgili yapılan çalışmalar çoğunluklu olarak sınırlı aynı hakların tamamından ziyade, irtifak haklarının (üst hakkı, sükna hakkı, intifa hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar) bir ya da ikisine daha fazla yöneldiği gözlenmektedir. Yapılan çalışmalar aynı zamanda genellikle sadece Kamulaştırma Kanunu’na odaklanmakta, uygulamada ne yapıldığı ile ilgili çok fazla detaya yer verilmemektedir.

Cihan Soysal (2018) çalışmasında, irtifak haklarının değerlemesine yer vermektedir. Çalışmada genel hatlarıyla aynı haklar ve taşınmaz değerlemesine yer verildikten sonra irtifak haklarının (diğer irtifaklar) değerlemesine değinilmiştir. Değerlemede, Kamulaştırma Kanunu dikkate alınarak Kanun’un önerdiği arsa değerlemeleri için pazar yaklaşımı, arazi değerlemeleri için gelir yaklaşımı, yapılı taşınmazlar için maliyet yaklaşımının dikkate alınması önerilmiş, bunun yanında Kanun kapsamında irtifak hakkı bedelinin taşınmazda meydana gelecek kıymet düşüklüğü olacağına ve irtifak hakkı bedelinin hesaplanmasında 3 boyutlu kadastronun da dikkate alınması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Çalışmada, diğer irtifak hakları (mecra hakkı vb.) değerlemesi çoğunlukla Kamulaştırma Kanunu açısından ele alınmış, irtifak haklarının kapsamına giren üst hakkı, sükna hakkı, intifa hakkı ve kaynak hakkının değerlemesinden bahsedilmemiştir.

Örs Gündoğan (2019) çalışmasında, sınırlı aynı hakların taşınmaz değerine etkisinden bahsetmektedir. Çalışmada genel hatlarıyla aynı haklar (özellikle sınırlı aynı haklar) ve taşınmaz değerlemesine yer verildikten sonra uygulama örnekleriyle birlikte sınırlı aynı hakların taşınmaz değerine etkisinden bahsedilmektedir. Burada sınırlı aynı hakların her biri ayrı ayrı ele alınmış ve örneklendirilmiştir. Sınırlı aynı hakların değerlemesinde kullanılması gereken yöntemin intifa hakkı, sükna hakkı ve üst hakkı için gelir yaklaşımı olması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Diğer irtifak hakları (kaynak hakkının değerlemesi de bu kapsamda değerlendirilmektedir.) Kamulaştırma Kanunu açısından ele alınmış olup, Kanun’un önerdiği arsa değerlemeleri için pazar yaklaşımı, arazi değerlemeleri için gelir yaklaşımı, yapılı taşınmazlar için maliyet yaklaşımının dikkate alınması önerilmiş, bunun yanında Kanun kapsamında irtifak hakkı bedelinin taşınmazda meydana gelecek kıymet düşüklüğü olacağına ve analitik yöntemler ile irtifak hakkı bedelinin tespitinin yapılmasına gerektiğine vurgu yapılmıştır.

Özpak (2006) çalışmasında, sınırlı ayni hakların taşınmaz değerine etkisinden bahsetmektedir. Çalışmada genel hatlarıyla ayni haklara (özellikle sınırlı ayni haklar) yer verildikten sonra uygulama örnekleriyle birlikte sınırlı ayni hakların taşınmaz değerine etkisinden bahsedilmektedir. Burada sınırlı ayni hakların her biri ayrı ayrı ele alınmış, örneklendirilmiş ve uygulama ile mevzuat açısından incelenmiştir. Çalışmada, sınırlı ayni hakların değerlemesinde kullanılması gereken yöntemin intifa hakkı, sükna hakkı, kaynak hakkı ve üst hakkı için gelir yaklaşımı olması gerektiğine vurgu yapılmıştır. Diğer irtifak hakları Kamulaştırma Kanunu ve Yargıtay İçtihatları açısından ele alınmış olup, Kanun ve Yargıtay İçtihatları bir bütün olarak dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerektiğine vurgu yapılmıştır.

Sherwood (2014) çalışmasında, irtifak haklarının değerlemesine yer vermektedir. Yapılan çalışmada, irtifak haklarının sınıflandırılması, değerlendirme uzmanlarının irtifak hakları değerlemesinde neler yapması gerektiği, irtifak hakkı değeri, irtifak hakkı değerlendirme matrisi gibi konulara değinilmektedir. Çalışmada, ülkemizde Kamulaştırma Kanunu'na paralel olarak, irtifak hakkı bedeli, taşınmazın irtifak hakkı öncesi değerinden taşınmazın irtifak hakkı sonrası değerinin farkı olduğu vurgulanmaktadır. Yani, aradaki değer düşüklüğünün irtifak hakkı bedeli olduğu söylenmektedir. Aynı zamanda çalışmada, yapılan araştırmalar neticesinde irtifak hakkı değerlendirme matrisi oluşturulmuş, ülkemizde de Kamulaştırma Kanunu'na paralel olarak değer düşüklüğü oranına vurgu yapılmaktadır.

Šnajberg (2015) çalışmasında, irtifak haklarının değerlemesine yer vermektedir. Yapılan çalışmada, irtifak haklarının sınıflandırılması, irtifak hakkı değeri, irtifak hakkı değerlendirme süreci, irtifak hakkı değerlendirme matrisi gibi konulara değinilmektedir. Çalışmada, ülkemizde Kamulaştırma Kanunu'na paralel olarak, irtifak hakkı bedeli, taşınmazın irtifak hakkı öncesi değerinden taşınmazın irtifak hakkı sonrası değerinin farkı olduğu vurgulanmaktadır. Yani, aradaki değer düşüklüğünün irtifak hakkı bedeli olduğu söylenmektedir. Aynı zamanda çalışmada, yapılan araştırmalar neticesinde irtifak hakkı değerlendirme matrisi oluşturulmuş, ülkemizde de Kamulaştırma Kanunu'na paralel olarak değer düşüklüğü oranına vurgu yapılmaktadır.

Ünal (2008) çalışmasında, malik lehine sınırlı ayni haklardan bahsetmektedir. Çalışmada genel hatlarıyla sınırlı ayni haklara ve daha öznel inilerek malik lehine olabilecek sınırlı ayni haklara değinilmektedir. Kırca (2005) çalışmasında, zorunlu irtifak haklarından bahsetmektedir. Çalışmada, mevzuat kapsamında zorunlu irtifak haklarının hukuki niteliği, yabancı literatür de dikkate alınarak açıklanmaktadır. Karcı (2019) çalışmasında, intifa hakkına yer vermektedir. Çalışmada, yabancı literatür de dikkate alınarak intifa hakkı hukuki açıdan tüm yönleriyle açıklanmaktadır. Atlan Kazan (2015) çalışmasında, kaynak hakkına yer vermektedir. Çalışmada, özellikle Türk Medeni Kanunu dikkate alınarak, kaynak hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri açıklanmaktadır. Abik (2010) çalışmasında, kaynak hakkına yer vermektedir. Çalışmada, özellikle Türk Medeni Kanunu dikkate alınarak, kaynak hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Erekmekci (2012) çalışmasında, yap-işlet-devret modeli kapsamında üst hakkına yer vermektedir. Çalışmada genel hatlarıyla yap-işlet-devret modeli kanuni açıdan incelendikten sonra, üst hakkının

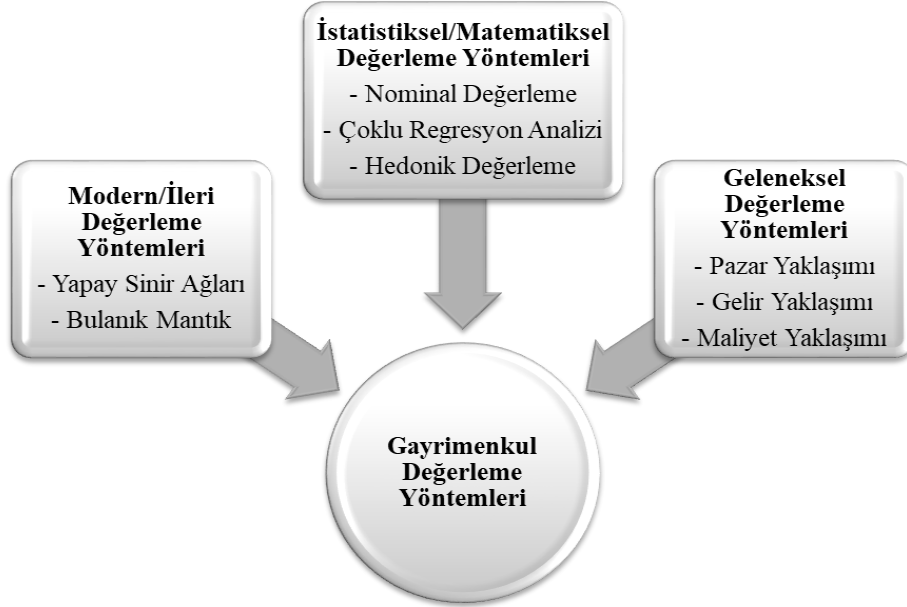
hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Kubilay (2019) alışmasında, kamu özel işbirliği projelerinde st hakkına değinmektedir. Çalışmada, st hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ve kamu özel işbirliğine ilişkin esaslar açıklandıktan sonra, Őehir hastanesi örneğinin hukuki boyutları ele alınmaktadır. Gökalp (2012) alışmasında, oturma hakkına yer vermektedir. Çalışmada, zellikle Türk Medeni Kanunu dikkate alınarak, oturma hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Bozyer (2019) alışmasında, idare lehine kurulan irtifaklardan bahsetmektedir. Çalışmada genel hatlarıyla irtifak hakları incelendikten sonra, Kamulaştırma Kanunu kapsamında ve özel yolla elde edilen irtifakların hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Ergin Ergani (2015) alışmasında, st hakkından bahsetmektedir. Çalışmada, st hakkının tarihsel gelişimi, literatür karşılaştırmaları ve hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Karaca (2015) alışmasında, st hakkından bahsetmektedir. Çalışmada, st hakkının tarihsel gelişimi, literatür karşılaştırmaları ve hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Güleç (2020) alışmasında, oturma hakkına yer vermektedir. Çalışmada, zellikle Türk Medeni Kanunu dikkate alınarak, oturma hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır. Pala (2007) alışmasında, bağımsız ve sürekli haklara yer vermektedir. Çalışmada, tapu kütüğüne ayrı taşınmaz olarak kaydedilen st hakkı ve kaynak hakkının hukuki açıdan kurulmasından sonlanmasına kadar tüm yönleri ele alınmaktadır.

4. Yöntem ve Uygulamalar

st hakkı değerlemede, “Geleneksel Değerleme Yöntemleri” önem arz etmektedir. Geleneksel değerleme yöntemleri, pazar yaklaşımı, gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı oluşturmaktadır. st hakkı değerlemede en çok vurgu yapılacak yöntemler pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımıdır. Pazar yaklaşımında st hakkının değerine ulaşabilmek için arsa değeri hesaplaması yapılmaktadır. Gelir yaklaşımında ise taşınmazın değerinin hesaplanabilmesi için finans matematiği kullanılarak anüite ve bugünkü değer formülleri önem arz etmektedir.

Taşınmaz değerlerinin saptanmasına ilişkin yöntemler, uzun zaman dilimleri içinde geliştirilmiştir. Taşınmaz değerlerine, vergi ödeme zorunluluğu, piyasa olguları için kontrollerin uygulanması vb. nedenlerle düzenli olarak gereksinme duyulduğundan, taşınmazların değerlemesi için yöntemler ve işlemler de geliştirilmek zorunda olunmuştur. Taşınmaz değerleri üzerine toplumsal, ekonomik ve hukuksal olayların ve hükümlerin giderek daha da karmaşıklaşan etkileriyle, yöntemler ve işlemler iyileştirilmiş, olaylara uyarlanmış ve gereksinimlere göre somutlaştırılmıştır. Dünyada taşınmaz mülkiyeti ile ilgili çeşitli hukuksal reformlar, zgn değer kestirimleri olan ekonomik modeller, kendine özgü taşınmaz piyasalarını ortaya çıkmıştır. Tüm bunlar çeşitli değer saptama yöntemlerinin ortaya çıkmasını sağlamıştır. Taşınmaz dolaşımının uluslararası ölçeğe ulaşması, piyasaların birlikte gelişmesiyle, Avrupa Birliği gibi ekonomik birliklerin

oluşmasıyla, bölgesel değer saptama yöntemlerinin uluslararası standartlara uyumlandırılması zorunluluğu doğmuştur (E. Köktürk ve E. Köktürk, 2019: 899).



Şekil 3: Gayrimenkul Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) pazar yaklaşımını¹ şu şekilde tanımlamaktadır: “Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.” Satışların karşılaştırılması yöntemi genellikle piyasa değerinin en geçerli göstergesi olarak kabul edilir. Muhtemelen uygulamada en yaygın kullanılan değerlendirme yöntemidir. Kendi başına ayrı bir yöntem olsa da, temelini oluşturan ilkeler tüm değerlendirme yöntemlerinde mevcuttur. Bunun temelinde yatan dayanak, gayrimenkulün piyasa değerinin karşılaştırılabilir, rekabetçi mülklerin fiyatları ile ilgili olmasıdır. Dolayısıyla yöntem, “değerlemeye konu olan” mülkün değerini, pazardaki benzer veya karşılaştırılabilir mülklerin satışlarıyla doğrudan karşılaştırarak türetmektedir (Mooya, 2016: 46-47).

UDS maliyet yaklaşımını² şu şekilde tanımlamaktadır: “Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden

¹Bu yaklaşımın Türkiye’de belirtilen diğer isimleri; satışların karşılaştırılması yöntemi, piyasa yöntemi, karşılaştırmalı satış analizi, karşılaştırma yöntemi, emsal karşılaştırma yöntemi/yaklaşımı ve emsal yöntemi olarak ifade edilebilir.

² Bu yaklaşıma Türkiye’de maliyet yöntemi de denmektedir.

üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.” Değerleme için maliyet yöntemi veya maliyet yaklaşımı, mevcut iyileştirmeleri bugünün parasıyla tekrarlayanın maliyetini hesaplar. Özellikle olağanüstü mimari veya el işçiliği özelliklerine sahip eski yapılar için, maliyet ve yenileme arasında bir ayrım yapılmalıdır. Bu tür niteliklerin değiştirilmesi, aynı alan ölçüsüne sahip bir yapının ve diğer dahili özelliklerin değiştirilmesinden daha pahalı olacaktır (Kahr ve Thomsett, 2005: 60).

UDS gelir yaklaşımını³ şu şekilde tanımlamaktadır: “Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.” Gelir yaklaşımı, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alarak net işletme gelirini belirler ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelire uygulanmasıyla yapılır. Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün piyasa değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen getirilere göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu durumda, beklenti ilkesi ilgili yaklaşımın temel ögesidir. Gelir getiren taşınmazın getirisi ne kadar yüksek ise, değer de o kadar yüksek olur (Hepşen, 2017: 34, 35). Gelir yaklaşımı genel olarak 3 ana başlıkta incelenmektedir. Bunlar; doğrudan (direkt) kapitalizasyon yöntemi, brüt gelir (kira) çarpanı yöntemi ve indirgenmiş nakit akışları yöntemi (İNA) olarak ifade edilmektedir. UDS’ye göre “Gelir yaklaşımının birçok uygulaması bulunmasına rağmen, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonlarıdır.” olarak tanımlanmaktadır. Aslen bu yöntemler finans matematiğine dayanmakta olup, üst hakkı değerlemesinde sıkça kullanılacağı üzere “bugünkü değer” kavramı oldukça önemlidir. Üst hakkı değerlemesi için gerekli olacak eşitlikler şu şekildedir:

$$BD = \frac{GD}{(1+r)^n} \quad (1)$$

$$ABD = A \times \left[\frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^n \times r} \right] \quad (2)$$

$$D = \text{Kiranın BD} + \text{Üst Hakkı Sonunda Malike Kalacak Taşınmazın BD} \quad (3)$$

$$\text{Üst Hakkı Değeri} = \text{Arsa Değeri} \times \text{Sürenin Oranı} \left(\frac{\text{Kalan Süre}}{\text{Toplam Süre}} \right) \times 2/3 \quad (4)$$

³ Bu yaklaşımın Türkiye’de belirtilen diğer isimleri; gelir indirgeme yaklaşımı/yöntemi, gelir yöntemi ve gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak ifade edilebilir.

Eşitliklerde kullanılan;

BD: Bugünkü Değer

GD: Gelecek Değer

r: İndirgeme (iskonto) Oranı

n: Dönem Sayısı

ABD: Anüitenin Bugünkü Değeri

A: Taksit Tutarı / Sabit Ödeme Tutarı

D: Taşınmaz Değeri olarak ifade edilmektedir.

Uygulamada üst hakkının değerlemesinde izlenecek sıralama şu şekildedir:

- Arsa değeri hesaplanmalıdır. Arsa değeri hesaplanırken genellikle pazar yaklaşımı dikkate alınır.

- Üst hakkının kalan süresi tespit edilmelidir.

- Arsa değeri ve üst hakkının kalan süresi bilindikten sonra, üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak arsa değeri 2/3 oranıyla çarpılarak üst hakkı değeri hesaplanır.

Türk Medeni Kanunu'na göre üst hakkı süresinin sona ermesinden sonra taşınmaz maliki, tersi kararlaştırılmadıkça, kendisine kalan yapılar için hak sahibine bir bedel ödemez. Ancak uygun bir bedel ödenmesi kararlaştırılmışsa, miktarı ve hesaplanış biçimi sözleşme ve resmi senette belirlenmelidir. Üst hakkı tesisi, kamu özel işbirliği modeline göre inşa edilen ve işletilen tesisler ile uzun süreli kiralama sözleşmesi ile kullanılan taşınmazların yıllık kira geliri bilindiğine göre söz konusu kira parası üzerinden de değerlendirme çalışması yapılabilmektedir. Bu amaçla kiralama sözleşmesi sonunda malike bırakılacak taşınmazın değeri ile hak sahibinin kiralama süresi içinde ödediği bedelin bugünkü değerinin ortaya konulması gerekir (Tanrıvermiş, 2016: 215-216).

Örnek Olay 1: Bir arsa üst hakkına konu olacaktır. Üst hakkı süresi 49 yıl olacak ve arsa için yıllık 500.000 TL kira ödenecektir. Üst hakkı süresinin sonunda yapı malike bedelsiz olarak geçecek olup, 49 yılın sonundaki taşınmaz değerinin 70.000.000 TL ve iskonto oranı %12 olduğuna göre, taşınmazın değeri kaçtır?

$$D = \text{Kiranın BD} + \text{Üst Hakkı Sonunda Malike Kalacak Taşınmazın BD}$$

Bugünkü değer hesabı yapılacak olması ve kiranın sabit olması nedeniyle;

Eşitlik 2'de gösterilen anüite formülüyle üst hakkı için ödenecek kiranın bugünkü değeri, Eşitlik 1'de gösterilen formül ile de üst hakkı sonunda kalan taşınmazın bugünkü değerinin hesaplanması için kullanılması gerekmektedir.

$$D = [500.000 \text{ TL} \times \frac{((1+0,12)^{49} - 1)}{(1+0,12)^{49} \times 0,12}] + 70.000.000 \text{ TL} / (1+0,12)^{49} = 4.150.519 \text{ TL} + 271.278 \text{ TL} = 4.421.797 \text{ TL} \text{ olarak hesaplanır.}$$

Örnek Olay 2: Yap-işlet-devret modeliyle yapılacak olan bir hastane projesinde üst hakkı sahibi olacak firma yıllık 4.000.000 TL ve proje tamamlandıktan sonra elde edilecek

cironun %20'si oranında idareye ödeme yapacaktır. Üst hakkı 29 yıl olacak ve 29 yılın sonunda yapılar idareye bedelsiz olarak geçecektir. Projenin 5 yılda tamamlanacağı, akabinde yıllık cironun 20.000.000 TL olacağı ve yıllık cironun her yıl %4 oranında artacağı öngörülmektedir. Piyasada geçerli iskonto oranı %16 ve taşınmazın idareye geçeceği tarihteki değeri 500.000.000 TL olarak tahmin edildiğine göre, taşınmazın değeri kaçtır?

$$D = \text{Kiranın BD} + \text{Üst Hakkı Sonunda Malike Kalacak Taşınmazın BD}$$

Bugünkü değer hesabı yapılacak olması ve dönemsel bazda ödenecek tutarların değişkenlik göstermesi nedeniyle; Eşitlik 1'de gösterilen formülün her yıl için ayrı ayrı uygulanıp toplanması gerekmektedir. Bu hesaplama, tabloda gösterilmiştir:

Tablo 1. Örnek Olay 2 Çözüm Tablosu

Yıllar	Sabit Tutar	Yıllık Ciro (TL)	Yıllık Cirodan İdareye Ödenecek Tutar (TL)	İdareye Ödenecek Toplam Tutar (TL)	BD (TL)
1	4.000.000	0	0	4.000.000	3.448.276
2	4.000.000	0	0	4.000.000	2.972.652
3	4.000.000	0	0	4.000.000	2.562.631
4	4.000.000	0	0	4.000.000	2.209.164
5	4.000.000	0	0	4.000.000	1.904.452
6	4.000.000	20.000.000	4.000.000	8.000.000	3.283.538
7	4.000.000	20.800.000	4.160.000	8.160.000	2.887.249
8	4.000.000	21.632.000	4.326.400	8.326.400	2.539.764
9	4.000.000	22.497.280	4.499.456	8.499.456	2.234.957
10	4.000.000	23.397.171	4.679.434	8.679.434	1.967.485
11	4.000.000	24.333.058	4.866.612	8.866.612	1.732.686
12	4.000.000	25.306.380	5.061.276	9.061.276	1.526.488
13	4.000.000	26.318.636	5.263.727	9.263.727	1.345.340
14	4.000.000	27.371.381	5.474.276	9.474.276	1.186.135
15	4.000.000	28.466.236	5.693.247	9.693.247	1.046.163
16	4.000.000	29.604.886	5.920.977	9.920.977	923.053
17	4.000.000	30.789.081	6.157.816	10.157.816	814.732
18	4.000.000	32.020.644	6.404.129	10.404.129	719.386
19	4.000.000	33.301.470	6.660.294	10.660.294	635.430
20	4.000.000	34.633.529	6.926.706	10.926.706	561.474
21	4.000.000	36.018.870	7.203.774	11.203.774	496.303
22	4.000.000	37.459.625	7.491.925	11.491.925	438.851
23	4.000.000	38.958.010	7.791.602	11.791.602	388.185
24	4.000.000	40.516.330	8.103.266	12.103.266	343.487
25	4.000.000	42.136.984	8.427.397	12.427.397	304.040
26	4.000.000	43.822.463	8.764.493	12.764.493	269.213
27	4.000.000	45.575.361	9.115.072	13.115.072	238.454
28	4.000.000	47.398.376	9.479.675	13.479.675	211.279
29	4.000.000	49.294.311	9.858.862	13.858.862	187.260
Üst Hakkı Sonunda Malike Kalacak Taşınmaz (TL)					6.755.979
Taşınmazın Değeri (TL)					46.134.106

Eşitlik 1’de gösterilen formül ile 29 yıl sonunda malike kalacak taşınmazın bugünkü değeri: $500.000.000 \text{ TL} / (1+0,16)^{29} = 6.755.979 \text{ TL}$ olarak hesaplanmaktadır.

Örnek Olay 3: 12.464,00 m² yüz ölçümüne sahip bir imar parseli üzerinde 49 yıllığına kurulmuş bir üst hakkı bulunmaktadır. Arsa konut bölgesinde yer almakta olup, yapılaşma koşulları; Emsal: 0,30, Hmax: 7,00 m şeklindedir. Taşınmazın bulunduğu bölgede değerlendirme konusu taşınmaz aynı imar durumuna sahip ve taşınmazla benzer niteliklere sahip, satılık ve satılmış taşınmazlar bulunmuştur. Araştırmalara göre, Emsal 1, 11.300,00 m² yüz ölçümüne sahip ve yakın zaman önce 495.000 TL fiyata satılmış; Emsal 2, 3.861,00 m² yüz ölçümüne sahip ve 195.000 TL fiyatla pazarlıklı olarak satılık; Emsal 3, 32.000,00 m² yüz ölçümüne sahip ve 2.500.000 TL fiyatla pazarlıklı olarak satılık; Emsal 4, 2.807,00 m² yüz ölçümüne sahip ve 156.000 TL fiyatla pazarlıklı olarak satılıktır. Pazarlık payının %10 civarında olacağı, şerefiye farkının, değerlendirme konusu taşınmaz 2.000-3.000 m² arasındaki yüz ölçümüne sahip arsalarla karşılaştırıldığında %7; 3.001-5.000 m² arasındaki yüz ölçümüne sahip arsalarla karşılaştırıldığında ise %5 olacağı tahmin edilmektedir. Değerleme tarihi itibarıyla üst hakkının 20 yıllık süresinin tamamlanmış olduğu gözlemlendiğine göre, üst hakkı değerini bulunuz.

Öncelikle belirtmek gerekir ki, arsa değerinin hesaplanmasında pazar yaklaşımıyla hesaplama yapılacaktır. Arsalar için yapılan pazar yaklaşımında, birçok kaynakta toplam inşaat alanı (TİA)⁴ ve toplam inşaat hacmi (TİH)⁵ üzerinden genellikle arsa alanları birbirine yakın olan taşınmazlar seçilerek işlem yapıldığı gözlenmektedir. Bu yaklaşım yerinde bir yaklaşım olmakla birlikte, uygulamada birbirinden çok farklı arsa alanlarına sahip arsaların karşılaştırılması gerekmektedir. Bu nedenle TİA ve TİH üzerinden yapılan uygulamalarda doğru sonuca gitmek pek mümkün olmamaktadır. Aslında bir müteahhit arsa üzerinde ne kadar çok kapalı alan yapabilirse o kadar çok fayda sağlayacağını düşünmektedir. Bu da yerinde bir yaklaşımdır. Ancak piyasanın alım gücünü dikkate almamak anlamına gelmektedir. Piyasada 20.000.000 TL fiyatında olan bir arsayı kaç kişi satın alabilir? Bu nedenle, arsalarda aslında diğer taşınmazlar için de geçerli olan küçük alanlı taşınmazların büyük alanlı taşınmazlara göre daha kolay satışı gerçekleşebileceği yaklaşımından dolayı, küçük alanlı arsaların, büyük alanlı arsalarla göre belirli oranlarla (bu oranlar değerlendirme uzmanının profesyonel kanaati ve deneyime göre değişiklik gösterebilir.) daha yüksek birim değere sahip olmasını gerektirmektedir. Örneğin, konut alanı içerisinde yer alan 1.000,00 m² yüz ölçümüne sahip, E: 1,20, Hmax: 27,50 m bir arsa ile aynı bölgede, benzer özelliklerde 10.000,00 m² yüz ölçümüne sahip, E: 1,20, Hmax: 27,50 m bir arsa (bu arsa 6.000.000 TL bedelle satılmış olsun.) karşılaştırılsa;

• $TIA_{(Emsal \text{ taşınmaz})} = 10.000,00 \text{ m}^2 \times 1,20 = 12.000,00 \text{ m}^2$ emsale dahil inşaat yapabileceği anlamına gelmektedir. Buradan arsanın inşaat alanı birim değeri için $6.000.000 \text{ TL} / 12.000,00 \text{ m}^2 = 500 \text{ TL/m}^2$ olarak hesaplanır. $TIA_{(Konut \text{ taşınmaz})} = 1.000,00 \text{ m}^2 \times 1,20 = 1.200,00 \text{ m}^2$ emsale dahil inşaat yapabileceği anlamına gelir. Üst emsal dikkate alınarak konu taşınmazın değeri $1.200,00 \text{ m}^2 \times 500 \text{ TL/m}^2 = 600.000 \text{ TL}$ olarak

⁴ Genellikle konut alanı, ticaret alanı vb. bölgelerde hesaplanmaktadır.

⁵ Genellikle sanayi alanı bölgelerinde hesaplanmaktadır.

hesaplanacaktır. Buradan yola çıkararak arsaların alanları dikkate alınarak birim arsa birim değerinin 600 TL/m² olduğu sonucuna ulaşılacaktır. Ancak bahsedildiği üzere alım gücü hesaba katılıp, piyasa verileri incelendiğinde ve değerleme uzmanının daha önceki tecrübeleri dikkate alındığında, konu taşınmazın arsa birim değerinin 640 TL/m² olacağı varsayılabilir. Burada piyasanın yönelimleri, alım gücü vb. etkenler etkili olmakta, genel olarak arsa piyasasına bakıldığından da bu yönelimin olduğunu söylemek yersiz olmayacaktır. Bu nedenle arsa değerlemelerinde, mümkün olduğunca birbirine yakın yüz ölümüne ve yapılaşma koşullarına sahip arsaların karşılaştırılması, eğer bu şekilde arsalar bulunamıyorsa TİA ve TİH kullanımı yerine, oranlama yapmanın daha mantıklı olacağı düşünülmektedir.

Arsa değerlemelerinde çok u noktada olan emsallerin de dikkate alınmamasında fayda bulunmaktadır. Aslında piyasada ulaşılan emsallerde de alansal olarak farklılıklar bulunması ve oranlama yapılamaması durumunda, en güvenilir veri olarak yüz lmm yakın ve satılmış emsallerin dikkate alınmasında fayda olacaktır. Aşağıdaki tabloda, konu taşınmazın arsa değeri için 1, 2, 3 ve 4 no.lu emsallerin ortalaması 3 no.lu emsal nedeniyle dikkate alınmamış, en güvenilir verinin de içinde olduğu 1, 2 ve 4 no.lu emsallerin ortalaması dikkate alınarak taşınmazın birim değeri takdir edilmiştir. Tablo 2’de yapılan pazarlık payının düşülmesi, düzeltmeler ve birim değer hesabı sırasıyla; İstenilen Fiyat x (1-Pazarlık Payı), Pazarlık Payı Düşülmüş Fiyat x (1-Düzeltme), Düzeltmiş Değer / Arsa Yüz lmm eşitlikleriyle hesaplanmaktadır.

Tablo 2. rnek Olay 3 Emsallerin Analizi

Veriler	Yüz lmm (%m ²)	İmar Durumu	Satılık/ Satılmış Fiyatı (TL)	Pazarlık Payı Düşülmüş Fiyatı (TL)	Düzeltme	Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	11.300,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	495.000	495.000	0,00	43,81
Emsal 2	3.861,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	195.000	175.500	0,05	43,18
Emsal 3	32.000,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	2.500.000	2.250.000	0,00	70,31
Emsal 4	2.807,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	156.000	140.400	0,07	46,52
Ortalama (1,2,3,4)						50,95
Ortalama (1,2,4)						44,50

Tablo 3. rnek Olay 3 Arsa Değerinin Hesaplanması

Konu Taşınmaz	Yüz lmm	İmar Durumu	Birim Değeri(TL/m ²)	Taşınmazın Yaklaşık Piyasa Değeri
	12.464,00	Konut Alanı, E: 0,70, Hmax: 7,00 m	44,50	555.000

$$\text{Üst Hakkı Değeri} = \text{Arsa Değeri} \times \text{Sürenin Oranı} \left(\frac{\text{Kalan Süre}}{\text{Toplam Süre}} \right) \times 2/3$$

Tablo 4. Örnek Olay 3 Üst Hakkı Değerinin Hesaplanması

Arsa Değeri (TL)	555.000
Sürenin Oranı	29/49
Üst Hakkı Oranı	2/3
Üst Hakkı Değeri (TL)	218.980
Çıplak Mülkiyet Değeri (TL)	336.020

5. Sonuç

Bu çalışmanın amacı, uygulamada üst hakkının değerlemesini örnek olaylar ile açıklamaya çalışmaktır. Bu kapsamda 3 adet örnek olaya yer verilmiş, Örnek Olay 1 ve Örnek Olay 2'de üst hakkına sahip taşınmazların gelir yaklaşımı ile değer tespitinin yapılması anlatılmaya çalışılmıştır. Örnek Olay 3'de ise pazar yaklaşımı kullanılarak arsa değeri tespit edildikten sonra üst hakkı değerinin nasıl tespit edileceği anlatılmaya çalışılmıştır. Çalışma için yapılmış olan literatür taramasına paralel olarak üst hakkına sahip üst hakkına sahip taşınmazların değerinin bilime yatkın olarak gelir yaklaşımı ile yapılması sonucuna varılmaktadır.

Üst hakkının değerlendirilmesi için Türk Hukuk Sistemi'nde herhangi bir yöntem belirtilmemiştir. Uygulamada, edinilmiş tecrübeler ve Harçlar Kanunu'nun intifa hakkı değeri için belirlenmiş olan oranlar ile üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak değerlendirme yapılmaktadır. Harçlar Kanunu'nda bahsi geçen oranlar taşınmazın 2/3'ü intifa hakkı değeri, 1/3'ü çıplak mülkiyet değeridir. Üst hakkı değerlendirilmesinde ise taşınmazın arsa değerinin kalan üst hakkı süresi oranı da dikkate alınarak 2/3'ü üst hakkı değeri, kalan değer ise çıplak mülkiyet değeridir.

Arsa değeri hesaplamalarında pazar yaklaşımı kullanılmalı, pazar yaklaşımı kullanılırken bölgedeki satılık/satılmış taşınmazlar ile imar durumları, yüz ölçümleri, topoğrafik özellikleri, köşe başı ya da ara parsel olma durumları vb. kıstaslar dikkate alınıp, arsa değeri için nihai değer takdirine ulaşılmalıdır.

Tecrübeye dayalı olarak uygulanan üst hakkı değerlemesinin, aksi bir mevzuat veya araştırma bulunmadığı sürece uygulanması makul görülmektedir. Ancak genellikle üst hakkı sonunda, yapının malike kalacak olmasından dolayı taşınmazın tamamının değeri tespit edilmek istendiğinde, intifa hakkı değerlemesine benzer şekilde iskonto oranı dikkate alınarak finans matematiği ile bilime yatkın bir şekilde değerlendirme yapılması önerilmektedir. Bu bağlamda çalışmanın kapsamının genişletilerek gayrimenkule dayalı diğer hakların ayrı ayrı incelenmesini içeren yeni çalışmaların yapılması, bu alanda ihtiyaç duyulan boşluğun bir nebze de olsa doldurulmasına ve alandaki literatürün gelişmesine katkı sağlayacağı kanaatindeyiz.

Kaynakça

- Abik, Y. (2010). Kaynak Hakkına İlişkin Türk Medeni Kanunundaki Hükümler Hakkında Bir Değerlendirme. *Tarım Bilimleri Araştırma Dergisi*, 3(1): 79-91.
- Antalya, O.G. (2019). *Eşya Hukuku Cilt: IV/1*. Ankara: Seğkin Yayıncılık.
- Atlan Kazan, H. (2015). Kaynak Hakkı. *Beykent Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*. 1(1): 119-145.
- Bozyer, D. (2019). *İdare Lehine Kurulan İrtifaklar* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Kocaeli Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Kocaeli.
- Cihan Soysal, C. (2018). *İrtifak Hakkı Değerlemesi* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- Erekmekeci, M. (2012). *Türk Özel Hukuku'nda Yap-İşlet-Devret (YİD) Modeli Çerçevesinde Üst Hakkı*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Ankara.
- Ergin Ergani, E. (2015). *Üst Hakkı* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Akdeniz Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Antalya.
- Gökalp, Ö.T. (2012). Türk Hukukunda Oturma Hakkı. *Electronic Journal of Vocational Colleges*, 2(2): 176-184.
- Güleç, H.G. (2020). *Türk Medeni Kanunu Çerçevesinde Oturma Hakkı* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Ankara.
- Hepşen, A. (2017). *Gayrimenkul Değerleme Esasları ve Finans Boyutu*. İstanbul: Literatür Yayınları.
- Kahr, J. and Thomsett, M.C. (2005). *Real Estate Market Valuation and Analysis*. New Jersey: John Wiley & Sons Inc..
- Karaca, A. (2015). *Üst Hakkı* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Ankara.
- Karcı, G. (2019). *İntifa Hakkı* (Yayımlanmamış yüksek lisans bitirme projesi). MEF Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.
- Keskin, A.D. ve Demircioğlu, H.R. (2018). *Medeni Hukuk - II*. Ankara: Seğkin Yayıncılık.
- Kırca, Ç. (2005). Zorunlu İrtifakların Hukuki Niteliği. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 54(4): 65-76.
- Köktürk, E. ve Köktürk E. (2019). *Taşınmaz Değerlemesi*. Ankara: Seğkin Yayıncılık.
- Kubilay, İ.S. (2019). *Kamu Özel İşbirliği Projelerinde Üst Hakkı: şehir Hastanesi Örneği*. (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Ankara.
- Mooya, M.M. (2016). *Real Estate Valuation Theory*. Berlin: Springer Verlag.
- Örs Gündoğan, Z. (2019). *Sınırlı Aynı Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- Özpak, T. (2006). *Taşınmaz Değerlemesi ve Sınırlı Aynı Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- Pala, C. (2007). *Tapu Kütüğüne Taşınmaz Olarak Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar* (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Kültür Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. İstanbul.
- Sherwood, D. (2014). The Valuation of Easements. *Right of Way Magazine*, November/December: 36-39.
- Sirmen, L. (2016). *Eşya Hukuku*. Ankara: Yetkin Hukuk Yayınları.

- Šnajberg, O. (2015). Valuation of Real Estate with Easement. *ScienceDirect Magazine Procedia Economics and Finance*, 25: 420-427.
- Tanrıvermiş, H. (2016). *Gayrimenkul Değerleme Esasları*. Ankara: Sermaye Piyasası Lisanslama ve Eğitim Kuruluşu A.Ş.
- Uluslararası Değerleme Standartları (01 Şubat 2017). *SPK*. Erişim adresi: <https://www.tspb.org.tr/wp-content/uploads/2015/06/Ek-UDS.pdf>
- Ünal, M. (2008). Malik Lehine Sınır Ayni Hak Kavramı. *Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 12(1-2): 223-236.
- 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu. (2002, 01 Ocak). *Resmi Gazete* (Sayı: 24607). Erişim adresi: <https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2001/12/20011208.htm>