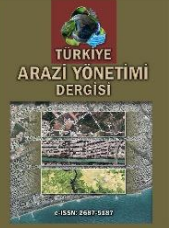




# Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi

<https://dergipark.org.tr/tr/pub/tayod>

e-ISSN: 2687-5187



## Üst Hakkı'nın Gayrimenkulün Değerine Etkisi

Tayfun ÖZPAK\*<sup>1</sup> 

<sup>1</sup>*İstanbul Okan Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Arazi Yönetimi ve Kullanımı Doktora Programı, 34722, Kadıköy/İstanbul*

### ÖZ

#### Anahtar Kelimeler:

Üst Hakkı  
Üst Hakkı İradı  
Türk Medeni Kanunu  
Gayrimenkul Değerleme  
Çıplak Mülkiyet Hakkı

Gayrimenkul değerlendirme sektörü dünyayla paralel olarak Türkiye’de de son yıllarda büyümeye başlamış bir sektördür. Lisanslı değerlendirme firmalarının sayılarının artmasıyla değerlendirme raporlarının da hem sayıları hem de çeşitliliği gün geçtikçe artmaktadır. Bu hızlı büyümenin ve çeşitliliğin sonucunda farklı türdeki gayrimenkullerin değerlerinin belirlenmesi ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Günümüzde özellikle bireylerin ve şirketlerin kredi başvurularının artmasıyla ve aynı zamanda, emlak vergilerinin ya da harçlarının belirlenmesi ile ilgili olarak gayrimenkullerin değerlerinin doğru olarak belirlenmesi son derece önemlidir. Üst hakkı neticesinde inşa edilmiş yapıların değerinin belirlenmesinde ise farklı yorumlarla karşılaşmaktadır. Üst haklarının değerlendirilmesi ile ilgili olarak akademik literatürde bir boşluk olduğu söylenebilir. Ayrıca bu yorum farklılığı profesyonel lisanslı değerlendirme firmalarını da etkilemektedir. Bu makalede üst hakkı sahibi ve çıplak mülkiyet sahibi için değer kavramları karşılaştırılarak teorik bir temele oturtulmuştur ve grafik üzerinden kıyas yapılmıştır. Türk Medeni Kanunu (TMK) başta olmak üzere hukuki metinlerden de yararlanılmıştır. Bunların yanında, değerlendirme raporlarında kullanılan yöntemlere dayanılarak oluşturulmuş verilerden de faydalanılmıştır.

## Impact of Superficies on The Real Estate Valuation

#### Keywords:

Superficies  
Building Right  
Remuneration  
Turkish Civil Code  
Real Estate Valuation  
Nuda Proprietas

### ABSTRACT

Real estate appraisal is an important sector which is expanding in the world also in Turkey. The number of the licensed appraisal firms are increasing day by day, so the number and variation of valuation reports are increasing as well. As this sector is expanding and diversity, the need for appraising of different real estate arises. It is extremely important to determine the values of real estate correctly due to the increase in loan applications of individuals and companies, and for the determination of property taxes or fees. Different interpretations are encountered while determining of the value of the buildings constructed with the superficies. Moreover, there is a gap in the literature regarding the valuation of superficies, and such interpretation differences also affects professional appraisal firms. In this article, the concepts of the superficies right owner and nuda proprietas owner will be compared. Theoretical basis of these concepts is drawn, and these are compared based on graphics. Especially, Civil Code and legal texts are main sources. Additionally, the data which is created from the methods used in the valuation reports is benefitted.

\*Sorumlu Yazar

<sup>\*</sup>(tayfunozpak@addas.com.tr) ORCID ID 0000-0002-3053-8392

Araştırma Makalesi; DOI: 10.51765/tayod.1011731

Geliş Tarihi: 18/10/2021; Kabul Tarihi: 22/01/2022

Kaynak Göster (APA): Özpak, T. (2022). Üst Hakkı'nın Gayrimenkulün Değerine Etkisi, *Türkiye Arazi Yönetimi Dergisi*, 4(1), 18-24.

## 1. GİRİŞ

Gayrimenkulün değerini tespit etme çok yönlü bir eylemdir. Bu eylemin objesi olan gayrimenkul ve onun değerinin doğru tespit edilmesi, toplumdaki bütün iş kollarını ve kişileri etkilemektedir. Kişiler ve devletler yatırımlarını çeşitlendirmek için değer tespitine ihtiyaç duymaktadır. Aynı zamanda, bireylerin birbirleriyle olan ilişkilerinde de bu değer doğru ve objektif tespiti son derece önemlidir. Değerin doğru ve objektif tespiti görece zordur. Mevcut konjonktüre bağlı ekonomik dalgalanmalar, değerlemenin objektif ve evrensel ilkeleri nedeniyle nihai değeri etkilemektedirler. Başka bir deyişle gayrimenkulün değeri durgunluk ve canlanma dönemlerinde değişkenlik gösterebilir. Belli dönemlerde ve belli sebeplerden dolayı gayrimenkul değerlerinin saptanması gerekmektedir. Gayrimenkullerin değer hesabını yaparken gayrimenkule has birçok etken bu değere etki eder; örneğin gayrimenkulün yaşı, türü, bulunduğu kat, cephesi, muhiti ve büyüklüğü gayrimenkulün tercih edilmesinde ve dolayısıyla değerinde etkili olmaktadır. Bu etkenlerden kimisi değeri olumlu yönde arttırırken kimisi de gayrimenkulün değerini düşürebilir.

Bu çok yönlülüğe ve dalgalanmalara ilave olarak, gayrimenkulün değerini tespit etme disiplinler arası bir aktivitedir ve birçok akademik dal ile alakalıdır. Özellikle de hukukla iç içeliği göz ardı edilemez. Mülk edinme, bu mülkü kullanma ve işletme hakkı hukuk tarafından detaylı bir şekilde düzenlenmiştir. Bu makalenin devamında da asıl konu olan üst hakkının hukuki temelleri de detaylı bir şekilde anlatılmıştır.

Ayrıca çeşitli gayrimenkul değerlendirme yöntemleri de literatürde bulunmaktadır. Literatür incelendiğinde değerlendirme yöntemlerinin ikiye ayrıldığı görülür. Bunlar 1) klasik- geleneksel yöntemler ve 2) gelişmiş değerlendirme yöntemleridir (Pagourtzi vd., 2003). Emsal karşılaştırma yöntemi, maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi, klasik yöntemler olarak kabul edilmekte iken, hedonik yöntem, yapay nöral ağ yöntemi ve değer esaslı yöntem, modern (gelişmiş) yöntemler arasında sayılabilir. Bu evrensel yöntemler kullanılarak gayrimenkulün değeri rahatça saptanabilir. Ancak, yukarıda da bahsedildiği gibi gayrimenkulün değerine birçok etken etki eder. Bunlardan birisi de üst hakkıdır. Üst hakkına dayanılarak yapılmış gayrimenkullerin değerlerinin saptanması son derece önemlidir. Bu değer de yukarıda bahsedildiği gibi birçok iş koluna etki eder. Örneğin üst hakkıyla inşa edilmiş bir mülkün banka kredisi bu değer hesaplaması üzerinden verilmektedir. Üst hakkına dayanılarak yapılmış gayrimenkullerin piyasa değerlerinin hesaplanmasında değerlendirme firmalarının kullandıkları metotlar farklı farklıdır. Bunun yanında üst hakkı ve gayrimenkulün değerinin arasındaki ilişki de literatürde farklı yorumlanmıştır. Yapılan araştırmalar ve literatür taraması neticesinde, üst hakkı kurmanın gayrimenkulün değerine çoğunlukla pozitif yönde etki ettiği sonucuna varılmıştır. Nasıl etki ettiğini detaylı anlamak için çıplak mülkiyetin ve üst hakkına sahip mülkiyetin değerleri ayrı ayrı incelenmelidir.

Bu makalenin devamında da bu kavramlar ve üst hakkının gayrimenkulün piyasa değerine etkisi detaylı incelenmiştir. Makalenin yazımında birincil kaynak

olarak hukuki metinler, kanunlar ve literatürdeki yazınlar kullanılmıştır. Ancak gayrimenkul değerlendirme raporları sadece raporu talep eden kişiye özel hazırlandığı için ve üçüncü kişilerin kullanımına kısıtlı olduğu için bu kısımda yapılan çalışma teorik bir çalışma olup, rakamlar da temsili olacaktır. Yapılacak çalışmada sırasıyla; ilk olarak, konuyla ilgili hâlihazırda var olan akademik çalışmalar taranmıştır ve bu çalışmaların yaklaşımları incelenmiştir. Konuyla ilgili kavramların tanımları sıralanıp, bu kavramlar sayesinde teorik çerçeve çıkarılmıştır. İkinci olarak, üst hakkının hukuki dayanağını derinlemesine incelenmiştir. Değer ilişkisine bakılmadan önce hukuki dayanağın anlaşılması doğru bir yorumlama için son derece önemlidir. Son olarak, üst hakkı ve gayrimenkul değerinin ilişki grafiği bu hukuki temeller doğrultusunda açıklanmıştır.

## 2. YÖNTEM VE MATERYAL

### 2.1. Materyal

Üst hakkı ve gayrimenkulün değer ilişkisi açıklanırken Türk Medeni Kanunu (TMK) en temel hukuki materyaldir. Ancak herhangi bir değerlendirme raporu Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'ndan (KVKK) dolayı kullanılmamıştır. Değer varsayımları Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında yapılmıştır. Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) Gayrimenkul Bilgi Merkezi'nin ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin (TDUB) verilerinden yararlanılmıştır. Değer değişimleri 2020'den 2071'e kadar olan bir aralıkta incelenmiştir. 49 yıllık üst hakkı değerinin 51 yıllık süreç içerisindeki değişimi Excel yardımıyla hazırlanan grafikler ile gösterilmiştir. Ayrıca Türk Medeni Kanunu kapsamında üst hakkı ele alınmış olup, konunun özüne uygun olarak değere etkisi göz önünde bulundurulmuştur.

### 2.2. Yöntem

Makale yazılırken nitel bir yöntem kullanılmıştır. Hâlihazırda var olan kaynaklar derlenmiştir. Literatürde bulunan makaleler ve hukuki metinlerin betimsel analizleri yapılmıştır. Bu analizler üst hakkının tarihsel gelişimi anlatılırken kullanılmıştır. Gelir getirici bir mülke (otel, motel, otopark vb.) 49 yıllık üst hakkı kurulmuştur. 2020 ve 2071 yılları arasındaki değişimin grafiği incelenmiştir ve değişim bu grafiklerle izah edilmiştir. Burada üst hakkı kurulmadan önce arsanın boş arazinin değeri, üst hakkının kurulması ile başlanan inşaat sürecindeki değer ve mülk gelir getirmeye başladıktan sonraki değer grafiklerde gösterilmiştir. Bu çalışmada, üst hakkı değerine bağlı olarak hem üst hakkı kurulduğu anda (hukuki soyutlamayla) oluşan çıplak mülkiyet değeri hem de tam mülkiyet değerinin değişimleri tek tek grafiklerle ifade edilmiştir. Yapılan çalışma gerçek bir gayrimenkule ait olmayıp sektörde kullanılan ya da kullanılması önerilen teknikler ve varsayımlar üzerinden yapılmıştır. Ancak unutulmamalıdır ki tüm çalışma Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında hazırlanan değerlendirme raporları kapsamında ele alınmıştır.

### 3. YAZIN TARAMASI

Yazın taraması bu makalenin iki ana konusuyla ilgili yapılmıştır. Birincisi üst hakkı ile ilgili akademik çalışmalarla ilgilidir. Bu çalışmalar doğrultusunda üst hakkının herkesçe kabul edilen tanımı ve yorumu bulunmuştur. İkincisi ise gayrimenkul değerlemedir. Bu konuyla ilgili olan akademik çalışmalar taranmıştır. Gayrimenkul değerlendirme ile ilgili esaslar var olan akademik çalışmalardan ve iş raporlarından bulunmuştur. Yazın taramasının devamında ise bu iki başlığın kesişim noktaları saptanmıştır. Son olarak da üst hakkı kurmak gayrimenkulün değerine etkisinin sonucu incelenmiştir.

İlk olarak üst hakkından ve üst hakkıyla ilgili literatürden bahsetmek gerekirse; genelden özele giderek evrensel tanımlarla ve Türkiye'deki örnekleriyle başlanmalıdır. En özet şeklinde; üst hakkı bir başkasına ait olan arsanın üzerine sonradan bir yapının inşa edilmesine denir. Arsaya ana gayrimenkul denir ve üzerine üst hakkına dayananlar yapı inşa edilir.

Literatürde üst hakkının ne olduğunu birçok akademisyen ve gayrimenkul değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmıştır. Örneğin, Lewis (1979) çalışmasında gayrimenkulün tanımının binadan daha geniş olduğunu vurgulamış ve herhangi bir arazi üzerine yapılan yapı olarak tanımlamıştır. Kural olarak üst alta tabidir (superficies solo cedit). Üst hakkı ise bu kuralın bir istisnası olarak karşımıza çıkmaktadır (Ergüne, 2008). Lewis (1979), makalesinin devamında üst hakkının (superficies) bir başka kimsenin toprağının üzerine inşa edilen herhangi bir yapı olduğunu belirtmiştir. Özbilen (2016)'da buna paralel bir tanımlama olarak üst hakkının başkasına ait olan bir arazinin üstüne inşa hakkı sağladığından bahsetmiştir. Literatür taramasının devamında Günel (1998), üst hakkını benzer bir şekilde açıklamıştır. Üst hakkı başkasına ait arazinin üzerinde olan veya sonradan inşa edilen binayı belli bir bedel karşılığında kullanım olanağı veren hak olarak tanımlanmıştır. Ayrıca tarihsel gelişimine bakılacak olursa, üst hakkı ilk kez Roma'da sosyoekonomik ihtiyaçlar doğrultusunda ortaya çıkmıştır ve bu ortaya çıkış da klasik sonrası döneme denk gelmektedir (Günel, 1998). Yine literatürde üst hakkının tanımı Ergüne (2008) tarafından "*Bir başka kişiye ve kuruma ait bir arazinin altında ya da üstünde bir yapı yapmak ve arazi üzerindeki bir yapıyı muhafaza etmek sureti ile söz konusu bina üzerinde hak sahibine verilen ayrı mülkiyet hakkı*" olarak yapılmıştır. Bu tanımlamalara bakıldığında üst hakkının anlamının zamansız olduğunu anlamak mümkündür, çünkü tanımlar aralarında uzun bir zaman olmasına rağmen paraleldir. Bu tanımlara ilaveten, sosyoekonomik gereksinimler sonucu oluşmuş ve Türk Medeni Kanunu'nda düzenlenmiş olan üst hakkı bir şahsi irtifak hakkıdır. Ayrıca üst hakkı aynı irtifak haklarından biridir. Özetle, üst hakkı bir mülkiyet hakkıdır ve hatta sınırlı aynı haklır.

Üst hakkında tam mülkiyet hakkı hukuki bir soyutlamayla ikiye bölünür; üst hakkı sahibinin hakları ve çıplak mülkiyet sahibinin hakları. Bu ayırım doğrultusunda mülkiyetin değerinin de taraflara göre değiştiği söylenebilir. Ayrıca Türkiye'de üst hakkının

birçok örneği bulunmaktadır. Antalya'daki turizm tesisleri ve Aydın ilindeki zeytincilik için de üst hakkının tesis edildiğinden bahsedilebilir (Şerbetçi, 2013). Literatürde TEİAŞ, BOTAŞ için de üst hakkının tesis edilmesi ortaya konulmasına rağmen (Şerbetçi, 2013) unutulmamalıdır ki zemin altından geçen BOTAŞ boru hattı ya da parsellerin üzerinden geçen TEİAŞ yüksek gerilim hattı için gayrimenkuller üzerine üst hakkı değil irtifak hakkı tesis edilmektedir. Çünkü üst hakkı bir inşaat hakkıdır. İrtifak hakkı ise sadece gayrimenkulün imar haklarını kısıtlamaktadır ve makalenin kapsamında değildir.

Literatür taramasının devamında ikinci olarak başlık olarak gayrimenkulün değerinin bulunmasıyla ilgili değerlendirme yöntemleri incelenmiştir.

Arazi, insanoğlunun yaşamı için en önemli olgulardan birisidir ve birçok disiplinin gelişmesine sebep olmuş bir kavramdır. Üzerinde yapı olan veya olmayan her bir arazinin değerinin saptanması gerekmektedir. Bu arazilere gayrimenkul denmektedir (Yalçın, 2006). Gayrimenkul mikro ve makro ölçekli ekonominin en önemli yapı taşlarından biridir. Ayrıca insanlık için bu kadar önemli olan bir olgunun değerinin belirlenmesi ile ilgili dünyanın farklı yerlerinde farklı değerlendirme yaklaşımları vardır. Bu farklılıklara rağmen değerlerin bulunmasının önemi evrenseldir. Pagourtzi vd. (2003), çalışmasında gayrimenkul değerlemenin diğer sektörler açısından önemini vurgulamış, evrensel değerlendirme metodlarını değerlendirmiş ve bunları ikiye ayırmıştır. Gayrimenkul değerlendirme sektörü dünya ile paralel bir şekilde Türkiye'de de hızla gelişmekte ve sistematikleşmektedir. Örneğin; Saraç (2012), BDDK tarafından lisanslandırılmış gayrimenkul değerlendirme firmalarının sayısının 2009 ile 2012 arasındaki olağan üstü artışından bahsetmiştir. Değer kavramını detaylandırmıştır ve yine geliştirdiği gayrimenkul değerlendirme modelinde gayrimenkulün değerine etki eden 12 farklı parametreyi (daire alanı, bulunduğu kat, oda sayısı, bina yaşı, otopark, asansör, site, havuz, rezidans, ulaşım ve gelir seviyesi) saptamış ve sayısallaştırmıştır. Öte yandan, Büyükkaracıgan vd., (2017), yerel bir çalışma yürütüp gayrimenkul değerlendirme sektörünün Türkiye'deki durumuna değinmişlerdir. Ayrıca ekonomik krizlerde gayrimenkul sektöründeki dalgalanmalardan ve bu dalgalanmanın değerlendirme sektörüne olan etkisinden bahsetmişlerdir. Bu çalışmaya göre yılda yaklaşık 1,5 milyon adet gayrimenkul değerlendirme raporlaması Türkiye'de lisanslı değerlendirme şirketleri tarafından yapılmaktadır (Büyükkaracıgan vd., 2017). TDUB ve MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi verilerine göre 2018 yılında 868.158 adet, 2019 yılında 1.038.968 adet, 2020 yılında 1.288.862 adet ve 2021 yılı ilk çeyreğinde 238.280 adet şeklindedir (TDUB, 2020; MKK, 2021a,b). Bu rakamlar ve çalışmalar doğrultusunda gayrimenkul değerlendirme sektörü hem iş kolu olarak hem de akademisyenler arasında faal bir alan olduğu söylenebilir.

Yukarıdaki tanımlardan ve rakamlardan da anlaşılacağı gibi literatürde hem üst hakkıyla ilgili hem de gayrimenkul değerlendirme esasları ile ilgili zengin yayınlar vardır. Öte yandan, bu yazın taramasının sonucunda iki konunun kesişim noktasında literatürde bir boşluk olduğu söylenebilir. Üst hakkının

değerlemesiyle ilgili bulunan kaynaklar lisanslı değerlendirme firmalarının raporlarından oluşmaktadır ancak sistematik akademik çalışma bulunmamaktadır. Değerleme firmalarının raporları ise raporların gizli olması ve 3. kişilerin kullanımına açık olmaması nedeniyle kullanılmamıştır. Sektörde kullanılan raporlar baz alınarak hazırlanan teorik değerlendirme sayesinde grafikler hazırlanmıştır. Bu sayede literatürde bulunan bu boşluk makalenin ana fikri olan üst hakkının değerlendirilmesi özelinde bir kez daha ele alınmıştır.

#### 4. ÜST HAKKININ TESİS EDİLMESİNİN HUKUKİ DAYANAĞI

Üst hakkının hukuki dayanağını incelerken birincil kaynak olarak Türk Medeni Kanunu'ndan ve hukuki metinlerden faydalanılmıştır. Ancak bu kanunun kabulünden önce, Osmanlı'nın bazı bölgelerinde de üst hakkına benzer geleneklerde yaklaşımlar olduğu da unutulmamalıdır. Örneğin paftos ve örfü belde bunlardan birisidir. Paftos ve örfü belde halen daha yürürlükte olan hukuki ve iktisadi kurumsallaşmış geleneklerdir. Özellikle Ege bölgesinde yaygın olan bu iki kurum bu bölgede mülkleri bulunan Türklerin, büyük bir çoğunluğunu Rumların oluşturduğu yabancılara arazilerini bir nevi kiraladıkları sistemlerdir (Akıntürk & Kuntalp, 1961). Üst hakkı bu iki geleneksel kurumun devamı niteliğinde sayılabilir.

Modern Cumhuriyet döneminde ise, bahsedildiği gibi sosyoekonomik ihtiyaçlar doğrultusunda ortaya çıkan üst hakkı Türk Medeni Kanunu'nun 826. ve 836. maddelerinin arasında düzenlenmiştir. Üst hakkının tanımı ise 726. maddede yapılmıştır. 726. maddeye göre; *"Bir üst irtifakına dayalı olarak başkasına ait bir arazinin altında veya üstünde sürekli kalmak üzere inşa edilen yapıların mülkiyeti, irtifak hakkı sahibine ait olur. Bir binanın başlı başına kullanılmaya elverişli bağımsız bölümleri üzerinde kat mülkiyeti veya kat irtifakı kurulması, Kat Mülkiyeti Kanununa tâbidir. Bağımsız bölümler üzerinde ayrıca üst hakkı kurulamaz."* (TMK, 2001, md. 726)

Kanunun devamındaki maddelerde ise su, gaz, elektrik ve benzeri mecraların işletmesi düzenlenmiştir ve aksi olmadıkça işletme malikinin malı sayılır. Bu işletmelere ilaveten, kalıcı olmayan, barınak gibi hafif yapılar da yine malikine aittir ve tapu kütüğünde gösterilmez. Ayrıca ormanlar ve ağaçlar üst hakkına konu olamaz.

Türk Medeni Kanunu'nun devamındaki maddelerde (md. 826- md. 836) ise üst hakkının konusu ve tapu kütüğüne nasıl kayıt edileceği; içeriği ve kapsamı; süresinin sona ermesi; üst hakkının bedeli ve koşulları; bu hakkın kullanılması gibi ana başlıklar da detaylı bir şekilde düzenlenmiştir. En genel tanımı ve hukuki yorumu için bu maddelere bakılması yeterlidir. Madde 826'da bahsedildiği gibi; *"Bir gayrimenkul maliki, üçüncü kişi lehine arazisinin altında veya üstünde yapı yapmak veya mevcut bir yapıyı muhafaza etmek yetkisi veren 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 gayrimenkul olarak kaydedilebilir."*

*"En az otuz yıl için kurulan üst hakkı, sürekli niteliktedir"*. (TMK, 2001, md. 826)

Yukarıdaki maddeden de anlaşılacağı üzere kural olarak üst hakkı bir başkasına miras yoluyla devredilebilir. Ayrıca üst hakkının sözleşme kayıtları herkes için bağlayıcıdır ve üst hakkı tesisinin sona ermesi durumunda yapılar, arazi malikine kalır ve bu arazilerin bütünleyici birer parçası olurlar.

Madde 831 doğrultusunda üst hakkı sahibinin yetkilerinin sınırlı olduğundan da ayrıca bahsedebiliriz. Eğer üst hakkı sahibi, sözleşmenin getirdiği yükümlülüklerle aykırı davranırsa malik, üst hakkının devrini süresinden önce isteyebilir. Ayrıca Madde 836 üst hakkının bağımsız bir hak olduğunu belirtmiştir ve süresini düzenlemiş olup en çok yüz yıl için kullanılabilir olduğunu da vurgulamıştır.

Özetle, bu hükümler doğrultusunda üst hakkı başkasının arazisine yapı yapma hakkı sağlayan bir irtifak hakkıdır. 30 yıldan fazla kurulan üst hakkı sürekli niteliktedir ve üst hakkına kısıtlamalar getirilmemişse bağımsız niteliktedir. Üst hakkının özellikleri nedir sorusunun cevabını verirken, hukuki yorumu yaparken ve bu hakkın sahibiyle beraber malikin haklarının sınırları çizerken Türk Medeni Kanunu birincil kaynaktır. Türk Medeni Kanunu'nun 726., 727., 728., 729. ve 730. maddeleri ve ayrıca bu kanunun 826. maddesinden 836. maddesine kadar olan tüm maddeler beraber incelenmelidir. Üst hakkının kurulmasıyla ilgili bu maddeler arasında ayrı bir hüküm yoktur. Dolayısıyla, üst hakkının kurulmasına ilişkin sözleşme tapu sicil memuru tarafından yapılmalı ve tapu siciline tescil edilmiş olmalıdır (Şimşek, 2019).

Görüldüğü gibi üst hakkı Türk Medeni Kanunu'nda temellendirilmiştir ve detaylı açıklanmıştır. Üst hakkının hukuki dayanağını detaylıca incelendikten sonra değerinin saptanma süreci daha rahat araştırılacaktır.

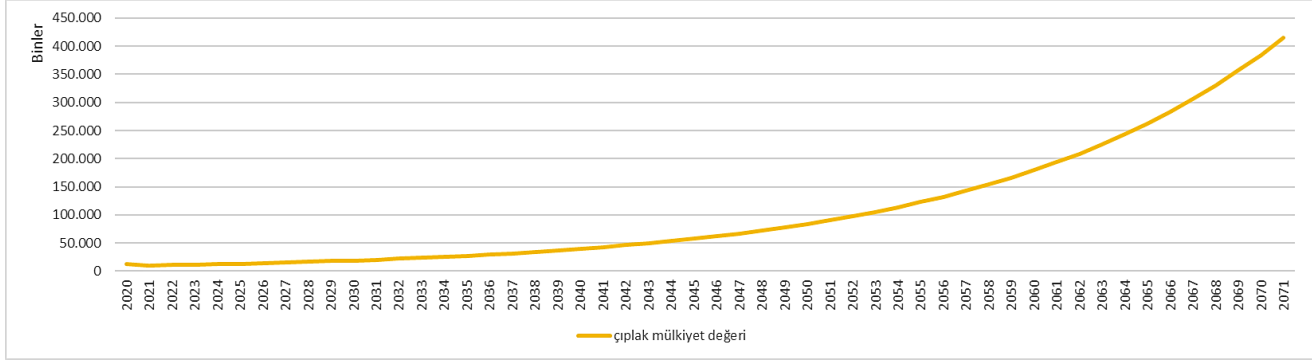
#### 5. ÜST HAKKI VE GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİN İLİŞKİSİ

Bununla beraber, üst hakkının değerlemesini yaparken, malik ve üst hakkı sahibi için değer kavramı ayrı ayrı incelenmelidir; çünkü bu değer kavramı ikisi için ters orantılıdır. Üst hakkıyla inşa edilmiş bir yapının değerinin saptanabilmesi için her şeyden önce arazinin değeri saptanmalıdır. Lisanslı değerlendirme uzmanlarınca hesaplanmamış olsa bile boş bir arazinin belli bir değeri vardır. Örnekte 12.000 olarak alınmış bu değer uzmanlar tarafından kolayca tespit edilebilir. Bu boş durumda olan ve üzerine henüz inşa yapılmamış arazinin değeri sadece malik (arazi sahibi) için değil; aynı zamanda da üst hakkı sahibi için de son derece önemlidir. Üzerine yapılan yapılar ve yatırımlar ile gayrimenkulün değerinin artmaya başlayacağı beklenen bir durumdur. Üzerinde hiçbir yapı olmayan boş arazi halindeki bir gayrimenkuldense üzerine ihtiyaca uygun yatırım ve yapılar yapılmış bir gayrimenkulün daha değerli olacağı bir gerçektir. Şekil 1'de 2020 yılında gayrimenkul boş arazi konumundadır. Gayrimenkulün değeri ise 12.000'dir. 2021 yılında üst hakkı kurulduktan sonra arazi üzerine yatırımlar yapıldığı 4 yıllık süre (2021-2024) içerisinde gayrimenkulün değerinde artış görülmektedir. Bu inşaat süreci tamamlandıktan sonra

(2025 yılıyla birlikte) gayrimenkul gelir getirici bir yapı olarak kabul edilmiştir. Kazanç sağlamaya başlaması ile paralel olarak yıllar içindeki değer artışı görülmektedir. Daha önceden de belirtildiği gibi bu örnekte 2025-2071 yılları arasında gayrimenkul değer artışını sabit kabul edilmiştir.

Üst hakkının değerinin saptanması boş arazinin değeriyle bitmiş yapının değerinin salt toplamından daha komplikedir. Gayrimenkulün değeri, sadece boş arsanın değeri ve yapının değerinden ibaret değildir. Boş arazi

üzerine yapılan ilk yıllardaki inşaat yatırımları, diğer yıllardaki yenileme (ek yatırım, bakım) masrafları ve diğer işletme giderleri dâhil olmak üzere tüm gider kalemleri, mevcut gelirlerden düşüldükten sonra elde edilen net gelirleri ifade eder. Tüm bu net gelirlere ait nakit akışının net bugünkü değeri tam mülkiyet değeridir. Tam mülkiyet değeri üst hakkı kurulduğu tarihte hukuki soyutlamayla ikiye ayrılmaktadır. Bu iki parça çıplak mülkiyet sahibinin değeri ve üst hakkı sahibinin değeridir. Aşağıda bu ayırım incelenecektir.



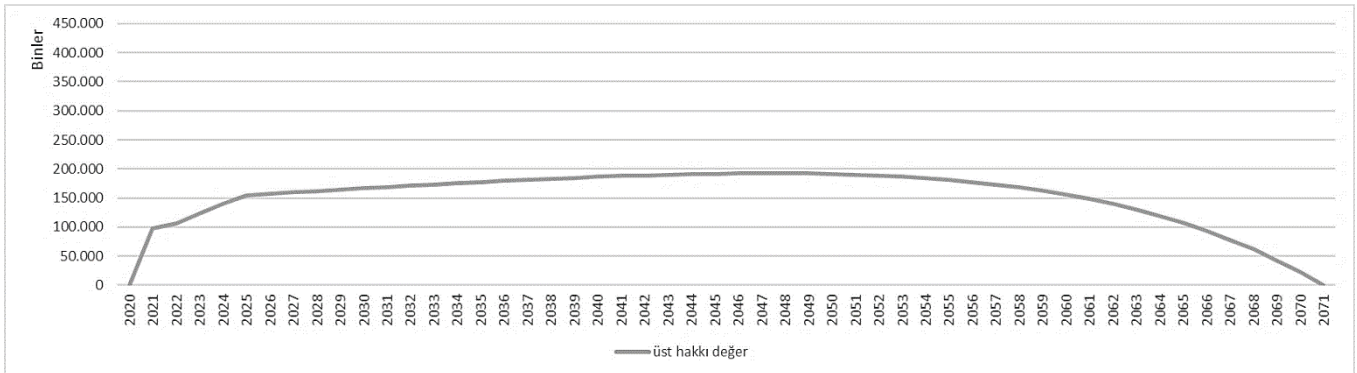
Şekil 1. Çıplak mülkiyet değeri grafiği

Örnekte çıplak mülkiyet sahibi, ticari mülk gelir getirene kadar sürekli ve düzenli sabit bir üst hakkı ödemesi alır. Ticari mülk işlemeye başlayınca da cirodan yani ticari mülkten gelen gelirden de pay almaya başlar. Çıplak mülkiyet sahibi, sadece inşaat süresince cirodan pay almaz. Malik sahibine üst hakkı süresince yapılan ödemeler Şekil 1'den incelenebilir.

Çıplak mülkiyet sahibi için değer, başlangıçta boş arazinin değeridir. Bu değer üst hakkı başlangıç tarihinden itibaren artacaktır. Üst hakkı süresinin bitmesiyle birlikte boşa arsa ve üzerine yapılan yapı yapılaşmalar ile oluşmuş olan gelir getirici gayrimenkulün tam mülkiyet değerine eşitlenecektir. Başka bir deyişle başlangıçta boş arsa değerine eşit olan çıplak mülkiyet değeri üst hakkı sona erdiğinde bu sefer

yapılaşmış olan gayrimenkulün tam mülkiyet değerine eşitlenecektir. Çıplak Mülkiyet değeri ilk yıllarda daha yavaş; üst hakkı süresi yaklaştıkça daha hızlı olacak şekilde artacaktır.

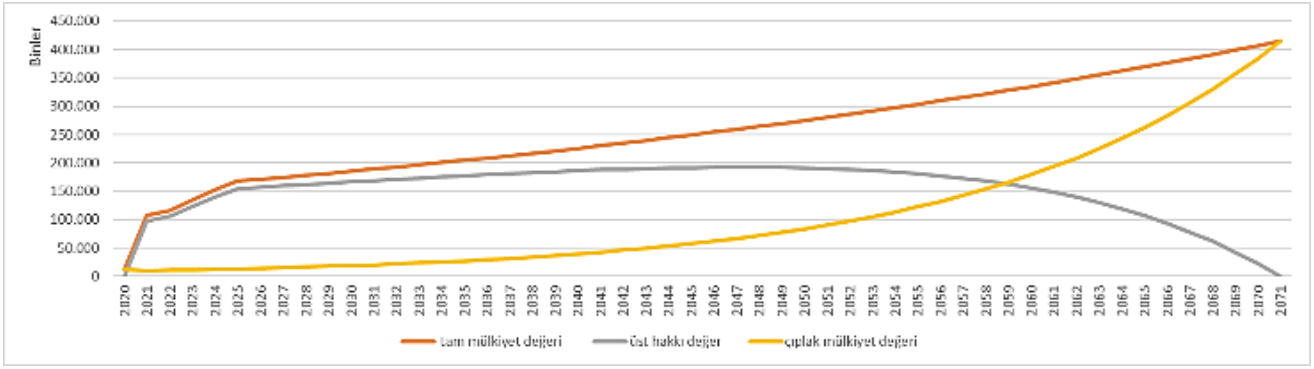
Şekil 2'de üst hakkı sahibi için değer incelenecektir. Değer çıplak mülkiyet sahibinin değeriyle ters orantılıdır. Değer, verilen örnekte 4 yıl olan inşaat süresinin sonuna doğru ivmelenerek artacaktır. Devamında ise mülk gelir getirmeye başlayacağından dolayı değer kademeli olarak gayrimenkul değeri ile benzer şekilde artması beklenmektedir. Ancak üst hakkı süresinin giderek azalmasından dolayı bir dönem sonra üst hakkı sahibin değeri de bu süreye bağlı olarak azalmaya başlayacak ve süre sonunda sıfırlanacaktır.



Şekil 2. Üst hakkı değeri grafiği

Son olarak da tam mülkiyet değeri, üst hakkı değeri ve çıplak mülkiyet sahibinin değerini gösteren Şekil 3 incelendiğinde şunları söyleyebiliriz. 2020 yılında boş arsa olarak görece daha küçük bir değere sahip olan

örnek gayrimenkulün değeri, 2021 yılında kurulan üst hakkı ile çıplak mülkiyet değeri ve üst hakkı değeri olmak üzere 2 ayrı parçaya ayrılmaktadır.



Şekil 3. Grafiklerin birbirlerine göre durumu

İlk 4 yılda yapılan yapılanmalar ile gayrimenkulün değeri artmakta, üst hakkı değeri de bu değere benzer şekilde artmaktadır. Kalan yıllarda gayrimenkulün değeri sabit bir şekilde artarken, üst hakkı değeri gayrimenkulün değerine benzer ancak onunla aynı olmayacak şekilde artmaktadır. Başka bir ifadeyle üst hakkı süresi boyunca, üst hakkı değeri önce artış göstermekte sonrasında üst hakkı süresinin bitiş tarihi yaklaştıkça hızlı bir düşüşe girmektedir. Bu arada çıplak mülkiyet değeri de yıllar geçtikçe belli bir ivmeyle artışına devam etmektedir. Örneğimizde 2059 yılında üst hakkı değeri ve çıplak mülkiyet değeri birbirine eşitlenmekte, bu tarihten sonra üst hakkı değeri hızla düşmekte iken çıplak mülkiyet değeri de hızla tam mülkiyet değerine doğru artmaktadır. 49 yıllık süre olan 2071 yılında ise üst hakkı nihayetinde sıfır değere ulaşmakta, çıplak mülkiyet değeri ise tam mülkiyet değerine eşit hale gelmektedir.

Buradan yola çıkarak, değer kavramının son derece subjektif bir kavram olduğu anlaşılabilir. Değerleme uzmanları mutlaka değerlendirme sürecini hem malik sahibi hem de üst hakkı sahibi açısından farklı perspektiflerle ancak objektif metotlarla yapmalıdır. Yukarıda bahsedilen üç grafiğin birleştirilmesi ile beraber ortaya çıkan görüntü Şekil 3 son derece önemlidir.

## 6. SONUÇLAR

Özetlemek gerekirse; gayrimenkul değerlendirme disiplinleri arası bir konudur. Gayrimenkulün değerinin objektif olarak doğru tespit edilmesi devleti, toplumu ve iş kollarını etkilemektedir. Bir ülkedeki gayrimenkullerin değerleri aynı zamanda ülke kaynaklarının bir göstergesidir. Öte yandan üst hakkı Türk hukukunda detaylı düzenlenmiş bir olgu olup, pratikte de değerlendirme uzmanlarının da karşılaştığı bir durumdur.

Bu makalede iki önemli kavram olan üst hakkı ve gayrimenkul değerlemenin kesişim noktaları incelenmiştir. Sırasıyla; ilk olarak iki konu hakkında literatür taraması yapılmıştır. Daha sonra üst hakkının Türk hukukundaki yeri incelenmiştir ve son olarak da grafikler yardımıyla gayrimenkulün üst hakkı değerlendirilmesi açıklanmıştır. Veriler saptanırken değerler birim değer bazında hesaplanmıştır ve 2021'de başlayan 2070'te biten, 49 yıllık üst hakkı kurulmuş olduğu varsayılmıştır. Verilerin saptanmasında değerlendirme raporlarına paralel bir çalışma yapılmıştır ancak gayrimenkullere ait verilerinin birebir paylaşılması söz konusu değildir.

Literatür taramasında gerekli kavramların tanımları yapılmıştır. Örneğin üst hakkı nedir ve nasıl gelişmiştir soruları cevaplanmıştır ve gayrimenkul değerlendirme kriterleri ve esaslarına göz atılmıştır. Bu literatür taramasının sonucunda akademik dünyada üst hakkı ile ana gayrimenkulün ayrılmaz parçası (mütemmim cüz) olarak inşa edilmiş yapılar ile birlikte oluşan üst hakkı değerinin saptanması konusunda bir boşluk olduğu saptanmıştır. Makalenin amacının bu boşluğu doldurmak olduğu söylenebilir. İkinci olarak bu iki teorik kavramın arasında ilişki kurulmadan önce üst hakkının hukuki dayanağı detaylandırılmıştır. Son olarak, makalede üst hakkının gayrimenkulün değerine olan etkisinden bahsedilmiştir ve değer kavramı çıplak mülkiyet sahibinin ve üst hakkı sahibinin gözünden değerlendirilmiştir. Bu iki değer tam mülkiyet değerinin soyut hukuki ayrımı sonucunda ortaya çıkmıştır. Örnekte tam mülkiyet değeri, gayrimenkulün değerini gösterir ve kimi zaman dalgalanmalar gösterse de genel olarak artış eğilimindedir. Çıplak mülkiyet değeri de sürekli olarak artan bir değerdir. Öte yandan üst hakkı sahibi için değer, ticari tesisin inşasıyla birlikte artar sonra gelir kazanmaya başladıkça bir süre daha bu artışına devam eder. Ancak üst hakkı süresi sonu yaklaştıkça azalmaya başlar ve sonunda sıfır değere ulaşır. Bu üçü arasındaki ilişkide çıplak mülkiyet hakkı değeri üst hakkı süresi sonunda tam mülkiyet değerine ulaşır; çünkü üst hakkı değeri süresi bittiği zaman üst hakkı sahibinin bütün değeri malik sahibine geçmiştir. Çıplak mülkiyet sahibi süre sonunda tam mülkiyet sahibidir. Üst hakkı değeri ve çıplak mülkiyet hakkı değerinin kesişme noktasını belirleyen faktörler için daha detaylı bir çalışma yapılması gerekmektedir.

## Araştırmacıların Katkı Oranı

**Tayfun ÖZPAK:** Araştırma, veri toplama, makale yazma, hesaplamalar, düzenleme ve kontrol.

## Çıkar Çatışması Beyanı

Bu çalışmada herhangi bir çıkar çatışması bulunmamaktadır.

## Araştırma ve Yayın Etiği Beyanı

Bu çalışmada, araştırma ve yayın etiğine uyulmuştur.

## KAYNAKÇA

- Akıntürk, T. & Kuntalp, E. (1961). Paftos ve Örfü Belde. *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 19(1), 493-496.
- Büyükkaracıoğlu, N., Altınışik, İ., & Uzun, H. (2017). Türkiye’de Gayrimenkul Değerleme Çalışmalarında Karşılaşılan Sorunlar ve Çözüm Önerileri. *Selçuk Üniversitesi Sosyal ve Teknik Araştırmalar Dergisi*, 14, 77-91.
- Ergüne, M. (2008). Üst Hakkının Tasarruf İşlemlerine Konu Olmasına İlişkin Hukuki Sorunlar. *Journal of Istanbul University Law Faculty*, 66(1), 275-291.
- Günel, A.N. (1998). Roma Hukukunda Üst Hakkı (Superficies). *Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi*, 47,1 107-118.
- Lewis, C. (1979). Superficies solo credit sed quid est superficies. *South African Law Journal*, 96(1), 94-107.
- MKK, (2021a). Gayrimenkul Bilgi Merkezi 1. Çeyrek Değerleme Sektörü Analizi, İstanbul, [Erişim Tarihi: 11.07.2021], [https://mkgabim.com.tr/uploads/veri-analizi/2021/1/2021\\_1.pdf](https://mkgabim.com.tr/uploads/veri-analizi/2021/1/2021_1.pdf)
- MKK, (2021b). Gayrimenkul Bilgi Merkezi, 2020 Yılı Değerleme Sektörü Analizi, İstanbul, [https://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/GAB%C4%B0M%20rapor%202020\\_4%20%C3%87EYREK\\_v3\\_09\\_02\\_2021.pdf](https://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/GAB%C4%B0M%20rapor%202020_4%20%C3%87EYREK_v3_09_02_2021.pdf) [Erişim Tarihi: 11.07.2021].
- Özbilen, A.B. (2016). Üst Hakkı İradı ve Bu İradın Ödenmesine İlişkin Alacağın Güvencesi Olarak Kanuni İpotek Hakkı. *Türkiye Barolar Birliği Dergisi*, 126, 263-310.
- Pagourtzi, E., Assimakopoulos, V., Hatzichristos, T. & French, N. (2003), "Real estate appraisal: a review of valuation methods", *Journal of Property Investment & Finance*, 21, 4, 383-401.
- Saraç, S. (2012). Uzman Raporu. <https://bilirkisi-raporu.com/bilirkisi-listesi/2020-ankara-bilirkisi-listesi/196.html> [Erişim Tarihi: 11.07.2021].
- Şerbetçi, T. (2013). Üst Hakkı ve Üst Hakkının Değerlemesi, *Dönem Projesi*, Ankara Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Taşınmaz Geliştirme ABD, Ankara.
- Şimşek, S. (2019). Üst hakkı nedir? Nasıl kurulur? Üst hakkı devredilebilir mi? [Erişim Tarihi: 11.07.2021], <http://gayrimenkulmevzuati.com/turk-medeni-kanununa-gore-ust-hakki/>
- TDUB, (2020). 2019 Değerleme Sektör Analizi, İstanbul, [https://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TGBM%20rapor%202019\\_V3.pdf](https://www.tdub.org.tr/Images/Uploads/TGBM%20rapor%202019_V3.pdf) [Erişim Tarihi: 11.07.2021].
- TMK, (2001). 4721 Sayılı Türk Medeni Kanunu, Kabul Tarihi: 22/11/2001, Yayımlandığı Resmi Gazete Tarihi: 8/12/2001 ve Sayısı: 24607, Yayımlandığı Düstur; Tertip: 5, Cilt:41.
- Yalçın, S. (2006). Gayrimenkul Değerlemesinde Değerleme Uzmanlığı Üzerine Bir İnceleme. *Yüksek Lisans Tezi*, İstanbul Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Yapı Mühendisliği ABD, İstanbul.



© Author(s) 2022.

This work is distributed under <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>