

**Araştırma Makalesi**

**Sükna (Oturma) Hakkı Değerlemesi ve Uygulama Örnekleri**

*Valuation of the Right of Habitation and Case Studies*

**Abdurrahman TURSUN**

Ankara Üniversitesi

Uygulamalı Bilimler Fakültesi

[atursun@ankara.edu.tr](mailto:atursun@ankara.edu.tr)

<https://orcid.org/0000-0002-6566-2158>

| Makale Geliş Tarihi | Makale Kabul Tarihi |
|---------------------|---------------------|
| 02.10.2024          | 16.03.2025          |

**Öz**

Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerine sigortacılık ve bankacılık gibi özel sektör uygulamaları ile kamulaştırma, vergilendirme, özelleştirme, planlama, kentsel dönüşüm ve altyapı hizmetleri gibi birçok kamusal hizmetlerde ihtiyaç duyulmakta olup, gayrimenkul piyasasının tüm aktörleri tarafından değerlendirme raporları talep edilebilmektedir. Değerleme raporları, yatırımcıların doğru yatırım kararını alabilmeleri, banka ve finansal kurumların kredi güvenilirliği ile finansal sistemin istikrarı, doğru pazar analizi ve stratejik planlamaların yapılabilmesi açısından önemlidir. Gayrimenkul değerinin doğru bir şekilde tespiti, alım-satım işlemlerinde, finansal raporlamalarda ve vergi uygulamalarında kritik bir önem taşımaktadır. Ülkemizde sınırlı aynı hakların değerlendirilmesi ile ilgili mevcut uygulamaların hatalı bir temele dayalı olarak gelişme riski barındırdığı belirlenmiştir. Sükna (oturma) hakkı değerlendirilmesi de söz konusu hatalı uygulamalardan biridir. Yapılan çalışmada, sınırlı aynı haklardan olan sükna hakkının taşınmaz değerine etkisi ile sükna hakkının değeri ve uygun değerlendirme yönteminin belirlenerek örneklerle açıklanması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda literatür araştırması yapılmış, sükna hakkı değerlendirilmesinin mevcut uygulamalarda nasıl yapıldığı incelenmiş ve normatif araştırma yaklaşımıyla sükna hakkı ve taşınmaz değerine etkileri araştırılmıştır. Sükna hakkı değerinin Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) uygun bilimsel yöntemlerle nasıl hesaplanması gerektiği örneklerle açıklanmış ve hesaplamalarda TRH- 2010 Yaşam Tablosunun kullanılmasının daha uygun olacağı vurgulanmıştır.

**Anahtar Kelimeler:** Gayrimenkul, konut, sükna hakkı, sükna hakkı değeri, değerlendirme

**Abstract**

Real estate valuation is essential not only for private sector applications such as insurance and banking but also for public services including expropriation, taxation, privatization, planning, urban transformation, and infrastructure projects. Valuation reports may be requested by various actors in the real estate market and play a crucial role in investment decisions, financial system stability, and strategic planning. Accurate valuation of real estate is particularly critical for purchase and sale transactions, financial reporting, and tax assessments. In Türkiye, existing practices related to the valuation of limited rights in rem are based on flawed foundations and pose certain developmental risks. One such issue concerns the valuation of the right of habitation. This study aims to analyze the impact of the right of habitation, a type of limited real right, on real estate value and to determine the appropriate valuation methodology through examples. To achieve this, a literature review was conducted, and current valuation practices for the right of habitation were examined. The study employs a normative research approach to investigate how this right affects real estate value. Additionally, it provides examples demonstrating the correct calculation methods for the valuation of the right of habitation in accordance with International Valuation Standards (IVS). The study highlights the importance of using the TRH-2010 Life Table in these calculations to ensure accuracy and consistency.

**Keywords:** Real estate, housing, right of habitation, value of the right of habitation, valuation

**Önerilen Atıf /Suggested Citation**

Tursun, A., 2025, Sükna (Oturma) Hakkı Değerlemesi ve Uygulama Örnekleri, Üçüncü Sektör Sosyal Ekonomi Dergisi, 60(1), 1198-1209.

## 1. Giriş

Gayrimenkul değerlemesi, bir taşınmaz ya da taşınmaz projesinin, ona ait haklar ve yararlarla birlikte belirli bir tarihteki muhtemel değerinin, bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından tespit edilmesidir (SPK 2001, Appraisal Institute 2001, Erdem 2023). Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerine sigortacılık ve bankacılık gibi özel sektör uygulamalarında ve kamulaştırma, vergilendirme, özelleştirme gibi kamusal hizmetlerde büyük bir ihtiyaç duyulmaktadır (Çete, 2008). Gayrimenkul değerlemesinin bilimsel yöntemlerle ve değerlendirme standartlarına uygun bir şekilde yapılması birçok farklı yönüyle önem arz etmektedir. Gayrimenkul değerinin doğru bir şekilde tespiti, alım-satım işlemlerinde, finansal raporlamalarda ve vergi uygulamalarında kritik bir öneme sahiptir. Ayrıca yatırımcıların doğru yatırım kararını alabilmeleri, banka ve finansal kurumların kredi güvenilirliği ve finansal sistemin istikrarı, doğru pazar analizi ve stratejik planlamaların yapılabilmesi açısından önemlidir.

Gayrimenkul değerlendirme hem akademik hem de uygulamaya yönelik bir konudur. Türkiye’de ise bu konu, daha çok uygulama odaklı bir önem taşımaktadır. Bu durum, taşınmaz değerlemenin yeterli teorik temellere ve kurallara dayanmadan gelişme riskini beraberinde getirmektedir. Türkiye’de değerlendirme süreçleri, hatalı bir temele dayalı olarak gelişme riski taşımaktadır. İşverenlerin zaman baskısıyla başa çıkmaya çalışan değerlendirme uzmanlarının çalışma koşulları, ayrı bir şekilde ele alınıp tartışılması gereken konulardır. Ancak, değerlendirme sürecinin, verilerin analizi ve objektif bir değer oluşturma aşamalarının, zaman kısıtlamalarına tabi tutulamayacak kadar kritik olduğunu vurgulamak gerekir. Değerlendirme uzmanlarının her uygulamada yeni bir analiz yapmak yerine, aynı yöntemlerin derinlikten yoksun, yüzeysel bir şekilde tekrarlandığı bir döngü içerisinde kalabildikleri görülmektedir (Köktürk 2009).

Gayrimenkul değerlemenin doğru bir şekilde yapılabilmesi, taşınmaz ile ilgili yeterli ve doğru verilerin elde edilmesi, değerlendirme amacına uygun olan bilimsel değerlendirme yönteminin seçilmesi ve hukuki olarak taşınmaz ve taşınmaza ait hak ve yararların detaylı olarak bilinmesini gerektirmektedir. Bu doğrultuda taşınmaz üzerinde tesis edilmiş olan sınırlı ayni hakların neler olduğu ve taşınmaz değerine ne şekilde etki ettiğinin bilinmesi, değerlendirme çalışmalarının sağlıklı yürütülebilmesine etki etmektedir. Sınırlı ayni hakların genelde kısıtlılık oluşturan ve taşınmaz üzerinde değer azaltıcı yönleri bulunmakla beraber, kimi zaman söz konusu hakların taşınmaz değerine pozitif yönde etki etkileri de bilinmektedir (Özpak 2006).

Sınırlı ayni hakların değerlemesi konusunda yeterli akademik çalışmanın bulunmadığı, yapılan sınırlı sayıda çalışmanın ise sınırlı ayni hakların hukuksal boyutunu ele aldığı görülmektedir. Literatürdeki gayrimenkul değerlemesine ilişkin çalışmalar genellikle sınırlı ayni hakların tamamı değil de çoğunlukla irtifak haklarından biri (üst hakkı, sükna hakkı, mecra hakkı vb.) dikkate alınarak hazırlanmıştır (İncekara ve Lala 2023). Sükna hakkının kuramsal çerçevesine ilişkin çok sayıda akademik çalışma bulunmasına karşılık, sükna hakkının değerlemesine ilişkin akademik çalışmalar oldukça sınırlıdır. Gerek Türkiye’de değerlendirme biliminin profesyonel anlamda gelişmeye başlamasının yeni olması (İlk lisans bölümü 2016 yılında açılmıştır) gerekse Türk Hukukunda sükna hakkının ulusal düzeyde bir çalışma alanı olması gibi nedenlerle bu alanda yapılan çalışmaların sınırlı sayıda kalmasına sebep olduğu değerlendirilmektedir. Yapılan literatür çalışması neticesinde sükna hakkı değerlemesine ilişkin akademik kaynaklar incelenerek söz konusu çalışmaların kısa özetine yer verilmiştir.

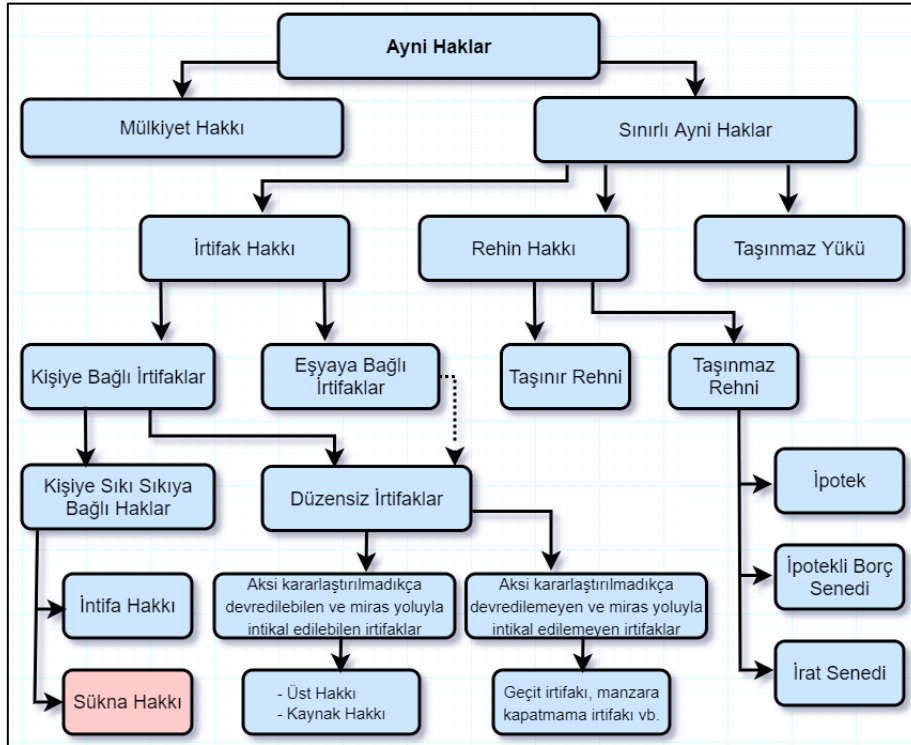
Akduman (2021) sınırlı ayni hakların değerlemesine ilişkin çalışmada sükna hakkının hukuki çerçevesini ortaya koyarak değerlemesinin ne şekilde yapılması gerektiğini araştırmıştır. Çalışmada sükna hakkı değerinin hak sahibinin yaşı ve kalan tahmini ömrü ile ilişkilendirilmesi ile hesaplanacağını belirterek örnek hesaplamalarla açıklamıştır. Akduman ve Yenice (2020) çalışmalarında sınırlı ayni haklardan olan bazı irtifak hakları ve değerlendirme üzerine araştırmalar yapmış ve uygulamada karşılaşılan ve tercih edilen değerlendirme yöntemlerini de göz önünde bulundurarak sükna hakkı değerlemesine ilişkin örnekler sunmuştur. Özpak (2006) sınırlı ayni hakların taşınmaz değerine etkisini incelediği çalışmada sükna hakkı ve değerlemesine ilişkin incelemeler yapmıştır. Sükna hakkı değerinin, hak sahibinin yaşı ve beklenen ömrünün dikkate alınarak hesaplanması sonucunda elde edileceği ifade edilmiştir. Büyükduman (2022) gayrimenkul değerlendirme ile ilgili farklı sorunlar ve çözüm önerilerinin yer aldığı çalışmada sükna hakkı ile ilgili değerlendirme sorunlarına dikkat çekerek, sükna hakkı değerinin beklenen ömür ile ilişkilendirilmesi gerektiğini örnek olay üzerinden açıklayarak vurgulamıştır. Örs Gündoğan (2019) çalışmada, sınırlı ayni hakların taşınmaz değerine olan etkisini incelemektedir. Çalışma, genel olarak ayni haklar (özellikle sınırlı ayni haklar) ve taşınmaz değerlendirme konularını ele aldıktan sonra, bu hakların taşınmaz değerine olan etkisini uygulama örnekleriyle açıklamıştır. Sınırlı ayni hakların değerlemesinde intifa hakkı, sükna hakkı ve üst hakkı gibi durumlar için gelir yaklaşımının kullanılması gerektiğine dikkat çekilmiştir.

492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde “Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değer üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır” hükmü yer almaktadır. Değerleme çalışmalarında söz konusu kanun maddesine istinaden, intifa hakkı (üst hakkı, sükna hakkı, mecra hakkı vb.) değerlemelerde belirtilen oranların kullanıldığı görülmektedir. Dahası bu oranların, çoğunlukla raporu talep eden finansal kuruluşların talebi üzerine kullanıldığı bilinmektedir. Ancak kullanılan bu yöntemin bilimsel bir dayanağının olmadığı, 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde belirtilen oranların yalnızca harçlar ile ilgili olduğu, gayrimenkul değeri veya intifa hakkı değeri ile herhangi bir ilgisinin bulunmadığı göz ardı edilmemelidir. Söz konusu yöntem hatasının yaygınlaşarak sistematik bir hataya dönüşmemesi ve Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) doğrultusunda bilimsel yöntemlerin kullanılmasının yaygınlaştırılması çalışmanın hedefleri arasında yer almaktadır.

Yapılan çalışmada, sınırlı ayni haklardan olan oturma (sükna) hakkının taşınmaz değerine etkisi ile sükna hakkının değeri ve uygun değerlendirme yönteminin belirlenerek örneklerle açıklanması hedeflenmiştir. Bu doğrultuda literatür araştırması yapılmış, sükna hakkı değerlemesinin mevcut uygulamalarda nasıl yapıldığı incelenmiş ve normatif araştırma yaklaşımıyla sükna hakkı ve taşınmaz değerine etkileri araştırılmıştır. Çalışmanın kapsamı sınırlı ayni haklardan olan sükna hakkının değerlendirilmesi ile sınırlandırılmıştır. Böylece yapılan akademik çalışmalarda ve incelenen değerlendirme raporlarında daha detaylı bilgilerin elde edilmesi amaçlanmıştır.

## 2. Sükna (Oturma) Hakkı

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nda “sükna hakkı” ifadesi doğrudan yer almamakta olup, bu kavramın karşılığı olarak “oturma hakkı” ifadesi kullanılmaktadır. Oturma hakkı 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu (TMK) 823 - 825. maddeleri ile düzenlenmiş ve kapsamını belirlenmiştir. Söz konusu kanuna göre oturma hakkı; “bir binadan veya onun bir bölümünden konut olarak yararlanma yetkisi verir” (TMK madde 823) şeklinde ifade edilmiştir. Kanunun aynı maddesinde “Oturma hakkı, başkasına devredilemez ve mirasçılara geçmez.” hükmü yer almaktadır. Yasal düzenlemeden anlaşılacağı üzere oturma hakkının; barınma ihtiyacını karşılamak üzere konuttan faydalanmayı sağlayan sınırlı ayni hak (Şekil 1) şeklinde tanımlanması mümkündür (Özpak 2006, Karagöz 2000).



Şekil 1. Ayni Haklar (Kaynak: Akipek Öcal 2012)

Oturma hakkı yalnızca konuttan faydalanma hakkı vermektedir. Bu sebeple oturma hakkı sadece konut olarak kullanılmaya uygun olan taşınmazlar üzerinde tesis edilebilir. Başka bir ifade ile konut hakkı, konut hariç diğer taşınmazlar (ofis, dükkân vb. ticari taşınmazlar ile imalathane, atölye, fabrika vb. sanayi veya tarımsal üretim amaçlı yapılar) üzerinde tesis edilemez (Yeşil 2005). Burada niteliği konut olan taşınmazlardan maksat; kullanım amacı barınma (ikamet) olan ve bu amaçla inşa edilmiş veya düzenlenmiş yapılardır. Tapu

kayıtlarında taşınmaz niteliğinin farklı kavramlarla (ev, konut, mesken, bahçeli ev, kargir bina vb.) ifade edilmiş olmasına bakılmaksızın taşınmazın işlevinin konut olarak kullanıma uygunluğu ön plana çıkmaktadır.

Oturma hakkının başkasına herhangi bir sebeple bırakılamayacağı TMK’da açıkça belirtilmiş olmakla beraber, aksine bir durum kararlaştırılmadıkça sükna hakkı sahibi ailesine mensup kişilerle beraber ikamet edebilmektedir. Sükna hakkının kapsamı hak sahibinin kişisel ihtiyaçlarına göre belirlenmekte olup, yalnızca gerçek kişiler için söz konusu hak tanımlanabilmektedir. Kişiye sıkı sıkıya bağlı bir aynı hak olan sükna hakkının tüzel kişiler için kurulması söz konusu değildir (Tekinay 1994). İntifa hakkına ilişkin hükümlerin aksine hüküm bulunmaması durumunda sükna hakkı için de geçerli olduğu hüküm altına alınmıştır (TMK madde 823).

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun miras hükümlerine göre, bir kişinin ölümüyle birlikte tüm miras, bölünmeden ve bütün olarak mirasçılara geçer. Bu duruma “külli halefiyet” prensibi denir. Ancak, intifa (kullanma) hakkı, sükna (oturma) hakkı ve diğer irtifak hakları terekeden sayılmasına rağmen miras hukukuna dahil edilemezler. Bu tür haklar, hak sahibinin ölümüyle sona erer ve mirasçılara geçmezler (Akkuş 2013). Bir taşınmaz üzerinde sükna hakkının tesis edilmiş olması durumunda taşınmaz ile ilgili kalan tüm haklar mülkiyet sahibinde (malikte), oturma hakkının içeriğine bağlı olarak konutu kullanma hakkı ise sükna hakkına sahip olan kişidedir. Sükna hakkı sahibinin ölümü ile bu hak mülkiyet sahibine (malike) geçer. Ayrıca sükna hakkının, hak sahibinin talebi ile terkin edilmesi de mümkündür. Taşınmazın yok olması, kamulaştırma, cebri icra ve mahkeme kararı gibi durumlar, sükna hakkının sona ermesinin diğer sebepleri olabilmektedir (Gökalp 2012).

Sükna hakkı, intifa hakkında olduğu gibi genel bir faydalanma sağlayamaz. Sadece konutun tamamı veya bir bölümünde oturma veya dar anlamda bir işgal etme yetkisi sağlar. Başka bir ifade ile sükna hakkı sahibi, konutu ikamet etme dışında başka bir amaçla (örneğin depo, atölye veya dersane gibi) kullanamaz, başkasına kiralayamaz (Gökalp 2012). Kiralama yoluyla elde edilen kullanım hakkının sükna hakkından farklı bazı yönleri bulunmaktadır. Sükna hakkı aynı hak olarak tanımlanmaktadır. Buna karşılık kira sözleşmesi ile elde edilen hak aynı hak değildir ve kira sözleşmesinin tapu kütüğüne şerh edilmesi, etkisini güçlendirmekle beraber hukuki statüsünü değiştirmemektedir. Ekonomiye ilişkin yönü ile değerlendirildiğinde sükna hakkı taşınmaz malikinin konutu kiralamasına engel olmaktadır ve dolayısıyla kira gelirinden mahrum kalmaktadır. Sükna hakkı sahibi ise kiralama ile elde edebileceği bir kullanım hakkını, sükna hakkı ile karşılayabilmektedir. Bu sebeple özellikle değerlendirme alanında sükna hakkının sağladığı ekonomik fayda ile kiralama yoluyla elde edilen gelir özdeşleştirilebilmekte ve eşit olarak değerlendirilmektedir.

### 3. Sükna Hakkı Değerlemesi

Hak sahibine yalnızca ikamet etme (oturma) hakkı tanıyan ve bu amaçla konut (ev, mesken vb.) nitelikli taşınmazlar üzerinde tesis edilebilen sükna hakkının Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) çerçevesinde değerlendirilmesinin nasıl yapılması gerektiği araştırılmıştır. Sükna hakkı değerinin hesaplanması için gelir yaklaşımının kullanılması önerilmektedir. UDS gelir yaklaşımını; “*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*” (UDS 2017) şeklinde ifade etmiştir. Taşınmaz malikinin sükna hakkı sebebiyle mahrum kaldığı ekonomik fayda, sükna hakkının bedeli, ekonomik karşılığı veya değeri olarak hesaplanabilmektedir. Bu doğrultuda sükna hakkı değerinin, hak sahibinin kalan tahmini ömrü ile ilişkilendirilerek hesaplanması gerekmektedir (Özpak 2006, Akduman 2021, Büyükduman 2022).

Kalan ömür hesabı için başta sigortacılık olmak üzere farklı alanlarda farklı tablolar kullanılabilir. Türkiye’de uzun bir süre boyunca, 1931 tarihli Fransa nüfus verilerinden türetilen ve cinsiyet ayırımına yer vermeyen Fransız Yaşam Tablosu (PMF) kullanılmıştır. Bu tablonun yasal dayanağını ise yürürlükten kaldırılmış olan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 22. maddesi oluşturmaktadır (Sarıca 2022). Söz konusu tablo, Türkiye toplumuna ait olmayan demografik verilerle hazırlanmış olup, cinsiyet ayırımı dikkate almamaktadır. Halbuki Türkiye’de ve birçok ülkede ortalama ömür cinsiyete göre farklılık göstermektedir. Dolayısıyla toplumumuza ait verilerin kullanıldığı ve cinsiyet ayırımı dikkate alan tabloların kullanılmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Kalan hayat süresinin belirlenmesinde CSO 1980 (1980 Commissioners Standard Ordinary (CSO) Mortality Table) ve CSO 2001 (2001 Commissioners Standard Ordinary (CSO) Mortality Table) gibi farklı tablolar da kullanılabilir. Beraber, 2010 yılında TÜİK verileri kullanılarak hazırlanan TRH Hayat Tablosu, Türkiye’deki mevcut durumu en doğru şekilde yansıtan ve gerçek duruma en yakın tablo olarak değerlendirilmelidir (Sucu 2014). Dolayısıyla kalan hayat süresi ile doğrudan ilişkili olarak hesaplanması

gereken sükna hakkı değerin belirlenmesinde TRH Hayat Tablosunun (Tablo 1) kullanılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

**Tablo 1. TRH- 2010 Yaşam Tablosu (Kaynak: Çelik 2022)**

| Yaş | Erkek | Kadın | Yaş | Erkek | Kadın |
|-----|-------|-------|-----|-------|-------|
| 0   | 71,93 | 78,02 | 49  | 26,67 | 30,67 |
| 1   | 72,35 | 77,66 | 50  | 25,79 | 29,74 |
| 2   | 71,42 | 76,68 | 51  | 24,93 | 28,82 |
| 3   | 70,47 | 75,70 | 52  | 24,06 | 27,90 |
| 4   | 69,52 | 74,72 | 53  | 23,21 | 26,98 |
| 5   | 68,57 | 73,73 | 54  | 22,37 | 26,08 |
| 6   | 67,60 | 72,74 | 55  | 21,54 | 25,18 |
| 7   | 66,63 | 71,75 | 56  | 20,74 | 24,29 |
| 8   | 65,66 | 70,76 | 57  | 19,94 | 23,40 |
| 9   | 64,68 | 69,76 | 58  | 19,15 | 22,52 |
| 10  | 63,70 | 68,77 | 59  | 18,38 | 21,65 |
| 11  | 62,72 | 67,78 | 60  | 17,62 | 20,79 |
| 12  | 61,74 | 66,78 | 61  | 16,88 | 19,94 |
| 13  | 60,76 | 65,79 | 62  | 16,14 | 19,09 |
| 14  | 59,78 | 64,79 | 63  | 15,42 | 18,26 |
| 15  | 58,80 | 63,80 | 64  | 14,72 | 17,43 |
| 16  | 57,84 | 62,81 | 65  | 14,04 | 16,63 |
| 17  | 56,87 | 61,82 | 66  | 13,37 | 15,85 |
| 18  | 55,91 | 60,83 | 67  | 12,72 | 15,08 |
| 19  | 54,95 | 59,84 | 68  | 12,08 | 14,32 |
| 20  | 53,99 | 58,85 | 69  | 11,47 | 13,58 |
| 21  | 53,04 | 57,86 | 70  | 10,87 | 12,87 |
| 22  | 52,09 | 56,88 | 71  | 10,29 | 12,18 |
| 23  | 51,14 | 55,89 | 72  | 9,73  | 11,51 |
| 24  | 50,19 | 54,90 | 73  | 9,20  | 10,85 |
| 25  | 49,24 | 53,92 | 74  | 8,68  | 10,22 |
| 26  | 48,28 | 52,93 | 75  | 8,17  | 9,62  |
| 27  | 47,33 | 51,95 | 76  | 7,69  | 9,05  |
| 28  | 46,37 | 50,97 | 77  | 7,24  | 8,51  |
| 29  | 45,41 | 49,98 | 78  | 6,81  | 8,00  |
| 30  | 44,45 | 49,00 | 79  | 6,40  | 7,50  |
| 31  | 43,50 | 48,02 | 80  | 5,99  | 7,01  |
| 32  | 42,54 | 47,04 | 81  | 5,59  | 6,55  |
| 33  | 41,58 | 46,06 | 82  | 5,23  | 6,12  |

|    |       |       |    |      |      |
|----|-------|-------|----|------|------|
| 34 | 40,62 | 45,08 | 83 | 4,90 | 5,71 |
| 35 | 39,67 | 44,10 | 84 | 4,57 | 5,32 |
| 36 | 38,72 | 43,12 | 85 | 4,25 | 4,93 |
| 37 | 37,77 | 42,15 | 86 | 3,93 | 4,54 |
| 38 | 36,81 | 41,17 | 87 | 3,64 | 4,20 |
| 39 | 35,87 | 40,20 | 88 | 3,37 | 3,88 |
| 40 | 34,93 | 39,23 | 89 | 3,12 | 3,59 |
| 41 | 33,99 | 38,26 | 90 | 2,90 | 3,29 |
| 42 | 33,05 | 37,30 | 91 | 2,66 | 2,97 |
| 43 | 32,12 | 36,34 | 92 | 2,39 | 2,64 |
| 44 | 31,19 | 35,38 | 93 | 2,10 | 2,32 |
| 45 | 30,27 | 34,43 | 94 | 1,80 | 1,99 |
| 46 | 29,36 | 33,48 | 95 | 1,55 | 1,67 |
| 47 | 28,46 | 32,54 | 96 | 1,40 | 1,36 |
| 48 | 27,56 | 31,60 | 97 | 1,23 | 1,05 |

Sükna hakkı değerlemesi için hak sahibinin kalan tahmini yaşam süresinin belirlenmesinin ardından, belirlenen süre zarfında konuttan sağlanacak olan ekonomik faydanın bugünkü değerinin hesaplanması gerekmektedir. Bu hesaplama için indirgenmiş nakit akımları yaklaşımının kullanılmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir. Hatipoğlu ve Yener'in (2013) aktardığına göre; indirgenmiş nakit akımları yaklaşımında, bir varlığın değeri, gelecekte beklenen nakit akımlarının, bu akımların gelecekteki risklerini yansıtacak bir iskonto oranıyla bugünkü değere getirilmesiyle hesaplanmaktadır (Damodaran, 2007).

Her dönem devre başlarında ödenen ve belirli bir oranda artan düzenli ödemelerin, belirlenmiş bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmesini ifade eden net bugünkü değer (NBD) hesaplamasına ilişkin bilgiler aşağıda belirtilmiştir (Sarıaslan 1990, Gedik vd. 2005, Coşkun ve Ertuğrul 2019).

$$NBD = D (1 + i) \frac{[(1+i)^n - (1+r)^n]}{(1+i)^n (i-r)} \quad (1)$$

Belirlenen iskonto oranı ile dönem ödemelerindeki artış oranının eşit olması durumunda ise;

$$NBD = D (1 + i) n \quad (2)$$

denklemleri kullanılır. (1) ve (2) denklemlerinde kullanılan

*NBD*; net bugünkü değeri,

*D*; dönem ödemesini,

*n*; dönem sayısını,

*i*; iskonto oranını ve

*r*; dönemlik artış oranını ifade etmektedir.

Ödemelerin yıllık olarak ve her yılın başında yapıldığı varsayımı ile (1) veya (2) denklemleri kullanılarak gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeri kolaylıkla hesaplanabilmektedir. Ancak sükna hakkı bedelinin ekonomik faydasının kira geliri ile eş tutulmasından hareketle, Türkiye'de konut kiralalarının genellikle aylık dönemlerde ve dönem başlarında ödendiği ve bu sebeple sükna hakkı süresi boyunca elde edilecek kira gelirlerinin aylık olarak belirlenmesi sonrasında iskonto edilmesi (excel vb. programlar yardımıyla) uygulama kolaylığı sağlayabilmektedir.

Farklı senaryolar altında sükna hakkı değerlemesine ilişkin üç örnek durum belirlenmiş ve bu durumların çözümlerine ilişkin detaylı açıklamalar aşağıda sunulmuştur.

### 3.1 İskonto Oranı ve Kira Artış Oranının Farklı Olması Durumuna İlişkin Örnek

Bir konut üzerinde tesis edilmiş olan sükna hakkının sahibi 65 yaşında ve cinsiyeti erkek olan bir kişidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer taşınmazların değerinin 5.000.000 TL olduğu, kira bedelinin yıllık 190.000 TL olduğu ve her yılın başında bir defada alındığı belirlenmiştir. Kira bedelinin her yıl %30 oranında artacağı ve iskonto oranının %36 olacağı varsayımı altında sükna hakkı değeri ile oturma hakkı hariç konutun değeri nedir?

TRH- 2010 Yaşam Tablosundan 65 yaşında bir erkeğin kalan ömrünün yaklaşık olarak 14 yıl (14,04 yıl) olacağı görülmektedir.

Örnekte belirtilen durumdan;

$$n = 14$$

$$D = 190.000 \text{ TL}$$

$$i = 0,36$$

$$r = 0,3$$

olduğu görülmektedir. Bu durumda sükna hakkının değerlemesi için 14 yıllık kira gelirinin net bugünkü değeri (1) denklemi ile hesaplanacaktır.

$$NBD = D (1 + i) \frac{[(1+i)^n - (1+r)^n]}{(1+i)^n (i-r)} = 190.000 (1 + 0,36) \frac{[(1+0,36)^{14} - (1+0,3)^{14}]}{(1+0,36)^{14} (0,36-0,3)} = 2.016.835 \text{ TL}$$

Sükna hakkı değerinin 2.016.835 TL olduğu, oturma hakkı hariç konutun değerinin (5.000.000 - 2.016.835) 2.983.165 TL olduğu hesaplanmıştır.

### 3.2 İskonto Oranı ve Kira Artış Oranının Aynı Olması Durumuna İlişkin Örnek

Bir konut üzerinde tesis edilmiş olan sükna hakkının sahibi 65 yaşında ve cinsiyeti erkek olan bir kişidir. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer taşınmazların değerinin 5.000.000 TL olduğu, kira bedelinin yıllık 190.000 TL olduğu ve her yılın başında bir defada alındığı belirlenmiştir. Kira bedelinin her yıl %30 oranında artacağı ve iskonto oranının %30 olacağı varsayımı altında sükna hakkı değeri ile oturma hakkı hariç konutun değeri nedir?

TRH- 2010 Yaşam Tablosundan 65 yaşında bir erkeğin kalan ömrünün yaklaşık olarak 14 yıl (14,04 yıl) olacağı görülmektedir.

Örnekte belirtilen durumdan;

$$n = 14$$

$$D = 190.000 \text{ TL}$$

$$i = 0,3$$

$$r = 0,3$$

olduğu görülmektedir. Bu durumda kira bedeli için belirlenen artış oranı ile iskonto oranı eşit olduğundan, sükna hakkının değerlemesi için 14 yıllık kira gelirinin net bugünkü değeri (2) denklemi ile hesaplanacaktır.

$$NBD = D (1 + i) n = 14 \cdot 190000 \cdot (1 + 0,3) = 3.458.000 \text{ TL dir.}$$

Sükna hakkı değerinin 3.458.000 TL olduğu, oturma hakkı hariç konutun değerinin (5.000.000 - 3.458.000) 1.542.000 TL olduğu hesaplanmıştır.

### 3.3 Gelecekteki Nakit Akışlarının Aylık Dönemler Şeklinde Olması Durumuna İlişkin Örnek

Bir konut üzerinde tesis edilmiş olan sükna hakkının sahibi 94 yaşında bir kadındır. Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada benzer taşınmazların değerinin 5.000.000 TL olduğu, kira bedelinin aylık 20.000 TL olduğu ve her ayın başında alındığı belirlenmiştir. Kira bedelinin her yıl %30 oranında artacağı ve iskonto oranının %36 olacağı varsayımı altında sükna hakkı değeri ile oturma hakkı hariç konutun değeri nedir?

TRH- 2010 Yaşam Tablosundan 94 yaşında bir kadının kalan ömrünün yaklaşık olarak 2 yıl (1,99 yıl) olacağı görülmektedir. Dolayısıyla konutun iki yıllık gelirinin bugünkü değeri hesaplanmalıdır. Kira bedelinin yıllık %30 oranında artması öngörüldüğünden, konut kirası ilk 12 ay aylık 20.000 TL ve sonraki 12 ay 26.000 TL (20.000 x (1 + 0,3)) olarak alınacaktır. İskonto oranı yıllık %36 olarak varsayılmıştır. Bu durumda aylık iskonto

oranı basit faiz hesabına göre  $0,36/12 = 0,03$  olarak alınacaktır. 24 aylık kira geliri ve bu gelirlerin bugünkü değerine ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir (Tablo 2).

Sükna hakkı değerinin 392.018,07 TL olduğu, oturma hakkı hariç konutun değerinin ise (5.000.000 - 392.018,07) 4.607.981,93 TL olduğu hesaplanmıştır.

**Tablo 2. Örnek olaya ilişkin 24 aylık kira gelirin bugünkü değeri**

| Aylar         | Konut Kirası (TL) | Bugünkü Değer (TL) (i = 0,03) |
|---------------|-------------------|-------------------------------|
| 1             | 20.000            | 20.000,00                     |
| 2             | 20.000            | 19.417,48                     |
| 3             | 20.000            | 18.851,92                     |
| 4             | 20.000            | 18.302,83                     |
| 5             | 20.000            | 17.769,74                     |
| 6             | 20.000            | 17.252,18                     |
| 7             | 20.000            | 16.749,69                     |
| 8             | 20.000            | 16.261,83                     |
| 9             | 20.000            | 15.788,18                     |
| 10            | 20.000            | 15.328,33                     |
| 11            | 20.000            | 14.881,88                     |
| 12            | 20.000            | 14.448,43                     |
| 13            | 26.000            | 18.235,88                     |
| 14            | 26.000            | 17.704,73                     |
| 15            | 26.000            | 17.189,06                     |
| 16            | 26.000            | 16.688,41                     |
| 17            | 26.000            | 16.202,34                     |
| 18            | 26.000            | 15.730,43                     |
| 19            | 26.000            | 15.272,26                     |
| 20            | 26.000            | 14.827,44                     |
| 21            | 26.000            | 14.395,57                     |
| 22            | 26.000            | 13.976,28                     |
| 23            | 26.000            | 13.569,21                     |
| 24            | 26.000            | 13.173,99                     |
| <b>Toplam</b> |                   | <b>392.018,07</b>             |

#### 4. Sonuç ve Öneriler

Gayrimenkul değerlemesine, kamulaştırma, vergilendirme, kentsel dönüşüm uygulamaları, yatırım kararları, yatırımların finansmanı ve fizibilitesi gibi birçok alanda ihtiyaç duyulmaktadır. Gayrimenkul piyasasındaki alıcı ve satıcılar, finansörler, aracılar ve kamu kurumları gibi aktörlerin, doğru yatırım kararlarını alabilmeleri için değerlendirme raporlarına ihtiyaç duydukları göz önüne alındığında, gayrimenkul değerlemenin ekonomik ve hukuki açıdan önemli olduğu ifade edilebilmektedir. Bu çalışmada, konut değerinin doğru bir şekilde belirlenmesinde önemli bir yer tutan sınırlı aynı haklardan sükna hakkının değerinin belirlenmesi için gerekli olan teorik ve pratik bilgilerin sağlanması amaçlanmıştır. Bu doğrultuda, sükna hakkının 4721 sayılı Türk



Medeni Kanunu'ndaki tanımı ve kapsamı, konut değeri üzerindeki etkileri ve değerlemesine ilişkin yöntemler incelenmiştir.

Literatürde sükna hakkı ile ilgili çok sayıda çalışma bulunmakla beraber, sükna hakkı değerlemesine ilişkin yapılmış olan çalışmaların oldukça sınırlı olduğu görülmektedir. Bu ve benzer konularda daha fazla akademik çalışmanın yapılması ve mevcut değerlendirme yöntemlerinin eleştirel bakış açısıyla gözden geçirilmesi, Türkiye'deki gayrimenkul değerlendirme uygulamalarının güçlendirilmesine katkı sağlayacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca sadece değerlendirme uzmanları için değil, aynı zamanda bankalar, yatırımcılar, finans kuruluşları ve birçok kamu ve özel sektör kuruluşları açısından da söz konusu çalışmalar önemli faydalar sağlayacaktır.

Yapılan çalışmada sınırlı aynı hakların değerlendirilmesi ile ilgili mevcut uygulamaların hatalı bir temele dayalı olarak gelişme riski barındırdığı belirlenmiştir. Özellikle intifa hakkı (üst hakkı, sükna hakkı, mecra hakkı vb.) değerlemelerinde 492 sayılı Harçlar Kanunu'nun 64. maddesinde belirtilen "*Çıplak mülkiyet ve intifa haklarına ait harçların hesabında, kayıtlı değerün üçte biri çıplak mülkiyete, üçte ikisi de intifa hakkına ayrılır*" ifadesi dikkate alınarak değer hesaplamalarının yapıldığı belirlenmiştir. Ancak kullanılan bu yöntemin bilimsel bir temelden yoksun olduğu, söz konusu kanun maddesinde belirtilen oranların yalnızca harçlar ile ilgili olduğu ve gayrimenkul değeri veya intifa hakkı değeri ile herhangi bir şekilde ilişkilendirilemeyeceği vurgulanmalıdır. Bu bağlamda daha şeffaf ve bilimsel temellere dayandırılan yöntemlerin benimsenmesi önemlidir. Sükna hakkının, hak sahibine konutu barınma amacıyla kullanma yetkisi verdiği dikkate alındığında, sükna hakkı değerinin belirlenmesinde söz konusu hakkın sağladığı ekonomik faydanın ve dolayısıyla hak sahibinin tahmini yaşam süresinin dikkate alınması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlayacaktır.

UDS'de belirtilen gelir yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akımları yöntemi, sükna hakkının ekonomik faydasının doğru bir şekilde belirlenmesi açısından oldukça önemlidir. Söz konusu yöntemlerin kullanılabilmesi için gelecek dönemlerde gerçekleşmesi beklenen nakit akışları, iskonto oranı ve dönem uzunluğu (sükna hakkı sahibinin tahmini kalan ömrü) gibi parametrelerin belirlenmesi gerekmektedir. Kalan ömür hesabı için başta sigortacılık olmak üzere farklı alanlarda birtakım tablolar kullanılmıştır. Fransız Yaşam Tablosu (PMF), CSO 1980, CSO 2001 gibi tablolar yaygın kullanıma sahip olmakla beraber, 2010 yılında TÜİK verileri kullanılarak hazırlanan TRH- 2010 Yaşam Tablosu, ülkemizdeki nüfusun mevcut durumunu en doğru şekilde yansıtan ve gerçek duruma en yakın olan tablo olarak değerlendirilmektedir. Bu sebeple sükna hakkı değerlemesinde kalan ömür hesabı için toplumumuza ait verilerin kullanıldığı ve cinsiyet ayrımını dikkate alan TRH- 2010 Yaşam Tablosu'nun kullanılmasının daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme faaliyetlerinin bilimsel temellere dayalı olarak gelişmesi için spesifik konuların göz ardı edilmemesi, sükna hakkı ve diğer sınırlı aynı hakların değerlendirilmesine yönelik metodolojilerin doğru bir şekilde geliştirilerek kullanılması teşvik edilmelidir. Değerleme raporlarında kullanılan yöntem ve tekniklerin doğru, tutarlı ve piyasa koşullarına uygun olması, gayrimenkul piyasasının sağlıklı işlemesi açısından bir gerekliliktir. Bu bağlamda, Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) tarafından yapılan denetimlerin, raporlamalarda kullanılan yöntem ve teknikleri de kapsayacak şekilde yapılmasının önemli olduğu ve bu şekilde sektördeki uygulamaların sürekli gelişiminin sağlanması gerektiği değerlendirilmiştir.

## Kaynaklar

- Akduman, U. (2021). Sınırlı Aynı Hakların Değerlemesine İlişkin Esaslar ve Uygulamaları. (Yüksek Lisans Tezi), Gazi Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü. Ankara.
- Akduman, U., & Yenice, S. (2020). Gayrimenkule Dayalı Haklardan Üst Hakkının Değerlemesi ve Örnek Uygulamalarla İncelenmesi. *Ekonomi ve Finansal Araştırmalar Dergisi*, 2(1), 26-41.
- Akipek Öcal, Ş. (2012). Taşınmaz Hukuku Ders Notları (Basılmamış). Ankara Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Taşınmaz Geliştirme Anabilim Dalı. Ankara.
- Akkuş, S. (2013). Tapu Sicilinde Miras Paylaşım Problemleri. (Yüksek Lisans Tezi), Selçuk Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. Konya.
- Büyükduman, A. (2022). Gayrimenkul Profesyonelleri için Değerlemeye Başlangıç. Ceres Yayınları. İstanbul, 295 s.
- Coşkun, M. & Ertuğrul, M. (2019). Finans Matematiği. (Ed: Nurhan Aydın, Mehmet Başar). Anadolu Üniversitesi. Eskişehir.

- Çelik, A. (2022). Araştırma ve İnceleme TRH- 2010 Yaşam Tablosu. Web Sitesi: <http://www.tazminathukuku.com/tablolari/7-trh-2010-yasam-tablosu.htm>. Erişim Tarihi: 07.09.2024.
- Çete, M., 2008. Türkiye İçin Bir Arazi İdare Sistemi Yaklaşımı, Karadeniz Teknik Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Doktora Tezi, Trabzon, 243 s.
- Damodaran, A. (2006), "Growth Rates and Terminal Value", <http://people.stern.nyu.edu/adamodar/pdfiles/ovhds/dam2ed/growthandtermvalue.pdf>, (Erişim: 11.10.2010).
- Erdem, N. (2023). Türkiye Taşınmaz Değerleme Sistemi Kurumsal Yapısının Geliştirilmesi Yönünde Yapılan Akademik Çalışmalara Genel Bir Bakış. (Ed: M. Bozdemir, R. Uzun Arslan) Mühendislik Alanında Akademik Analiz ve Tartışmalar, 17. Özgür Yayınları, Gaziantep.
- Gedik, T., Akyüz, K. C., & Akyüz, İ. (2005). Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi (İç Karlılık Oranı ve Net Bugünkü Değer Yöntemlerinin İncelenmesi). Bartın Orman Fakültesi Dergisi, 7(7), 51-61.
- Gökalp, Ö. T. (2012). Türk Hukukunda Oturma Hakkı. EJVOC (Electronic Journal of Vocational Colleges), 2(2), 176-184.
- Hatipoğlu, M., & Yener, E. (2013). Firma değerlemesinde indirgenmiş nakit akımları yöntemi: BIST Elektrik Endeksinde bir uygulama. Eskişehir Osmangazi Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Dergisi, 8(3), 7-29.
- İncekara, Ç. Ö., & Lala, S. (2022). Enerji projelerinde arazi edinim faaliyetleri ve arazi değerlemesi. Geomatik, 8(1), 61-71. <https://doi.org/10.29128/geomatik.1123627>
- Karagöz, M. (2000). Haritacılıkta Taşınmaz Hukuku, Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası, Ankara.
- Köktürk, E. (2009). Taşınmaz Değerleme: Durum Saptaması ve Yönelimler. TMMOB Harita ve Kadastro Mühendisleri Odası 12. Türkiye Harita Bilimsel ve Teknik Kurultayı, 11-15 Mayıs 2009, Ankara.
- Örs Gündoğan, Z. (2019). Sınırlı Ayni Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi (Yayımlanmamış yüksek lisans tezi). İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- Özpak, T. (2006). Taşınmaz Değerlemesi ve Sınırlı Ayni Hakların Taşınmaz Değerine Etkisi. (Yüksek Lisans Tezi), İstanbul Teknik Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü. İstanbul.
- Sarıaslan, H., (1994), Yatırım Projelerinin Hazırlanması ve Değerlendirilmesi, Turhan Kitapevi, Ankara, 353
- Sarıca, S. (2022). İş Kazasında Maddi ve Manevi Tazminat TRH2010 ve PMF 1931 Yaşam Tablosu Kullanımı. Web Sitesi: [https://servetsarica.av.tr/is-kazasinda-maddi-ve-manevi-tazminat-trh2010-ve-pmf-1931-yasam-tablosu-kullanimi#:~:text=41.%20%20C3%9C%20kımızde%20uzun%20y%C4%B1llar%201931,Kanun%20\)%2022.%20maddesi%20olu%C5%9Fturmaktad%C4%B1r](https://servetsarica.av.tr/is-kazasinda-maddi-ve-manevi-tazminat-trh2010-ve-pmf-1931-yasam-tablosu-kullanimi#:~:text=41.%20%20C3%9C%20kımızde%20uzun%20y%C4%B1llar%201931,Kanun%20)%2022.%20maddesi%20olu%C5%9Fturmaktad%C4%B1r). Erişim Tarihi: 07.09.2024.
- Sucu, M. (2014). Hayat Sigortası Matematiği. (Basılmamış) Ders Notu. Hacettepe Üniversitesi Fen Fakültesi Aktüerya Bilimleri Bölümü. Ankara.
- Tekinay, S. S. (1994). Menkul Mülkiyeti ve Sınırlı Ayni Haklar, Filiz Kitabevi, İstanbul.
- Yeşil, M. (2005). Türk Medeni Kanununun Tapu Sicili Uygulamaları, Çizge Tanıtım ve Matbaacılık Ltd. Şti., Ankara.

**Research Article**

**Sükna (Oturma) Hakkı Değerlemesi ve Uygulama Örnekleri**

*Valuation of the Right of Habitation and Case Studies*

**Abdurrahman TURSUN**

Ankara Üniversitesi

Uygulamalı Bilimler Fakültesi

[atursun@ankara.edu.tr](mailto:atursun@ankara.edu.tr)

<https://orcid.org/0000-0002-6566-2158>

**Extensive Summary**

Numerous domains, including expropriation, taxation, urban transformation strategies, investment choices, funding, and investment viability, require real estate value. Real estate valuation is significant from both an economic and legal standpoint, given that various players in the real estate market, including buyers and sellers, lenders, intermediaries, and public entities, require value studies to make informed investment decisions. The purpose of this research is to give the theoretical and practical knowledge required to assess the worth of the right of habitation of mind, one of the few genuine rights that is crucial to accurately estimating the cost of housing. This includes a thorough discussion of the theoretical underpinnings of the right of habitation, how it affects the value of the home, and the problems associated with its assessment.

Despite the fact that the right of habitation has been the subject of numerous research, there aren't many that examine its valuation, according to the literature. It is believed that carrying out additional scholarly research on these and related topics as well as critically analyzing the current valuation techniques will support the development of real estate valuation practices in Türkiye. Furthermore, these studies will be extremely beneficial to banks, investors, financial institutions, and several public and private sector businesses in addition to valuation specialists.

Real estate valuation is a topic with both practical and academic applications. This subject is more practice-focused in Türkiye. The reason for this situation is that real estate valuation can be carried out without sufficient theoretical basis and regulations. Selecting the scientific assessment method that is appropriate for the objective of the evaluation, gathering sufficient and correct data about the property, and having a thorough understanding of the property's legal rights and benefits are all necessary for an accurate real estate appraisal. In this way, understanding the property's restricted real rights and how they impact its worth influences the proper conduct of the valuation studies.

In this study, it has been determined that the current practices regarding the valuation of restricted real rights have a risk of development based on a faulty foundation. Especially in the valuation of usufruct rights (right of superficies, right of habitation, right of way, etc.), it has been determined that value calculations are made by taking into account the statement "*In the calculation of fees for bare ownership and usufruct rights, one third of the registered value is allocated to the bare ownership and two thirds to the usufruct right*" stated in Article 64 of the Law No. 492 on Fees. However, it should be emphasized that this method lacks a scientific basis, and that the ratios specified in the said article of the law are only related to the fees and cannot be associated in any way with the value of the real estate or the usufruct value. In this context, it is important to adopt more transparent and scientifically based methods. Considering that the right of occupancy entitles the right holder to use the dwelling for housing purposes, taking into account the economic benefit provided by the right of occupancy and therefore the estimated life expectancy of the right holder in determining the value of the right of occupancy will ensure that accurate results are obtained.

In this study, it is aimed to explain the effect of the right of habitation, which is one of the restricted real rights, on the value of property, and to determine the value of the right of occupancy and the appropriate valuation

method and to explain it with examples. In this direction, literature research has been conducted, how the valuation of the right of habitation is made in current practices has been examined, and the right of habitation and its effects on the value of property have been investigated with a normative research approach. The scope of the study is limited to the valuation of the right of habitation, which is one of the restricted real rights. Thus, it is aimed to obtain more detailed information in the academic studies and valuation reports examined.

The right of habitation is regulated by Articles 823 - 825 of the Turkish Civil Law No. 4721 and its scope is determined. According to the aforementioned law, the right of habitation; *“authorizes the use of a building or part of it as a habitation”* (Article 823 of the TCL). The right of habitation only grants the right to benefit from the dwelling. For this reason, the right of habitation can only be established on properties that are suitable for use as a habitation. When the right of tranquility is evaluated from an economic perspective, it prevents the owner of the property from renting the dwelling and thus deprives the owner of rental income. On the other hand, the owner of the right of habitation can meet a right of use that can be obtained by renting with the right of habitation. For this reason, especially in the field of valuation, the economic benefit provided by the right of habitation and the income obtained through leasing can be identified and evaluated equally.

It has been investigated how the right of habitation, which grants only the right to reside (habitation) to the right holder and can be established on residential real estate (house, dwelling, etc.) for this purpose, should be valued within the framework of International Valuation Standards (IVS). It is recommended to use the income approach for the calculation of the value of the right of habitation of mind. IVS defines the income approach as; *“The income approach allows the indicative value to be determined by converting future cash flows into a single current value. Under the income approach, the value of the asset is determined based on the present value of the revenues, cash flows or cost savings generated by the asset”*. The economic benefit that the property owner is deprived of due to the right of habitation can be calculated as the price, economic equivalent or value of the right of habitation. Accordingly, the value of the right of habitation must be calculated in relation to the estimated remaining life of the right holder.

For the calculation of remaining life, a some tables have been used in different fields, particularly in insurance. Although tables such as the French Life Table (PMF), CSO 1980, CSO 2001 are widely used, the TRH Life Table, which was prepared in 2010 using TurkStat data, is considered to be the table that most accurately reflects the current situation in Türkiye and is closest to the real situation. For this reason, it is considered appropriate to use the TRH Life Table in determining the value of the right of habitation, which should be calculated in direct relation to the remaining life expectancy. After determining the estimated remaining life expectancy of the beneficiary, the present value of the economic benefit that will be derived from the dwelling during this period should be calculated. For this calculation, it is considered appropriate to use the discounted cash flow approach, which expresses the value of an asset as *“the present value of expected future cash flows at a discount rate that reflects the future risks of those flows”*.

The income approach and discounted cash flow method specified in the IVS are very important in terms of accurately determining the economic benefit of the right of habitation enjoyment. In order to use these methods, it is necessary to determine parameters such as cash flows expected to be realized in future periods, discount rate and the length of the period (estimated remaining life of the owner of the right of habitation). For this reason, it is considered that it would be more appropriate to use the TRH-2010 Life Table, which uses data from our society and takes into account gender discrimination, for the remaining life calculation in the valuation of the right of habitation. In order for real estate valuation activities to develop on a scientific basis, specific issues should not be ignored, and the correct development and use of methodologies for the valuation of the right of habitation and other limited rights in rem should be encouraged. In this context, it has been assessed that it is important that the audits conducted by the Association of Appraisers of Türkiye (TDUB) cover the methods and techniques used in the reporting, and thus, continuous improvement of the practices in the sector should be ensured.