

Kentsel Dönüşümde Pay Satışında Değerleme: Rayiç Bedel ve Yargısal Denetim

6306 kapsamındaki pay satışında malikin sunduğu SPK lisanslı değerlendirme raporu, Bedel Tespiti Komisyonunun rayiç tespiti, eksik bedelin iptal davasına etkisi ve değerlendirme raporunun denetimi incelenmektedir.

Pay satışı, çoğunluğa katılmayan malikin payını pazarlıkla belirlenmiş bir bedel karşılığında devretmesi değildir. Kanun, satışı tespit ettirilen **rayiç değerden az olmama** şartına bağlar. Bu alt sınırın gerçekçi kurulması, mülkiyet hakkına müdahalenin ölçülülüğü bakımından işlemin merkezindedir.

Kısa cevap

Satış başvurusuna, hissesi satılacak her malik için Sermaye Piyasası Kurulunca yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme kuruluşunun raporu eklenir. Fakat rapordaki rakam otomatik satış bedeli değildir. Müdürlük veya İdare bünyesindeki Bedel Tespiti Komisyonu, taşınmazın güncel durumunu ve raporu inceleyerek rayiç değeri belirler; ihale bu değerden az olmamak üzere Satış Komisyonunca yürütülür. Yönetmelik m.15/A/3, her biri bir başkan ve iki üyeden oluşan en az üç kişilik iki ayrı komisyon öngörür; değer belirleme ile satışı gerçekleştirme görevleri karıştırılmamalıdır.

Değer yalnız çıplak arsa metrekaresi fiyatı değildir. İmar hakkı, konum, parsel geometrisi, hukuki kısıtlar, mevcut yapı ve payın ekonomik niteliği birlikte değerlendirilmelidir. Hatalı emsal, eski tarihli veri veya şerefiye unsurunu arsa payıyla özdeşleştiren rapor yargısal denetime açıktır.

1. İki ayrı değerlendirme aşaması vardır

Yönetmelik m.15/A'daki sistemde önce çoğunluk tarafından satış dosyasına bir değerlendirme raporu konulur. Bu rapor:

- SPK tarafından yetkilendirilmiş kuruluşça hazırlanmalı,
- satışı istenen payı ve bağlı olduğu taşınmazı açıkça göstermeli,
- değerleme tarihi itibarıyla güncel veriye dayanmalı,
- kullanılan yöntem ve emsalleri denetlenebilir biçimde açıklamalıdır.

İkinci aşamada komisyon rayiç değeri tespit eder. Dolayısıyla özel rapor komisyonu bağlayan bir bilirkişi hükmü değildir; fakat idarenin gerekçesiz biçimde görmezden gelebileceği bir kâğıt da değildir. Komisyonun kendi incelemesi, rapordaki verileri ve somut itirazları karşılayabilmelidir.

2. Rayiç değerin konusu nedir?

Satılan hukuki nesne, eski daire değil tapudaki arsa payıdır. Bununla birlikte arsa payı soyut bir kesir gibi değerlendirilemez. Parselin bulunduğu çevre, imar durumu ve yeniden yapılaşma imkânı o payın piyasa değerini doğrudan etkiler.

Sağlıklı raporda en az şu unsurlar görünmelidir:

- ada, parsel, yüzölçümü ve pay oranı,
- plan fonksiyonu, emsal, yükseklik ve yapı yaklaşma koşulları,
- terk, tevhit, ifraz veya koruma kısıtı,
- parselin cephesi, geometrisi ve ulaşılabilirliği,
- karşılaştırılan satışların tarih ve konum düzeltmeleri,
- üzerindeki yapının hukuki ve fiilî durumu,
- payın tek başına satılmasının ekonomik etkisi,
- değerlendirme tarihi ile rapor tarihi.

Riskli yapının yıkılmış olması, parselin proje geliştirme değerini yok etmez. Tersine yeni imar hakkının çok değerli olduğu yerde yalnız eski yapının yıpranmışlığı üzerinden düşük değer kurulması yanıltıcı olabilir.

3. Arsa payı ile şerefiye aynı şey değildir

Kat, cephe, manzara ve kullanım niteliği eski bağımsız bölümün değerini etkiler. Kat Mülkiyeti Kanunu m.3 gereğince arsa paylarının bağımsız bölümlerin değerleriyle orantılı kurulması gerektiğinden, doğru arsa payı şerefiyeyi bir ölçüde yansıtabilir. Fakat tapudaki arsa payı baştan hatalı kurulmuşsa, komisyonun yalnız kesri matematiksel olarak çarpması eşitsizliği yeniden üretir.

Pay satışı değerlemesi ile arsa payı düzeltme davası aynı işlem değildir. Satış komisyonu tapu payını kendiliğinden değiştiremez. Buna karşılık değerlendirme raporunda payın ekonomik gerçekliği ve varsa devam eden uyuşmazlık açıklanmalıdır. Eski bağımsız bölümdeki şerefiye kaybı ise çoğunluk kararının adil paylaşım yönünden ayrıca tartışılmasını gerektirebilir.

4. Emsal seçiminin denetimi

Bir raporun çok sayıda emsal içermesi tek başına güvenilirlik sağlamaz. Emsallerin gerçekten gerçekleşmiş satış olup olmadığı, aynı imar hakkına sahip bulunup bulunmadığı ve tarih farkı kontrol edilmelidir.

Başlıca hata örnekleri şunlardır:

- ilan fiyatını gerçekleşmiş satış gibi kullanmak,
- farklı mahalle veya farklı plan fonksiyonundaki parseli karşılaştırmak,
- bir yıl önceki bedeli güncellemeden almak,
- köşe parsel, ana cadde cephesi veya deniz manzarası düzeltmesini açıklamamak,
- satışa konu pay üzerindeki takyidatı değerden iki kez düşmek,
- yeni projenin sağladığı imar avantajını yalnız çoğunluğa tahsis etmek,
- yapılı taşınmaz emsaliyle boş arsa emsalini gerekçesiz karıştırmak.

Tapu satış bedelleri vergi saikiyle gerçek piyasa bedelinin altında kalabilir. Rapor bu veri sınırlılığını açıklamalı ve farklı yöntemlerle sonuç kontrolü yapmalıdır.

5. Değerleme tarihinden ihaleye kadar fiyat değişirse

Mevzuat sabit bir "rapor geçerlilik süresi" sayısı vermemektedir. Bu, yıllar önceki raporun her zaman kullanılabileceği anlamına gelmez. Taşınmaz piyasasında, döviz ve inşaat maliyetlerinde kayda değer değişim yaşanmışsa güncellik ilkesi gereği yeni rapor veya güncelleme istenmelidir.

Satışın tekrarlandığı dosyada da ilk rayiç otomatik biçimde sonsuza kadar korunamaz. Özellikle uzun ara, plan değişikliği, ruhsat alınması ya da parselin hukuki durumunun değişmesi yeni değer tespitini gerektirebilir.

6. Malik rapora nasıl itiraz edebilir?

Malik yalnız "bedel düşük" demek yerine karşılaştırılabilir veri sunmalıdır. İdareye yapılacak başvuruda:

1. değerlendirme raporu ve komisyon kararının tam örneği istenir,
2. yanlış ada-parcel veya pay oranı gösterilir,
3. uygun olmayan emsaller tek tek açıklanır,
4. güncel karşı emsaller ve mümkünse bağımsız uzman raporu sunulur,
5. imar durumu ve proje kazanımları belgelenir,
6. satışın düzeltilmesi veya ertelenmesi açıkça talep edilir.

İdari başvuru dava süresini her durumda kendiliğinden güvenceye almaz. 6306 m.6/9'daki 30 günlük özel süre ile İYUK m.11 birlikte, somut tebliğ ve işlem tarihleri üzerinden hesaplanmalıdır.

7. Yargısal denetim nasıl yapılır?

Komisyonun rayiç tespiti ve buna dayalı satış, idari sürecin parçalarıdır. İptal davasında mahkeme işlemi yetki, şekil, sebep, konu ve maksat yönlerinden inceler. Teknik değer tartışması çoğu kez keşif ve bilirkişi incelemesi gerektirir.

Dosyaya yalnız bugünkü daha yüksek ilanları koymak yeterli olmayabilir. İhale tarihindeki rayicin neden yanlış olduğu gösterilmelidir. Bilirkişiden, aynı tarih ve aynı imar koşuluna göre değer

belirlemesi; raporlar arasındaki yöntem farkını açıklaması istenebilir.

Satışın düşük bedel nedeniyle iptali için Kanun özel bir sonuç öngörür: tapu her durumda geri dönmez; mahkeme kararında belirlenen farkı satın alan, eski malike öder. Bu özel sonuç, pay satışı iptali ve tapu sonuçları bölümünde ayrıntılı incelenmektedir.

8. Uygulama kontrol listesi

Satıştan önce malik şu belgeleri birlikte görmelidir:

- SPK yetkili kuruluş listesi ve raporu düzenleyenin yetkisi,
- tam değerlendirme raporu ve ekleri,
- komisyonun rayiç tespit tutanağı,
- imar durum belgesi ve proje/ruhsat bilgileri,
- kullanılan emsallerin doğrulanabilir kayıtları,
- pay ve takyidat dökümü,
- satış ilanı ile ihale şartları.

Belgeye erişim engelleniyorsa yazılı başvuru yapılması, tebliğ ve cevapların saklanması önemlidir. Çünkü değer itirazı, çoğunluk kararına ilişkin genel hoşnutsuzluktan ayrı ve teknik olarak kurulmalıdır.

Sonuç

6306 pay satışında rayiç bedel, formalite değil mülkiyet hakkının karşılığıdır. SPK yetkili kuruluş raporu başlangıç verisi, komisyon kararı ise denetlenebilir bir idari tespittir. Doğru pay, güncel imar hakkı, uygun emsaller ve değerlendirme tarihi birlikte ele alınmadıkça salt metrekafe çarpımı güvenilir sonuç vermez.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6306 sayılı Kanun; özellikle m.6/1 ve m.6/9.
- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği; özellikle m.15/A.
- 4 Şubat 2026 tarihli ve 33158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Yönetmelik değişikliği.
- Av. Nergiz Durmazgezer, Kat Mülkiyeti Kanunu Kapsamında Arsa Payı ve Kentsel Dönüşüm Sürecine Yansımaları.