

# TAŞINMAZ DEĞERLEME ÇALIŞMALARINI HAKKINDA İŞBİRLİĞİ PROTOKOLÜ

## AMAÇ

**Madde 1-** Bu protokolün amacı; Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yürütülecek taşınmaz değerlendirme çalışmalarının Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. ile yakın işbirliği ve koordinasyon içerisinde yürütülebilmesine ilişkin usul ve esasları tespit etmek ve bu kapsamda yapılacak çalışmalarla ilgili olarak tarafların yetki ve yükümlülüklerini düzenlemektir.

## TARAFLAR

**Madde 2-** Bu Protokol Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. arasında yapılmıştır.

## KAPSAM

**Madde3-**Bu Protokol, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün taşınmazların toplu değerlendirme yöntemleri ile değerini belirlemek, Taşınmaz Değer Bilgi Merkezini kurmak, yönetmek ve değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak görevlerini gerçekleştirmek amacıyla ülke düzeyinde toplu değerlemeye veri oluşturmak için yapılacak tekil değerlendirme çalışmalarını Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. ile yakın işbirliği ve koordinasyon içinde yürütülebilmesine ilişkin usul ve esasları kapsar.

## YASAL DAYANAK

**Madde 4-**15/07/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar İle Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi,02/04/2014 tarihli ve 28960 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü,12/08/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği (Seri: VIII, No: 35).

## TANIMLAR

**Madde 5-**Bu Protokolde geçen;

- a) Birlik: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğini,
- b) Değerleme Uzmanı: Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Değerleme Tebliğinde tanımlanan Birlik üyesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Konut Değerleme Uzmanını,
- c) Gayrimenkul Bilgi Merkezi (GBM) : TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. tarafından kurulan ve yönetilen bilgi merkezini,
- ç) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
- d) Statü: 02/04/2014 tarihli ve 28960 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsünü,

e) TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini

f) TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.:Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsü kapsamında üyelerinin faaliyetlerini kolaylaştırmak ve değerlemenin kalitesini arttırmak üzere bölgesel ve ülke genelinde gayrimenkul değerleri konusunda veri analiz raporları oluşturmak ve yayımlamak amacıyla Birlik tarafından kurulan anonim şirketi,

g) Taşınmaz Değer Bilgi Merkezi (TDBM): Yetkili kuruluşlar, kurum ve kuruluşlar ile mahkemeler tarafından yapılan veya yaptırılan değerlendirme çalışmaları sonucunda oluşan değer ve değeri etkileyen değişken verilerinin Genel Müdürlükçe belirlenen yöntemlerle veri girişinin yapılarak depolandığı, ayrıca Genel Müdürlüğün taşınmazların toplu değerlendirme yöntemi ile değerini belirlemek, değer haritaları üretmek, güncellemek ve sunmak görevlerini gerçekleştirmek amacıyla Genel Müdürlük bünyesinde oluşturulan Bilgi Merkezini,

ğ) Tekil Değerleme: Bir taşınmazın ya da taşınmaz grubunun, belirli bir zamanda Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında muhtemel pazar değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,

h) Yetkili Kuruluş: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayımlamış olduğu listedeki taşınmaz değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilen Birlik üyesi değerlendirme kuruluşunu,

ifade eder.

## **HAZIRLIK ÇALIŞMALARI**

### **Madde 5-**

**5.1-**Taraflar, Genel Müdürlük tarafından toplu değerlendirme çalışmalarına veri oluşturmak amacıyla talep edilecek tekil değerlendirme çalışmaları kapsamında yerine getirilmesi gereken iş ve işlemlerini yürütülmesine yönelik olarak mevzuat çerçevesi içerisinde ve karşılıklı anlayış ve iyi niyet kuralları doğrultusunda birlikte çalışma hususunda anlaşmışlardır.

**5.2-** Bu Protokolde anlaşmaya varılan görevlerin ifası kapsamında öncelikle, gereken teknik altyapının oluşturulması ve tarafların bilişim sistemlerinin karşılıklı entegre edilebilmesi amacıyla tarafların temsilcilerinden oluşacak bir bilişim komisyonu ve iş dağıtım algoritması komisyonu kurulmasına karar verilmiştir. Bu komisyonlarda taraflar adına görev yapacak temsilciler, çalışmanın gerektirdiği bilgi ve donanıma sahip kişiler arasından taraflarca resen belirlenerek en kısa sürede karşı tarafa bildirilecektir.

**5.3-**İş dağıtım algoritmasına ilişkin komisyon tarafından belirlenecek iş dağıtım esasları çerçevesinde iş dağıtım algoritması yazılımını yapmak, yaptırmak ve kullanıma hazır halde bulundurmak Birliğin sorumluluğundadır. Birliğin bu sorumluluğuyla ilgili olarak, Genel Müdürlüğün, Tarafların bu Protokol kapsamındaki işbirliğini sona erdirmesi durumu da dâhil olmak üzere her ne sebeple olursa olsun hiçbir hukuki sorumluluğu bulunmamaktadır.

**5.4-** İlgilileri tarafından tekil değerlendirme talebinde bulunulmasından, bu talebin sonuçlandırılmasına kadar geçen süreçte bilgi işlem sistemleri üzerinden yapılacak işlemlere ilişkin bilişim altyapısının oluşturulması, tarafların bilişim sistemlerinin entegre edilmesi, bilişimle ilgili iş akışının ve Tarafların bu kapsamdaki görev ve sorumluluklarının belirlenmesi ile teknoloji ve bilişim altyapısı analizi çalışması bilişim komisyonu tarafından yapılacaktır. Bilişim komisyonu tarafından yapılacak analiz çalışmalarına uygun olarak

taraf lar kendi üzerlerine düşen bilişim altyapısı çalışmalarını diğer taraflarla eşgüdüm ve işbirliği içerisinde tamamlayarak kullanıma hazır hale getireceklerdir.

**5.5-** Birlik ve TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş., yetkili kuruluşlarca GBM'ye girilen verilerin TDBM'ye eşzamanlı olarak aktarmakla yükümlüdür. Tekil değerlendirme çalışmalarında kullanılmak üzere Genel Müdürlük bilgi sistemlerindeki tapu ve kadastro verilerinin tapu ve kadastro veri paylaşım mevzuatı kapsamında Birlik ve TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. ile paylaşılabilmesi için tarafları Genel Müdürlük, Birlik ve Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. olan bir veri paylaşım protokolü de yapılacaktır.

## **GENEL MÜDÜRLÜĞÜN GÖREV VE YETKİLERİ**

### **Madde 6-**

**6.1-** Genel Müdürlük, Bu Protokol kapsamında Uluslararası Değerleme Standartlarında (UDS) tanımlanan *Pazar Değeri* tanımına göre yaptırılacak tekil değerlendirme çalışmalarıyla ilgili olarak veri tip ve standartlarını belirlemeye, gerek görmesi durumunda değiştirmeye veya güncellemeye yetkilidir.

**6.2-** İlgililer, tekil değerlendirme çalışması taleplerini ve tekil değerlendirme çalışması sonucunu uygun bulmamaları halinde yeni tekil değerlendirme çalışması taleplerini, alt yapısı Genel Müdürlük tarafından kurulacak web-servisler üzerinden yapacaklardır. Genel Müdürlük, kendi görev alanına giren web servis alt yapısını kuracak ve sürekli işler halde tutacaktır.

**6.3-** Genel Müdürlük, değer ve değeri etkileyen değişken verilerinin TDBM'ye girilmesi ve aktarılması ilgili yöntemleri belirlemek ve bilişim iş akış süreçlerinde gerekli gördüğü değişiklikleri yapmak yetkisine sahiptir.

**6.4-** Genel Müdürlük, ilgisinden gelen tekil değerlendirme çalışması taleplerini, sistem üzerinden mevzuatında belirtilen hususlar çerçevesinde Birliğe aktaracaktır.

**6.5-** Genel Müdürlük, tekil değerlendirme çalışması talep edilecek köy-mahalle listesi ile taşınmaz türlerini ve tapu işlemlerini belirlemeye yetkilidir.

**6.6-** Veri girişlerini zamanında gerçekleştirmeyen yetkili kuruluşların TAKBİS veri paylaşım sistemine erişimini geçici ya da daimi olarak durdurmaya Genel Müdürlük yetkilidir. Bu madde kapsamında Yetkili Kuruluşlar tarafından GBM'ye girilecek veriler için belirlenecek süreler Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte belirlenen sürelerle tabidir.

**6.7-** Genel Müdürlük, Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilen veya aktarılan değer verilerinden uyumsuz bulunanları, meslek kurallarına aykırı veya piyasayı yanıltıcı etik dışı davranışlarda bulunduğu tespit edilen veya mevzuatta belirlenecek hususları ve bu Protokol ile getirilen yükümlülükleri yerine getirmeyen yetkili kuruluşları Birliğe bildirecektir.

**6.8-** Genel Müdürlük, bu Protokol kapsamında yaptırılan tekil değerlendirme çalışmaları sonucunda Gayrimenkul Bilgi Merkezi tarafından TDBM'ne aktarılan taşınmaz değeri ve

değeri etkileyen değişken verilerini, veri paylaşım mevzuatı ve 24.03.2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanununa uygun olarak ilgili kurum ve kuruluşlar ile paylaşmak yetkisine sahiptir. Kanunlardaki özel hükümler saklıdır.

**6.7-** Genel Müdürlük, TDBM'ye veri giriş araç ve yöntemleri ile verilerin onay, kayıt, imza yöntemi ve bu hususlarda görevlendirilecek kişilerde aranacak diğer şartları belirleme yetkisine sahiptir.

## **BİRLİĞİN GÖREV VE YETKİLERİ**

### **Madde 7-**

**7.1-**Birlik, yetkili kuruluşlar tarafından yapılacak tekil değerlendirme çalışmalarının bu Protokol ve mevzuat ile Birliğin görev ve yetki alanına verilen kısmını, Genel Müdürlükle uyum, yakın işbirliği ve koordinasyon içerisinde Statüsü kapsamında yürütmek yetki ve yükümlülüğüne sahiptir.

**7.2-**İlgililer tarafından Genel Müdürlük web-servisleri üzerinden yapılacak tekil değerlendirme talepleri, Birlik tarafından aynı gün içinde iş dağıtım algoritmasına göre belirlenen yetkili kuruluşa aktarılacaktır. Tekil değerlendirme çalışmaları, ilgililerin değerlendirme çalışması talep ettiği tarihten itibaren yetkili kuruluşun görevlendirildiği gün hariç olmak üzere, arsa, arazi ve konut nitelikli taşınmazlar için 2 iş günü, ticari nitelikli ve diğer taşınmazlar için 5 iş günü içerisinde yapılacak ve aynı süre içerisinde sonuçlandırılacaktır.

**7.3-**Değerleme çalışmalarının, bu Protokolün 7.2 maddesinde belirtilen süreler içerisinde sonuçlandırılıp sonuçlandırılmadığı Birlik tarafından her bir değerlendirme çalışması için ayrı ayrı kontrol edilecek ve değerlendirme çalışmasını süresinde sonuçlandırmadığı tespit edilen yetkili kuruluşlar hakkında gerekli olan işlemler gecikmeksizin başlatılacaktır.

**7.4-**Yetkili kuruluşların, mesleklerinin icrası kapsamında yapacağı tüm değerlendirme çalışmaları sonucu oluşan değer ve değeri etkileyen değişken verilerini GBM'ye girmesi zorunludur. Anılan değer ve değeri etkileyen değişken veriler, Genel Müdürlükçe belirlenen veri setleridir.

**7.5-**İlgililer, yapılan tekil değerlendirme sonucu oluşan değeri gerçeğe uygun bulmamaları halinde, bu çalışmanın kendilerine kısa mesaj, elektronik posta veya Genel Müdürlükçe belirlenecek diğer yöntemlerle bildirildiği tarihten itibaren on beş gün içerisinde Genel Müdürlük tarafından belirlenen servisler üzerinden başvurarak başka bir değerlendirme kuruluşuna ücretini ödemek koşuluyla yeni bir değerlendirme çalışması yaptırılması talebinde bulunabilirler. İkinci tekil değerlendirme çalışması sonucu oluşan değer ilk değerden yüzde yirmi oranında ya da daha az farklı olması durumunda, ilgisince yaptırılan ikinci tekil değerlendirme çalışması esas alınır. İkinci tekil değerlendirme raporundaki değer ilk rapordaki değerden yüzde yirmi oranından fazla farklı olması durumunda ise Birlik, üçüncü bir tekil değerlendirme çalışmasını yaptırmakla yükümlüdür. Bu tekil değerlendirme çalışmaları sonucunda değeri birbirine yakın olan iki tekil değerlendirme raporundan son tarihli olanı esas alınır. Birlik tarafından yetkili kuruluşlara yaptırılacak üçüncü tekil değerlendirme çalışması için ilgisinden ayrıca ücret talep edilmez.

**7.6-Birlik,** talep sahibi ile yetkili kuruluş arasındaki koordinasyonu sağlamak ve talep sahibini, değerlendirme çalışmalarının başlangıç ve bitiş sürecindeki işlem aşamaları ile yetkili kuruluştan kaynaklanmayan nedenlerle işin sonuçlandırılmadığı durumlarda bekleme süresi hakkında bilgilendirmek için gerekli altyapıyı oluşturmak ile yükümlüdür.

**7.7-Yetkili kuruluşlar** tarafından görevlerinin ifası kapsamında yapılacak tüm taşınmaz değerlendirme çalışmaları, değerlendirme çalışmasının onaylandığı günde yetkili kuruluş bünyesinde çalışmayı yapan değerlendirme uzmanı ile sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından Genel Müdürlükçe belirlenecek yöntemlerle GBM'ye girilecek ve 23/01/2004 tarihli ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu hükümleri doğrultusunda e-imza veya mobil imza ile imzalanarak onaylanacaktır.

**7.8-Birlik,** bu Protokol kapsamında yaptırılacak tekil değerlendirme çalışması sonuçlarının veri setlerine uygun olarak yetkili kuruluşlarca eksiksiz ve doğru bir şekilde girilmesini sağlamak, bu hususa yönelik Birlik tarafından oluşturulan bilişim altyapısını kullanarak gereken önlemleri almak, ve söz konusu verileri anlık olarak Genel Müdürlükçe belirlenen yöntemlerle TDBM'ne aktarmak ile yükümlüdür.

**7.9- Birlik,** Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan yetkili kuruluş listesindeki güncellemeleri Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine anlık olarak aktarır. Birlik, gerekli güncellenmenin yapılmasını sağlamak, takip etmek ve Genel Müdürlük tarafından bildirilen yetki dışı girişler hakkında gerekli teknik ve hukuki işleri yürütmekle yükümlüdür.

**7.10-Birlik,** TDBM'ne girilen veya aktarılan değer verilerinden uyumsuz bulunanlar ile meslek kurallarına aykırı davranışta bulunduğu tespit edilen yetkili kuruluşlar ile ilgili olarak Genel Müdürlük tarafından Birliğe yapılan bildirimleri ve/veya Birlik tarafından bu kapsamda yapılan tespitler üzerine konuyu incelemek, değerlendirmek ve gerek görmesi halinde yeni değerlendirme çalışması yaptırmak ve Kanunlar ve Statüsü kapsamında gereken disiplin hükümleri ile idari para cezalarını uygulamak ile yükümlüdür.

**7.11- Yetkili kuruluşlar,** Genel Müdürlüğün uygun görüşü alınarak Birlik tarafından oluşturulacak iş dağıtım algoritması aracılığıyla belirlenir. Birlik, aynı usulle iş dağıtım algoritmasında değişiklik yapma yetkisine sahiptir.

## **DEĞİŞİKLİK, İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜ**

### **Madde 8-**

**8.1-Bu** protokol kapsamında yapılacak işlere ilişkin teknik ve idari detaylar ile sonradan yürürlüğe girecek mevzuat hükümleri kapsamında protokol kapsamına dâhil edilmesine ihtiyaç duyulan hususlar ek protokol yapılmak suretiyle giderilebilir.

**8.2-Taraflar,** bu Protokole ilişkin olarak her zaman değişiklik önerebilir. Söz konusu değişiklik önerileri tarafların karşılıklı anlaşmaları sonucu düzenlenecek Protokolün imzalanması ile yürürlüğe girer.

**8.3- Taraflar,** Protokol hükümlerinin icrası konusunda meydana gelebilecek sorunlar ve ihtilaflar ile Protokolde hüküm altına alınmayan hususların, öncelikle tarafların belirleyeceği

temsilci yetkilileri arasında karşılıklı uyum, iyi niyet ve işbirliği esasları kapsamında çözümleneceğini kabul ederler.

### **İHTİLAFLARIN ÇÖZÜMÜNDE YETKİ**

**Madde 9-** Bu protokolün uygulanması ile ilgili taraflar arasında anlaşmazlık olması durumunda ihtilafların çözümü için ANKARA Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkili olacaktır.

### **YÜRÜRLÜK, SÜRE VE SONA ERDİRME**

#### **Madde 10-**

**10.1-** Genel Müdürlük, makul bir süre öncesinde yazılı olarak bildirmek kaydıyla bu Protokolü her zaman feshedebilir. Birliğin fesih beyanı ise, 4 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin Genel Müdürlüğe verdiği görevlerde aksamaya neden olunmadan Genel Müdürlük tarafından gerekli önlemlerin alınabilmesi için, fesih iradesinin en az altı ay öncesinden Genel Müdürlüğe bildirilmiş olması şartıyla geçerlidir.

**10.2-** Bu Protokol 10(on) madde ve 6 (altı) sayfadan ibaret olup,...../03/2019 tarihinde 2 (iki) asıl nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir. Protokolün bir nüshası Genel Müdürlük, bir diğer nüshası ise Birlik tarafından muhafaza edilecektir.

**10.3-** İşbu Protokolün 6 ve 7 maddeleri taslak Yönetmelik çalışması yürürlüğe girdiği tarihte ve diğer maddeleri ise bu Protokolün imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

**Tarih: .../04/2019**

**TAPU VE KADASTRO GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜ**

**M.Zeki ADLI  
Genel Müdür V.**

**TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI  
BİRLİĞİ**

**Şinasi BAYRAKTAR  
BAŞKAN**