

TAŞINMAZ DEĞER BİLGİ MERKEZİNİN KURULMASI VE YÖNETİLMESİ HAKKINDA YÖNETMELİK TASLAĞI

BİRİNCİ BÖLÜM

Amaç ve Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Yönetmeliğin amacı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün, taşınmazların toplu değerlendirme veya toplu değerlemeye veri oluşturmak amacıyla tekil değerlendirme yöntemleriyle değerini belirlemek, Taşınmaz Değer Bilgi Merkezini kurmak, yönetmek, değer haritalarının üretilmesi ile güncel tutulmasını sağlamak ve sunmak görevlerini yürütürken uyulacak usul ve esasları düzenlemektir.

(2) Ülkemizde bulunan taşınmazların değer ve değeri etkileyen değişken verilerinin belirlenmesi ve güncellenmesi bu Yönetmeliğin kapsamını oluşturmaktadır.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Yönetmelik, 15/07/2018 tarihli ve 30479 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 4 sayılı Bakanlıklara Bağlı, İlgili, İlişkili Kurum ve Kuruluşlar ile Diğer Kurum ve Kuruluşların Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 484 üncü maddesinin birinci fıkrasının (e) bendinin altıncı alt bendi ile 796 ncı maddesine dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar ve kısaltmalar

MADDE 3- (1) Bu Yönetmelikte yer alan;

a) Bakanlık: Çevre ve Şehircilik Bakanlığını,

b) Başkanlık: Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığını,

c) Birlik: Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğini,

ç) Değerleme Tebliği: 12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği (Seri: VIII, No: 35),

d) Değerleme Uzmanı: Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Değerleme Tebliğinde tanımlanan Birlik üyesi Gayrimenkul Değerleme Uzmanı ve Konut Değerleme Uzmanını,

e) Geçerlilik süresi: Tekil değerlendirme raporunun yetkili kuruluş tarafından düzenlendiği tarihten itibaren Genel Müdürlükçe farklı bir süre belirlenmediği sürece bir yıllık süreyi,

- f) Genel Müdür: Tapu ve Kadastro Genel Müdürünü,
- g) Genel Müdürlük: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünü,
- ğ) İlgili: Taşınmazda işlem yapma yetkisine sahip kişi veya kuruluşları,
- h) Kurul: Danışma Kurulunu,
- i) Kurum ve Kuruluş: Taşınmaz değerlendirme çalışması yapan veya yaptıran yerel yönetimler dâhil diğer kamu kurum ve kuruluşları, kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları ile sivil toplum kuruluşlarını ve diğer kamu ve özel hukuk tüzel kişiliklerini,
- ı) Pazar Değeri: UDS’de tanımlı pazar değerini,
- ii) Sorumlu Değerleme Uzmanı: Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan Değerleme Tebliğinde tanımlanan ve Birlik üyesi sorumlu değerlendirme uzmanını
- iii) Statü: 02/04/2014 tarihli ve 28960 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Statüsünü,
- iiii) TAKBİS: Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemini,
- v) Taşınmaz Değer Bilgi Merkezi: Yetkili kuruluşlar, kurum ve kuruluşlar ile mahkemeler tarafından yapılan değerlendirme çalışmaları sonucunda oluşan değer ve değeri etkileyen değişken verilerinin Genel Müdürlükçe belirlenen yöntemlerle veri girişinin yapılarak depolandığı; Genel Müdürlüğün taşınmazların toplu değerlendirme yöntemi ile değerini belirlemek, değer haritaları üretmek, güncellemek ve sunmak görevlerini gerçekleştirmek amacıyla Genel Müdürlük bünyesinde oluşturulan Bilgi Merkezini,
- vi) Taşınmaz: 22/11/2001 tarihli ve 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu’nun 704 üncü maddesi kapsamındaki taşınmaz mülkiyetine konu araziye, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli hakları, kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümleri,
- vii) 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 şirketi,
- viii) Tekil Değerleme: Bir taşınmazın ya da taşınmaz grubunun, belirli bir zamanda UDS kapsamında muhtemel pazar değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdirini,
- ix) Toplu Değerleme: Birden fazla taşınmazın ya da taşınmazlardan oluşan grupların değerlendirme günündeki değerlerinin standartlaştırılmış süreçlerle ve istatistiksel yöntemlerle belirlenmesi işlemini,
- x) UDS: Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan güncel Uluslararası Değerleme Standartlarını,

s) Veri seti: Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine veri girişini düzenlemek amacıyla taşınmaz türlerine göre değer ve değeri etkileyen değişken verilerini farklı formlarda tanımlayan bilgileri,

ş) Yetki Alanı Dışı İşlemler: 30/04/2011 tarihli ve 27920 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan "Tapu Müdürlüklerince Yetki Alanı Dışında Kayıtlı Bulunan Taşınmazlarla İlgili Tapu İşlemlerinin Yapılmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" kapsamında yapılan işlemleri,

t) Yetkili Kuruluş: Sermaye Piyasası Kurulu’nun yayımlamış olduğu listedeki taşınmaz değerlendirme hizmeti vermek üzere yetkilendirilen Birlik üyesi değerlendirme kuruluşunu, ifade eder.

İKİNCİ BÖLÜM

Değerleme Sürecindeki Yöntemler ve Yapılacak İşlemler

Tekil değerlendirme

MADDE 4- (1) Tekil değerlendirme çalışmaları, UDS’de yer alan pazar değeri yaklaşımına göre yapılacak olup, çalışmalarda bu yaklaşımda yer alan yöntemler kullanılacaktır. Pazar değerine ulaşmak için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanıldığında, kullanılan yöntemlerin tamamına ilişkin veriler ile belirlenen nihai değer Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilecektir.

Toplu değerlendirme

MADDE 5- (1) Toplu değerlendirme çalışmaları, Bu Yönetmelik kapsamında Genel Müdürlük tarafından yapılan veya yaptırılan ve bu Yönetmeliğin 8 inci maddesi kapsamında Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine aktarılan değerlendirme çalışmaları sonucu Taşınmaz Değer Bilgi Merkezinde toplanan değer ve değeri etkileyen değişken verileri kullanılarak bilimsel yöntemler ve uluslararası kabul görmüş modeller uygulanmak suretiyle Genel Müdürlük tarafından yapılır ya da yaptırılır.

(2) Birinci fıkrada belirtilen toplu değerlendirme çalışmaları ile bu amaca yönelik yapılacak tekil değerlendirme çalışmalarının bir kısmı veya tamamı Genel Müdürlük tarafından yürütülen kadastro projeleriyle birlikte veya bu projelerden bağımsız olarak Genel Müdürlükçe yapılabileceği gibi geçerli taşınmaz değerlendirme lisansına sahip gerçek veya tüzel kişilere ihale yolu ile de yaptırılabilir.

(3) Toplu değerlendirme ile üretilen değer verileri, matematiksel modeller ve istatistiksel süreçlerle belirlenen yaklaşık değerler olup, taşınmaz değer bilgisine ihtiyaç duyan kamusal faaliyetler için üretilmiş referans niteliğinde verilerdir ve pazar değerinden farklılık gösterebilir. Bu nedenle, toplu değerlendirme çalışmaları sonucunda belirlenen değer verisinin

özel hukuk ilişkilerinde kullanılmasından veya dikkate alınmasından Genel Müdürlüğün hukuki sorumluluğu bulunmamaktadır.

(4) Genel Müdürlük, ikinci fıkra kapsamında yapacağı çalışmalarla ilgili olarak akademik ve uluslararası kurum ve kuruluşlarla ortak proje geliştirme ve uygulama yoluna da gidebilir.

Yeni değerlendirme raporu talep edilmesi

MADDE 6- (1) İlgililer, bu Yönetmelik kapsamında 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 ücretini ödemek koşuluyla bu Yönetmelikte öngörülen usul ve esaslar çerçevesinde başka bir değerlendirme kuruluşundan değerlendirme raporu talebinde bulunabilirler.

(2) 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. Bu fıkra kapsamında yapılacak değerlendirme çalışmaları bu Yönetmeliğin 11 inci maddesi kapsamında sonuçlandırılır.

(3) Genel Müdürlük tarafından toplu değerlendirme çalışmalarında kullanılmak üzere yapılacak veya ihale yolu ile yaptırılacak tekil değerlendirme çalışmaları, Genel Müdürlüğün resmi internet sitesinde ve\veya e-devlet kapısı üzerinden otuz gün süre ile duyurulur. Bu şekilde belirlenen değer ilgisince uygun bulunmaması durumunda, bu Yönetmeliğin 4 üncü ve 6 ncı maddesi uyarınca Yönetmelik ekindeki veri seti formlarına uygun olarak yetkili kuruluşa değerlendirme çalışması yaptırılabilir. Bu çalışmanın sonucunda elde edilen ve Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilen ya da aktarılan yeni tarihli tekil değerlendirme raporu toplu değerlendirme çalışmalarında kullanılır.

(4) Bu Yönetmelik kapsamında yapılan tekil değerlendirme çalışmalarındaki verilerin hatalı olduğunun veya hatalı girildiğinin tespit edilmesi durumunda hatalı rapor, çalışmayı yapan yetkili kuruluş tarafından düzeltilir ve yapılan düzeltme hakkında ilgisine bilgi verilir. Bu maddenin birinci fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme çalışması talebi için öngörülen on beş günlük süre, hatanın tespit edildiği tarihten hatanın düzeltilindiğinin ilgisine bildirildiği tarihe kadar işlemez. Düzeltme yapılmış olması değerlendirme raporunun geçerlilik süresini etkilemez.

(5) Bankalar için yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak bu madde uyarınca yeniden değerlendirme çalışması yapılması talebinde bulunulamaz. Bu tür talepler 12/01/2017 tarihli ve 29946 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları

ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte belirlenen kurallara tabidir.

Toplu değerleme çalışmalarına itiraz

MADDE 7- (1) Taşınmaz Değer Bilgi Merkezinde kaydedilen veriler kullanılarak gerçekleştirilecek toplu değerleme çalışmaları sonucunda hesaplanan değer ve/veya değeri etkileyen değişken verilerine itiraz edilebilir.

(2) Toplu değerleme çalışması sonuçları, Genel Müdürlüğün resmi internet sitesinde veya e-devlet kapısı üzerinden otuz gün süre ile ilan edilir. İlan süresi içerisinde Genel Müdürlüğün belirleyeceği elektronik servisler üzerinden toplu değerleme sonuçlarına itiraz edilebilir. Toplu değerleme sonuçlarına yapılacak itirazlar Genel Müdürlük bünyesinde oluşturulacak komisyonlar tarafından değerlendirilerek karara bağlanır ve Genel Müdürlüğün resmi internet sitesinde veya e-devlet kapısı üzerinden otuz gün süre ile duyurulur.

(3) Toplu değerleme sonucu belirlenen değeri uygun bulmayan ilgililer, bu maddenin ikinci fıkrası kapsamında yapılan çalışmalar sonuçlandırıldıktan sonra da ücretini ödemek koşulu ile bu Yönetmeliğin 4 üncü maddesi ile 6 ncı maddesinin birinci ve ikinci fıkralarında belirtilen usul ve esaslara uygun olarak yeni bir tekil değerleme çalışması yaptırabilir.

(4) Toplu değerleme çalışmalarının sonuçlandırılması, sonuçların duyurulması, itiraz süreçlerinin belirlenmesi, itirazları değerlendirecek olan komisyonlarda görev alacak üyelerin sayı ve nitelikleri ile komisyonların çalışma usul ve esasları konularına ilişkin bu maddede düzenlenmemiş diğer hususlar Genel Müdürlükçe belirlenir.

Değerleme çalışmalarına ilişkin verilerin Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine aktarımı ve girilmesi

MADDE 8- (1) Yetkili kuruluşlar tarafından mesleklerinin icrası kapsamında yapılacak tüm değerleme çalışmalarının TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine girilmesi ve Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine aktarılmasında aşağıda belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

a) Değerleme çalışmalarına ilişkin verilerin, Yönetmelik ekindeki veri seti formları kapsamında, değerlendirme raporunu düzenleyen değerlendirme uzmanı ile sorumlu değerlendirme uzmanı tarafından Genel Müdürlükçe belirlenecek yöntemlerle TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine girişinin raporun düzenlendiği tarihte gerçekleştirilmesi ve 23/01/2004 tarihli ve 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu hükümleri doğrultusunda elektronik imza ile imzalanması gerekmektedir. Bu şekilde TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine girilen veriler, TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. tarafından web-servisler aracılığıyla anlık olarak Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine aktarılır.

b) Yetkili kuruluşun, "Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" kapsamında yapacağı değerlendirme çalışmaları sonucu oluşan değer ve değeri etkileyen değişken verilerinden bu Yönetmeliğin ekinde bulunan veri seti formlarında

karşılığı bulunanların da bu fıkranın (a) bendinde belirtilen usule göre TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine girilmesi zorunludur. İpotekli satış işlemlerinde gecikmelerin yaşanmaması için veri girişlerinin takibi TAKBİS veri paylaşım platformu üzerinden yapılacaktır. Bankalar için yapılan değerlendirme çalışmaları, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte belirlenen kurallara tabidir.

c) Genel Müdürlük, TAKBİS ve Taşınmaz Değer Bilgi Merkezi sistemi entegrasyonu altyapısını kullanarak yetkili kuruluşlar tarafından mesleklerinin icrası kapsamında yapılan tüm değerlendirme çalışmalarının TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine girilip girilmediğini periyodik olarak kontrol eder ve TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine veri girişi yapmayan yetkili kuruluşları Birliğe bildirir. Bu fıkra kapsamındaki verilerin TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine girilmesinin Birlik tarafından da ayrıca takibi yapılır.

(2) Kamulaştırma ve diğer yollarla taşınmaz edinen tüm kamu kurum ve kuruluşları ile kamu kurumu niteliğindeki meslek kuruluşları tarafından yapılan ya da yaptırılan değerlendirme çalışmalarında; kamulaştırma yapan idareler, satın alma yolu ile kamulaştırma, trampa yolu ile kamulaştırma ve iki idare arasında taşınmaz devri işleminin kesinleşmesi ve tapuda işlem yapılmasından sonra ve bedelin mahkemece belirlenmesi halinde ise, kamulaştırma bedeli kesinleştiği tarihte faiz hariç takdir edilen taşınmaz değerini ve değeri etkileyebilecek tüm değişken verilerini, veri seti formları kapsamında Genel Müdürlükçe belirlenecek yöntemlerle Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girmek zorundadırlar. Satın alma, prim, vergi ve diğer borçların karşılığı taşınmaz verilmesi ile diğer yollarla taşınmaz edinen idarelerin de aynı işlemleri yapmaları zorunludur. Kamulaştırma ve diğer yollarla taşınmaz edinen kamu kurum ve kuruluşlarınca Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilen veriler ilgili kurum tarafından yetkilendirilen en az iki personel tarafından onaylanır.

(3) Birinci ve ikinci fıkraların kapsamı dışındaki kurum ve kuruluşlar tarafından gerçekleştirilen değerlendirme çalışmaları sonucunda oluşan değer ve değeri etkileyen değişken verilerinden veri seti formlarında karşılığı bulunanların Genel Müdürlükçe belirlenecek yöntemlerle Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilmesi zorunludur. Bu fıkra uyarınca Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilen veriler ilgili kurum ve kuruluş tarafından yetkilendirilen en az iki personel tarafından onaylanır. Mahkemelerce gerçekleştirilen değerlendirme çalışmalarının Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilmesine ilişkin yöntemler Adalet Bakanlığıyla yapılacak protokoller ile belirlenir.

(4) Kamu kurum ve kuruluşları, mahkemeler ve kamulaştırmacı idareler tarafından yapılan veya yaptırılan değerlendirme çalışmalarının, Genel Müdürlükçe belirlenen veri seti formlarına uygun olarak bu kuruluşların bilgi sistemlerine girilmesi durumunda, bu veriler yapılacak protokoller çerçevesinde servisler aracılığı ile Genel Müdürlük tarafından da çekilebilir.

(5) Bu Yönetmelik kapsamında yapılan tekil değerlendirme çalışmaları hariç olmak üzere bu madde kapsamında Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilecek ya da aktarılacak değerlendirme çalışmaları hakkında bu Yönetmeliğin 6 ncı maddesi uygulanmaz.

(6) Bu madde kapsamında veri giriş araç ve yöntemleri ile verilerin onay, kayıt, imza yöntemi ve bu hususlarda görevlendirilecek kişilerde aranacak diğer şartları belirlemeye Genel Müdürlük yetkilidir.

Taşınmaz Değer Bilgi Merkezi verilerinin kullanımı, güncellenmesi ve sunulması

MADDE 9- (1) Tekil değerlendirme çalışmaları sonucu oluşan değer ve değeri etkileyen değişken verileri ve bu Yönetmeliğin 8 inci maddesi kapsamında yetkili kuruluşlar, kurum ve kuruluşlar ve mahkemeler tarafından Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilen veya aktarılan veriler, Genel Müdürlükçe yapılacak toplu değerlendirme çalışmalarında kullanılır.

(2) Bu Yönetmeliğin 8 nci maddesi kapsamında Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilen veya aktarılan değer ve değeri etkileyen değişken verileri ile taşınmazların toplu değerlendirilmesi sonucu elde edilen değer ve değeri etkileyen değişken verileri, Genel Müdürlük tarafından 24/03/2016 tarihli ve 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanununa uygun olarak üçüncü kişilerle paylaşılabilir.

(3) Toplu değerlendirme sonucu elde edilen verilerin güncellenmesi ve sunulması, güncellenme süresinin belirlenmesi ile bu verilere dayanılarak oluşturulan rapor ve istatistiksel verilerin yayımlanmasına dair usul ve esaslar Genel Müdürlük tarafından belirlenir.

(4) Tekil değerlendirme veya toplu değerlendirme sonucu Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine girilen veya aktarılan değer verisinin tapu işlemlerinde beyan edilen değerden yüksek olması halinde durum Genel Müdürlük tarafından Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına bildirilir.

İş dağıtım algoritması ve ilkeleri

MADDE 10- (1) Bu Yönetmelik kapsamındaki tekil değerlendirme çalışmalarını yapacak yetkili kuruluşlar, bu çalışmaların adil ve dürüst olması ile iş ahlakının ve mesleğin gerektirdiği özen ve disiplin içinde sürdürülebilmesi için şeffaflık, hesap verilebilirlik, adil dağıtım, sorumluluk ve eşitlik ilkelerine uygun olarak ve Genel Müdürlüğün uygun görüşü alınarak Birlik tarafından oluşturulacak iş dağıtım algoritması aracılığıyla belirlenir.

Tekil değerlendirme çalışmasının tamamlanma süresi

MADDE 11- (1) İlgililerin tekil değerlendirme raporu talepleri Birlik tarafından aynı gün içinde yetkili kuruluşa aktarılır. Tekil değerlendirme çalışmasının tamamlanma süresi; arsa, arazi ve konut nitelikli taşınmazlar için yetkili kuruluşa görevlendirmenin yapıldığı gün hariç iki iş gününden, ticari nitelikli veya diğer taşınmazlar için beş iş gününden fazla olamaz.

(2) Yetkili kuruluştan kaynaklanmayan nedenlerle değerlendirme çalışmasının sonuçlandırılmadığı süreler birinci fıkrada belirtilen süreler dâhil değildir. Bu durumda, gecikme nedenleri hakkında yetkili kuruluş tarafından kısa mesaj ve/veya elektronik posta ile ilgilisine ve Birliğe bilgi verilir. Gecikme nedenleri Birlik tarafından incelenip değerlendirilir ve verilen karar gerekçeleri ile birlikte Genel Müdürlüğe bildirilir.

(3) Bankalar için yapılan değerleme çalışmalarının sonuçlandırılması, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte belirlenen sürelerle tabidir.

Geçerlilik Süresi

MADDE 12- (1) Tekil değerleme çalışmalarının geçerlilik süresi, değerleme raporunun düzenlendiği tarihten itibaren bir yıl olup, geçerlilik süresini değiştirmeye Genel Müdürlük yetkilidir.

(2) Genel Müdürlük, taşınmazın değerini etkileyebilecek nitelikteki mücbir sebepler, sonradan ortaya çıkan hukuki veya fiili durumlar ya da hatalı rapor düzenlendiğinin tespiti gibi benzeri durumlarda gerekçesini açıklamak şartıyla geçerlilik süresi içerisinde ilgililerden yeni bir değerleme raporu istemeye de yetkilidir.

Değer haritaları

MADDE 13- (1) Değer haritaları, taşınmazların istatistikî metotlar ve matematiksel modeller ile belirlenen toplu değerleme sonuçlarına göre yayımlanan ve ülkenin mülkiyet alt yapısı ile taşınmazın değeri arasındaki ilişkiyi konumsal olarak gösteren, taşınmaz değer bilgisine ihtiyaç duyulan faaliyetlerde etkili karar alınmasında kullanılmak üzere coğrafi bilgi sistemleri destekli üretilen haritalardır.

(2) Taşınmaz değer haritalarının üretilmesine, güncellenmesine ve sunulmasına ilişkin usul ve esaslar Genel Müdürlükçe belirlenir.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Görev ve Yetkiler

Birlik ve yetkili kuruluşların görevleri ve yetkileri

MADDE 14- (1) Birlik, mutabakatla oluşturulacak bilişim altyapısı üzerinden işleyişi ve işlemleri takip etmek, kontrol etmek ve yetkili kuruluşlar tarafından yapılacak tekil değerleme çalışmalarının ve yeni değerleme talepleri üzerine yapılması gereken çalışmaların süresi içerisinde sonuçlandırılması için tabi olduğu mevzuat, bu Yönetmelik ve protokoller kapsamında gereken önlemleri almak ve organizasyonu sağlamak, 10 uncu madde kapsamında oluşturulan iş dağıtım algoritmasına göre iş dağıtımını yapmak ve gerekmesi durumunda statüsü kapsamında gerekli disiplin hükümleri ile idari para cezalarını uygulamak ve ilgili kuruluşlara bilgi akışını sağlamak ile yükümlüdür.

(2) Birlik, yetkili kuruluşlarca bu Yönetmelikte belirlenen süre ve doğrulukta yapılan tekil değerleme çalışması sonucunun, veri seti formlarına uygun olarak Genel Müdürlükçe belirlenen yöntemlerle Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine eksiksiz bir şekilde aktarılmasını denetlemekle yükümlüdür.

(3) 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.

(4) Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine yetkili kuruluşlar tarafından girilen veya TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. tarafından aktarılan değer ve değeri etkileyen değişken verilerinden uyumsuz bulunanlar ile meslek kuralları ve bu Yönetmeliğe aykırı davranışta bulunduğu tespit edilen yetkili kuruluşlar, Genel Müdürlükçe Birliğe bildirilir. Birlik, bu bildirimleri inceleyip değerlendirmek ve gerek görmesi halinde yeni değerlendirme çalışması yaptırmak, disiplin hükümleri ile idari para cezalarını uygulamakla yükümlüdür.

(5) Bu Yönetmelik kapsamında yetkili kuruluşlarca yapılacak tekil değerlendirme çalışmalarının, 11 inci madde kapsamında sonuçlandırılmasından ve TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine girilmesinden ve ayrıca bu çalışmaları uygun bulmayan ilgililerin yeniden değerlendirme talepleri üzerine yapılacak diğer tekil değerlendirme çalışmalarının aynı süreler içerisinde sonuçlandırılmasından yetkili kuruluş, bu sürecin sistem üzerinden takibinden ve gereken önlemlerin alınmasından ise Birlik sorumludur.

(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) Yetkili kuruluştan kaynaklanmayan nedenlerle değerlendirme çalışmasının aksadığı durumda, yetkili kuruluş tarafından kısa mesaj ve/veya elektronik posta yolu ile aksama nedeni hakkında ilgisine bilgi verilir.

(8) Yetkili kuruluşlar, tekil değerlendirme çalışmalarında veri seti formlarına uygun olarak topladıkları verileri doğru ve eksiksiz olarak değerlendirme çalışmasının sonuçlandırıldığı gün içerisinde TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. sistemine girmekle yükümlüdür.

(9) Birlik, bu Yönetmelik kapsamında yapılması gereken iş ve işlemler ile ilgili olarak statüsünde belirtilen görevleri yerine getirmek ile yükümlüdür.

(10) Yetkili kuruluşlar, kişisel veri niteliğindeki değer ve değere etki eden değişken verilerinin korunmasından sorumlu olup, bu verileri kanunen yetkili olanlar dışındaki üçüncü kişilerle paylaşamazlar.

Danışma Kurulu

MADDE 15- (1) Bu Yönetmelik kapsamında yürütülecek faaliyetlerle ilgili olarak Genel Müdürlük bünyesinde ilgili kurumlar arasında koordinasyonu sağlamak ve istişari mahiyette kararlar almak üzere Danışma Kurulu oluşturulur.

(2) Kurul, Genel Müdür veya yetkilendireceği bir genel müdür yardımcısının başkanlığında, Hazine ve Maliye Bakanlığı, Adalet Bakanlığı, Milli Emlak Genel Müdürlüğü,

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından görevlendirilecek en az daire başkanı veya üstü görevlerde bulunan birer temsilci, Birlik başkanı ile TDUB Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.ř. tarafından görevlendirilecek bir temsilci, Genel Müdürlük tarafından belirlenecek bir akademisyen, Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanı ve Başkanlıkta görevli bir uzman personelden oluşur. Temsil olunan her kurum için ayrıca birer yedek  ye görevlendirilir.

(3) Kurul, Genel Müdürlüğün talebi üzerine yılda iki defadan az olmamak üzere gündemdeki konuları görüşmek üzere toplanır. Ayrıca, Kurul Başkanının uygun görmesi şartıyla üyelerden birinin talebi üzerine de her zaman toplanabilir.

(4) Kurul,  yelerin salt çoğunluğu ile toplanır ve toplantıya katılanların oy çoğunluğuyla karar alır. Oyların eşit olması halinde Kurul Başkanının katıldığı tarafın oyu üstün tutulur.

(5) Kurulun sekretarya işleri Başkanlık tarafından yürütülür. Toplantıda görüşülmesi gerektiği değerlendirilen konuları, gündeme alınıp alınmayacağına karar verilmesi için Kurul Başkanına sunmak ve toplantı tarihi ve yeri ile ilgili süreçleri takip etmek görevi Kurul sekretaryasınınca yerine getirilir.

Formlarda değişiklik yapma

MADDE 16- (1) Bu Yönetmelik kapsamında kullanılacak belgeler ve formların şekil, standart ve içeriği Genel Müdürlük tarafından belirlenir. Bu belgeler ve formlar; şekil, standart ve içeriğine uygun olarak Genel Müdürlüğün sağladığı elektronik ortamda hazırlanarak kullanılabilir.

(2) Genel Müdürlük, bu Yönetmelik ekinde yer alan veri setlerinde ve veri seti formlarında değişiklik yapabilir ve ihtiyaç duyulması halinde yeni veri seti değişkenleri ve formlar oluşturabilir.

Diğer hükümler

MADDE 17- (1) Genel Müdürlük, bu Yönetmelikle Birliğe verilen görev ve yetkileri gerek görmesi halinde düzenlemeye yetkilidir. Bu kapsamda; iş dağıtımı esasları doğrultusunda yetkili kuruluşlara iş dağıtımı yapılması da dâhil olmak üzere bu Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca Birliğe verilen görevler, kamu hizmet gereklerinin zorunlu kıldığı durumlarda kamu hizmetinin devamlılığı ve idari istikrar ilkeleri gereğince bizzat Genel Müdürlük tarafından da yerine getirilebilir.

(2) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak tekil değerleme çalışmalarıyla ilgili dosya/evrak inceleme işlemleri için belediyeler ve diğer kamu kurumları ve kuruluşları tarafından her ne ad altında olursa olsun yetkili kuruluşlardan hiçbir ücret talep edilemez.

(3) Genel Müdürlük,  zel nitelikleri gereği toplu değerleme çalışmaları ile değeri belirlenemeyen turizm, sağlık, eğitim, sanayi tesisleri ve benzeri taşınmazlarla ilgili olarak tapuda taşınmazın devrine yönelik işlem yapılabilmesi için ilgilisi tarafından bu Yönetmeliğin

4 üncü ve 6 ncı maddesi kapsamına uygun olarak yaptırılacak tekil değerlendirme çalışması talep etmeye yetkilidir. Bu fıkra kapsamında talep edilen tekil değerlendirme raporları geçerlilik süresi içerisinde kullanılabilir. Genel Müdürlük, değerlendirme raporu talep edilecek taşınmaz türlerini ve tapu işlemlerini belirlemeye yetkilidir.

(4) Elbirliği mülkiyet ve paylı mülkiyete konu taşınmazlarda, bir paydaşın veya ortağın değerlendirme çalışması talebi veya toplu değerlendirme çalışmalarına itirazı yeterlidir. Değerleme raporunun güncellenmesi amacıyla her bir paydaş veya ortak değerlendirme çalışması yaptırabilir. Yaptırılan bu değerlendirme çalışmaları tüm paydaşlar ve ortaklar için geçerli olup geçerlilik süresi içerisinde kullanılabilir. Bu kapsamda birden fazla değerlendirme raporu bulunması halinde son tarihli değerlendirme raporu esas alınır.

(5) Taşınmaz Değer Bilgi Merkezinde yer alan değer ve değeri etkileyen değişken verilerinin hukuka aykırı olarak kullanılmasından doğan; hukuki, cezai, idari ve mali sorumluluklar veriyi alan ve/veya kullanana aittir.

(6) Değerleme çalışması sonucunda veri girişlerini yapmadığı tespit edilen yetkili kuruluşların TAKBİS veri paylaşım sistemine erişimini geçici ya da daimi olarak durdurmaya Genel Müdürlük yetkilidir. Genel Müdürlük bu yetkisini, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte belirlenen süreleri de dikkate alarak kullanır.

(7) Genel Müdürlük, taşınmaz değerlendirme ve toplu değerlendirme alanlarıyla ilgili ihtiyaç analizleri ile uluslar arası gelişmelerin ve iyi uygulamaların takibini yapar.

(8) Tarım arazilerinin değerlemesine ilişkin olarak Tarım ve Orman Bakanlığı tarafından yapılan çalışmalar sonucu elde edilen veriler, toplu değerlendirme çalışmalarında kullanılmak üzere Tarım ve Orman Bakanlığından temin edilir. Genel Müdürlük ile Tarım ve Orman Bakanlığı arasında ortak çalışma imkânları değerlendirilerek ortak projeler de geliştirilebilir.

(9) Bu Yönetmelik kapsamında ilgililer tarafından Genel Müdürlüğün belirleyeceği servisler üzerinden yapılacak işlemlerle ilgili olarak ilgililerin bu servislere ulaşımını kolaylaştırmaya yönelik çağrı merkezi, yetkili kuruluş büroları ve tapu ve kadastro müdürlükleri tarafından da başvuru alınabilmesi gibi tedbirler Genel Müdürlük tarafından alınır.

Değerleme raporu ücret tarifesi

MADDE 18- (1) Bu Yönetmelik kapsamında yapılacak tekil değerlendirme çalışmalarının ücreti, 6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun 76 ncı maddesinin altıncı fıkrası çerçevesinde yayımlanan Asgari Ücret Tarifesi kapsamında Genel Müdürlüğün görüşü alınmak suretiyle ayrıca belirlenir.

Tapu işlemlerinde değerlendirme raporu talep edilmesi

GEÇİCİ MADDE 1- (1) Taşınmaz satış işlemlerinde ilgililerden, yetkili kuruluşça bu Yönetmeliği 4üncü maddesine uygun olarak hazırlanmış ve 8inci madde kapsamında belirtilen usullerle veri seti formlarına uygun olarak Taşınmaz Değer Bilgi Merkezine aktarılmış tekil değerlendirme raporu talep edilir. Bu fıkra kapsamında işlem yapılacak köy/mahalle listeleri, sosyal ve ekonomik durum ile ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak Genel Müdürlük tarafından belirlenir. Sosyal ve ekonomik durum değerlendirmesinde Genel Müdürlük Döner Sermaye işlemlerinde uygulanan yöresel katsayılar da dikkate alınır. Genel Müdürlük bu listeleri güncellemeye de yetkilidir.

(2) Kamu kurum ve kuruluşları, kamu iktisadi teşebbüsü ve bunların müesseseleri ile iştirak ve bağlı ortaklıklarının taşınmaz satış işlemlerinde, cebri satışlarda, kamulaştırmalarda ve satış öncesinde taşınmazın değerlemesinin yapılmasının ilgili mevzuatı gereğince zorunlu olduğu işlemlerde bu madde hükümleri uygulanmaz.

(3) Elbirliği mülkiyet ve paylı mülkiyete konu taşınmazlarda, bir paydaşın veya ortağın değerlendirme çalışması talebi veya değerlendirme raporuna itirazı yeterlidir. Değerleme raporunun güncellenmesi amacıyla her bir paydaş veya ortak değerlendirme raporu yaptırabilir. Yaptırılan bu değerlendirme çalışması tüm paydaşlar ve ortaklar için geçerli olup, geçerlilik süresi içerisinde kullanılabilir. Bu kapsamda birden fazla değerlendirme raporu bulunması halinde son tarihli değerlendirme raporu esas alınır.

(4) Genel Müdürlük, bu madde kapsamında değerlendirme çalışması talep edilecek taşınmaz türlerini ve tapu işlemlerini belirlemeye yetkilidir.

(5) İlgililer, Genel Müdürlükçe belirlenecek yöntemler aracılığıyla satış işleminde kullanılmak üzere ücreti karşılığında tekil değerlendirme raporu için başvururlar. Bu başvurular, bu Yönetmeliğin 10 uncu ve 11 inci maddesi kapsamında sonuçlandırılır. İlgililer, bu Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci fıkrası kapsamında yeniden değerlendirme çalışması da talep edebilir. Bankalar için yapılan değerlendirme çalışmaları ile ilgili olarak bu madde uyarınca yeniden değerlendirme çalışması yapılması talebinde bulunulamaz. Bu tür talepler Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelikte belirlenen kurallara tabidir.

(6) Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik kapsamında yaptırılmış değerlendirme çalışmaları ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonları tarafından ilgili mevzuatınca yaptırılan değerlendirme çalışmalarının Taşınmaz Değer Bilgi Merkezinde bulunması durumunda bu değerlendirme raporları geçerlilik süresi içerisinde satış işleminde de kullanılabilir.

(7) Birinci fıkra kapsamındaki satış işlemlerinde, emlak vergisi değerinden az olmamak üzere taraflarca beyan edilen değer üzerinden tapu harcı hesaplanır. Ancak tekil değerlendirme çalışması sonucu sisteme girilen değer verisi ile tapu işlemlerinde beyan edilen değer arasında fark olması halinde durum Genel Müdürlük tarafından Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına bildirilir.

(8) Yetki alanı dışı satış işlemlerinde, tarafların tapu harcına esas olmak üzere belirttiği değerin taşınmazın emlak vergisi değerinden az olmaması gerektiği aksi halde aradaki farka isabet eden harç miktarının 04/01/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'na göre cezalı olarak tahsil edileceği ihtar edilerek resmi senede yazılır ve tapu harçları taraflarca beyan edilen devir ve iktisap bedeli üzerinden hesaplanır. Ancak bu işlemlerde de bu maddenin birinci fıkrası kapsamında satış işlemi öncesinde değerleme raporu aranır ve tekil değerleme çalışması sonucu sisteme girilen değer verisi ile tapu işlemlerinde beyan edilen değer arasında fark olması halinde durum Genel Müdürlük tarafından Hazine ve Maliye Bakanlığı Gelir İdaresi Başkanlığına bildirilir.

(9) Tekil değerleme çalışması sonucu elde edilen değerin ilgisine bildirildiği tarihten itibaren on beş gün geçtikten sonra, ücreti karşılığında bu Yönetmeliğin 6 ncı maddesinin birinci ve ikinci fıkrasında açıklanan usule uygun olarak yeniden tekil değerleme çalışması ilgisince talep edilebilir. Bu durumda son tarihli değerleme raporundaki değer esas alınır.

(10) Birlik ve yetkili kuruluşlar, bankalar için yapılan değerleme çalışmaları dışındaki bu madde kapsamında kalan tekil değerleme çalışmalarını bu Yönetmeliğin 14 üncü maddede belirtilen görev ve yetkiler kapsamında yürütür.

Yürürlük

MADDE 19-(1) Bu Yönetmelik yayımlandığı tarihte yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 20-(1) Bu Yönetmelik hükümlerini Genel Müdürlüğün bağlı olduğu Bakan yürütür.

Ek: Veri Seti Form-1
Veri Seti Form-2,
Veri Seti Form-3,
Veri Seti Form-4,
Veri Seti Form-5,
Veri Seti Form-6,
Veri Seti Form-7,
Veri Seti Form-8,
Veri Seti Form-9,

Veri Seti Form-10,

Veri Seti Form-11,

Veri Seti Form-12,

Veri Seti Form-13,

Veri Seti Form-14,

Veri Seti Form-15,

Veri Seti Form-16,

Veri Seti Form-17,