



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-76015859-010.06.02-11942959

01.03.2024

Konu : Yabancıların Taşınmaz Edinimlerinde ve
Bazı İşlemlerde Kullanılacak Değerleme
Raporlarına İlişkin Usul ve Esaslar

GENELGE

2024/2

- İlgi : a) 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (R.G. 05/02/2019 tarih ve 30677 sayı).
b) 15/02/2019 tarih ve 2019/1 (1795) sayılı genelge.
c) 30/05/2019 tarih ve 2019/5 (1799) sayılı genelge.
ç) 22/10/2020 tarih ve 2020/5 (1905) sayılı genelge.
d) 01/09/2021 tarih ve 2021/4 sayılı genelge.
e) 15/09/2021 tarih ve 2021/6 (1911) sayılı genelge.
f) 22.11.2023 tarih ve 2023/6 sayılı genelge.

I-GİRİŞ

Genel Müdürlüğümüzün ilgi (b) ve ilgi (c) genelgeleri ile yabancı gerçek kişilerin alıcı olduğu ve ekli listesinde belirtilen işlemlerde taşınmaz değerleme raporu düzenlenmesi zorunlu kılınmış olup ilgi (d) genelge ile de kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında kısıtlı pay sahibine düşecek bağımsız bölümlerin değerinin ana taşınmazda yer alan payının değerinden fazla olduğu durumların tespiti için değerlendirme raporu talep edilmektedir.

İlgi (ç) mülga genelge ile "Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul ve Esaslar" düzenlemiştir; ilgi (e) sayılı genelge ile değerlendirme raporlarına ilişkin tüm süreçlerin TADEBİS (Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi) üzerinden elektronik ortamda yürütülmesi için uygulama standartları getirilmiş ve ilgi (f) genelge ile de değerlendirme raporlarında ortaya çıkması muhtemel maddi hataların ortadan kaldırılması ve değerlendirme raporlarının TAKBİS'e aktarılmasından önce kontrollerinin yapılması amacıyla düzenlemelere gidilmiştir.

Bakanlığımız kararı ile bu kez Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılmasına ilişkin olarak düzenlenen değerlendirme raporlarında standardın sağlanması ve taşınmazların değerinde oluşabilecek farklılıkların önlenmesi amacıyla istisnai yoldan Türk Vatandaşlığı kazanılmasına yönelik satış/Satış vaadi işlemlerinde istenen değerlendirme raporlarının düzenlenmesi yetkisi Bakanlığımıza bağlı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı iştiraki olan GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ne verilmiştir. Türk vatandaşlığı talebine konu olmayan ve değerlendirme raporu istenilen diğer işlemlerde değerlendirme raporlarının Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı herhangi bir Değerleme Kuruluşu tarafından düzenlenebileceğine karar verilmiştir. Bu kapsamda Genel Müdürlüğümüz ve GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında protokol imzalanmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EKONOMİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Değerleme mevzuatında meydana gelen değişikliklerle ilgili olarak birimlerimizce yapılacak işlemler, sorumluluk ve dikkat edilecek hususlar ile TADEBİS rapor formatında düzenlenecek değerlendirme raporlarının teknik usul ve esasları bu genelgenin temel konularını oluşturmaktadır.

II- TANIMLAR VE KISALTMALAR:

1. Kısaltmalar

GEDAŞ: Gedaş Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

TADEBİS : Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi'ni

TDUB/BİRLİK : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ni,

TKGM : Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nü,

UDES : Uluslararası Değerleme Standartları'nı,

2. Tanımlar

a.Değerleme: Taşınır veya taşınmaz iktisadi varlıkların belirli bir tarihteki muhtemel değerinin sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat uyarınca belirlenen veya kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde para cinsinden bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.

b.Değerleme Kuruluşu: Kurul tarafından sermaye piyasasında değerlendirme faaliyetinde bulunmak üzere yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme firmalarından TDUB üyeliği aktif olan ve TADEBİS sistemine dahil olanları ifade eder.

c.Değerleme Raporu: Uluslararası Değerleme Standartları başta olmak üzere, TDUB üyesi yetkili değerlendirme kuruluşunda görev alan değerlendirme uzmanları tarafından hazırlanan, Sermaye Piyasası Kurulu ile TDUB ve TKGM tarafından yayımlanan düzenlemelere ve belirlenen normlara uygun olarak düzenlenen rapordur.

ç.Yasal Brüt Kullanım Alanı: Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca alması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanını ifade etmektedir. Yürürlükteki imar mevzuatına ve onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmiş yapıların rapor tarihindeki metrekare cinsinden brüt kullanım alanı yazılacaktır. İnşa edilmeyen kısımlar dâhil edilmeyecektir. Bu alan; konu taşınmaza ait projesinde bulunan şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, bağımsız bölümün dış konturlarının çevrelediği alanı ifade eder. Dış cephe haricindeki bölümlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Bağımsız bölümün içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki bağımsız bölüme ait alanlar birlikte değerlendirilerek bağımsız bölüm brüt alanı bulunur.

Brüt alan tanımının temeli 03.07.2017 tarihli ve 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde yer alan "Bağımsız Bölüm Brüt Alan" tanımına dayanmaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EKİMLİK VE KLİMA BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



d.Mevcut Brüt Kullanım Alanı: Taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gerekli izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olup olmadığı, yasal gereklerin yerine getirilip getirilmediği dikkate alınmaksızın, mahallindeki kullanım alanını ifade etmektedir. Yasal olmayan kısımlar dahil, mahallinde tespit edilen yapıların rapor tarihi itibarıyla metrekare cinsinden mevcut brüt kullanım alanı yazılacaktır.

Bu alan; mevcutta da var olduğu görülen şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları hariç, görülen yerin dış konturlarının çevrelediği alanı ifade eder. Dış cephe haricindeki bölümlerdeki/birimlerdeki dış kontur, duvar orta aksı olarak belirlenir. Görülen yerin içten bağlantılı olarak çatı araları dâhil birden fazla katta yer alan mekânlardan oluşması halinde bu katlardaki görülen yere ait alanlar birlikte değerlendirilerek mevcut brüt kullanım alanı bulunur.

Kat irtifakı/kat mülkiyeti kurulu olan yerlerde bağımsız bölüm sınırı, kat irtifakı kurulu olmayan yerlerde parsel sınırı değerlemenin kapsamıdır.

e.Piyasa Değeri (Pazar Değeri): Bir taşınmaz veya taşınmaz yükümlülüğünün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işlemi için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla pazarda; pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

Taşınmaz yatırım tespit tutarı olarak Tapu işlemlerinde bu değer esas alınır.

İnşaat halindeki taşınmazlar için piyasa değeri hesaplanırken tamamlanmış alternatif projelerin değerlendirme tarihindeki güncel değeri ile inşaatın tamamlanmasıyla ilgili maliyetler ve tespiti yapılabilen riskler dikkate alınır.

f.Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri: Taşınmazın ilgili mevzuat uyarınca alınması gerekli izin, belge ve yerine getirilmesi zorunlu yasal gerekleri, imar mevzuatına (ruhsat ve ekleri, proje vb.) uygun olarak inşa edilmiş kısımları, kazanılmış hakları, üzerinde yapı bulunan taşınmazlarda inşaat seviyesi, ruhsat ve eklerinden temin edilen brüt kullanım alanı ve niteliği esas alınarak belirlenen, bilgili ve istekli bir alıcı ile bilgili ve istekli bir satıcı arasında tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, zorlama olmadan basiretli kişiler tarafından, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirilecekleri alım satım işleminde el değiştirebileceği tahmin edilen değeridir.

g.Eklenti: Bir bağımsız bölümün/birimin dışında olup doğrudan doğruya o bölüme/birime ait olan yeri ifade eder.

ğ.Basit Tamir ve Tadilat: Yapılarda esaslı tadilat kapsamında olmayan, taşıyıcı sistemi, bağımsız bölümün dış cephesini, ıslak hacimlerin yerini ve sayısını değiştirmeyen; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile bahçe duvarı, duvar kaplamaları, baca, saçak, çatı onarımı ve kiremit aktarılması gibi her türlü tamir ve tadil işlemleridir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Ta inmaz De erleme Dairesi Ba kanlı ı



h.Esaslı Tadilat: Yapılarda taşıyıcı unsuru etkileyen, yapı inşaat alanını, emsale konu alanını, taban alanını, bağımsız bölüm sayısını, ortak alanların veya bağımsız bölümlerin alanını, kullanım amacını veya ruhsat eki projelerini değiştiren işlemlerdir.

ı.Kontrol Değerleme Raporu: Taşınmaza takdir edilen değer veya değere etki eden hususlar ile ilgili tereddütlerin oluşması ayrıca taşınmaza ait değerlendirme raporlarında Piyasa Değeri olarak takdir edilen değerler arasındaki farkın karşılaştırılması ve denetleme amacıyla, Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı talimatı ile TADEBİS üzerinden algoritma yöntemiyle yetkili değerlendirme kuruluşu ataması yapılarak hazırlatılan rapordur.

i.Ortak Alan:Bağımsız bölümün yasal sınırları dışında kalan, eklenti olmayan ve kat maliklerinin ortak kullanımında olan alanlardır.

III-DEĞERLEME RAPORU İŞLEM ADIMLARI

1. Değerleme Raporu Başvuruları

Değerleme Raporu başvuruları gerçek kişilerde taşınmaz maliki, tüzel kişilerde tüzel kişiliğin temsiline yetkili gerçek kişi tarafından Web Tapu (<https://webtapu.tkgm.gov.tr/>) resmi erişim adresinden yapılır. Ayrıca taşınmaz maliki Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı ise **ALO-181 Çağrı Merkezi** üzerinden başvuru yapılabilir.

İstisnai yoldan Türk Vatandaşlığı kazanılmasına yönelik tapu işlemlerinde rapor başvuruları **Talep Bilgisi--> Talep Amacı-->Vatandaşlığa Konu Satış** başvuru seçeneğinden **GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş.** seçilerek yapılacaktır.

Türk vatandaşlığı konu olmayacak işlemlerde alınacak değerlendirme raporları için ise **Talep Bilgisi--> Talep Amacı--> Satış** başvuru seçeneği üzerinden tercihli veya otomatik algoritma üzerinden istenilen herhangi bir değerlendirme kuruluşu seçilerek başvuru yapılabilecektir.

İş bu genelgenin yürürlük tarihinden sonra yapılan Satış/ Satış vaadi işlemleri sonrasında yapılacak Türk vatandaşlığı taleplerinde sadece GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş tarafından hazırlanmış değerlendirme raporları kabul edilecektir.

Web Tapu ve ALO-181 Çağrı Merkezi başvuru kanalları ve TADEBİS dışında düzenlenen format ve standart dışı değerlendirme raporları işlemlerde kullanılmaz. Bu başvuru kanalları dışında düzenlenen değerlendirme raporlarına dayalı olarak gerçekleştirilen işlem talepleri kabul edilmez.

Tapu işlemlerinde kullanılacak değerlendirme raporlarının kullanım süresi 3 aydır. Bu sürenin geçmesi durumunda, ilgililerince tapu işleminden önce sistem üzerinden yeni bir değerlendirme raporu talep edilir.

TKGM tarafından, ilgililerin gerekli başvuru prosedürü tamamlandıktan sonra başvuru sahibine işin ücret bilgisi, ödeme süresi ve talep numarası SMS/e-posta ile iletir. Belirtilen sürede ücreti ödenmeyen talepler iptal edilir. İlgilisince ödeme gerçekleştirilene kadar Web Tapu üzerinden değerlendirme raporuna ilişkin talep iptal edilebilir. Hizmet bedeli ödendikten sonra TADEBİS üzerinden yetkili değerlendirme kuruluşuna değerlendirme talebi iletir. Ödeme işlemi yapılmadan değerlendirme kuruluşuna iş ataması yapılmaz. Ücretin ödenmesi ile yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme raporunun hazırlanması için uzman ataması gerçekleştirilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Ta inmaz De erleme Dairesi Ba kanlı ı



Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından başvuru sahibine kontrol raporu hazırlanması gerektiği durumda; bildirim sonrası başvuru sahibi Web Tapu üzerinden **Talep Bilgisi--> Talep Amacı--> Kontrol Raporu** başvuru seçeneği ile talepte bulunur.Ödeme işleminin yapılması üzerine yetkili değerlendirme kuruluşu ataması yapılır.

Yetkili veya diğer değerlendirme kuruluşları tarafından değerlendirme raporu hazırlanıp 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanarak onaylandıktan sonra sistem üzerinden değerlendirme raporu TAKBİS'e gönderilir.

TAKBİS'e gönderilen değerlendirme raporları ilgilisi tarafından Web Tapu üzerinden görüntülenebilir.

İlgililer, değerlendirme raporu başvurusunda buldukları taşınmaza ilişkin başvurunun, başka bir taşınmaz ile değiştirilmesi için talepte bulunamaz. Bu durumda ilgisince yeni bir değerlendirme raporu talebinde bulunulması gerekmektedir.

Paylı mülkiyetli taşınmazlarda, paydaşlardan herhangi birisinin başvuruda bulunması yeterlidir. Hazırlanan değerlendirme raporu ilgili mevzuatında belirtilen süre ve şartlar içinde tüm paydaşlar için kullanılabilir.

Değerleme Raporunun rapor tarihindeki düzenlenmiş tapu bilgileri ile Tapu Müdürlüğüne satın alma veya satış vaadi başvuru tarihi arasında taşınmazın değerini değiştiren herhangi bir durumun sicilden anlaşılması halinde (cins değişikliği, yola terk, irtifak hakkı tesisi, 442,775, 2942/31-B maddesi , 3194/18. maddesi, 3083/11.maddesi, 4562/18. maddesi, 6361 sayılı kanunlar ve bu kanunların ilgili maddeleri kapsamında sicilde yer alan şerhler, askeri yasak bölge beyanları vb.) hiçbir süreye bakılmaksızın ilgisince yeni bir değerlendirme raporu başvurusunda bulunulur.

Web Tapu sistemi üzerinden hazırlanmış olan raporun ilgisince görüntülenememesi, başvuru sorunları yaşanması, vb. durumlarda Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı webservice@tkgm.gov.tr e-posta adresine taşınmazın tapu bilgileri belirtilerek sorunun giderilmesi talebinde bulunulur.

Değerleme Raporu konusunda bilgi veya destek için tasinmazdegerleme@tkgm.gov.tr e-posta iletişim adresine başvurulabilir.

Başvuru sahibi; değerlendirme raporlarının denetim/inceleme faaliyeti kapsamında, taşınmaza ait tüm tapu verilerinin kontrol raporu düzenlemesi için görevlendirilecek yetkili değerlendirme kuruluşu ile paylaşılmasını en baştan kabul etmiş ve onay vermiş sayılır.

Değerlemeye ilişkin güncel kullanım kılavuzları ve videolara Web Tapu portalından ve <https://www.tkgm.gov.tr/> adresinden ulaşılabilir.

İlgililer değerlendirme kuruluşlarının değerlendirme raporlarının düzenlenmesine ilişkin her türlü şikayet, öneri ve taleplerini öncelikli olarak TDUB bildirebilirler. Birlik gerekli incelemeleri yaparak süresi içerisinde ilgisine ve TKGM'ye bilgi verir.

2. Yetkili ve Diğer Değerleme Kuruluşu Tarafından Yapılacak İşlemler

Tapu ve Kadastro işlemlerinde kullanılmak üzere üretilen değerlendirme raporları; Uluslararası Değerleme Standartları, TDUB İyi Uygulamalar Kılavuzları ve TKGM ilgili genelge ve talimatlarında belirlenen ilkeler ve normlar kapsamında düzenlenir.

Yetkili ve Diğer Değerleme Kuruluşları aşağıda belirtilen hususlara titizlikle riayet etmekten sorumludur:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Ta inmaz De erleme Dairesi Ba kanlı ı



a. Değerleme Raporlarında sorumlu değerleme uzmanı, denetmen ve değerleme uzmanı olmak üzere en az üç kişinin imzası bulunur. Rapor, hazırlanmasına refakat etmesi durumunda değerleme uzman yardımcısı tarafından da imzalanır.

b. Değerlemeye konu taşınmazın yasal durumu ile fiili durumu arasında farklılık olması durumunda uyumsuzluklar ölçülendirilerek mimari projesi üzerinde gösterilir.

c. Değerleme raporunda değerlemeye konu taşınmazın niteliğine göre iç ve dış cepheye ait (bağımsız bölüm ise yapı içerisindeki konumu gösterilmeli) en az biri içeriden olmak üzere 3 adet fotoğraf değerlendirilerek gösterilir. Değerleme raporuna eklenen taşınmaz fotoğraflarının taşınmazın durumu, inşaat seviyesi vb. hakkında tereddütsüz fikir vermesi gerekir.

ç. Değerleme Raporu hazırlanması sırasında taşınmaza ait mimari projenin zeminle karşılaştırması yapılır.

d. Kat mülkiyeti/irtifakı kurulmuş taşınmazlarda yer alan ortak alan olarak planda özgülenmiş; otopark alanları, koridorlar, sahanlıklar, sığınaklar, şaftlar, ışıklıklar, hava bacaları, galeri boşlukları vb. mevcut brüt alana dahil edilmez. Ayrıca yönetim planı ile bağımsız bölüm kullanımına bırakılan ortak alan/alanlar yine brüt alana dahil edilmez.

e. Değerleme raporu emsal krokisinde emsal alınan taşınmazlar ile değerlemeye konu taşınmaz en iyi görüntülemeyi sağlayan hibrit veya etiketli uydu görüntüsünde birlikte gösterilir.

f. Emsal krokisinde dikdörtgen, kare vb. alanlar çizilerek emsal bölgesi gösterilmez. Emsal noktaları tek tek noktasal olarak uygun ölçek ve fark edilebilir zıt renkte konumsal olarak krokide ayrı ayrı işaretlenir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölüm birden fazla bloktan oluşan bir site içerisinde yer alıyor ise blok numarası ve blok adı ile kroki üzerinde gösterilir.

g. Basit tadilat ve onarım işlemlerinde; tadilat ruhsatı aranmaksızın eksik imalat ve onarım tutarı, yasal tespit, yıkım kararı vb. olup olmadığı da açıklamalar bölümünde belirtilerek ve sadece inşaat seviyesi tablosu eklenerek takdir edilen değerden düşülerek piyasa değeri belirlenir.

ğ. Fiili olarak tamamlanmış taşınmazlarda esaslı tadilat işleriyle ilgili belediyeden tadilat ruhsatı alınmış olmalıdır. Esaslı bir şekilde tadilat yapılan taşınmazlarda tadilat ruhsatı ve inşaat seviyesi tablosu eklenerek, piyasa değeri verilir. Tadilat ruhsatı alınmadan esaslı bir şekilde tadilat süreci devam eden taşınmazlara değer takdir edilmez .

h."Değerleme Hesabı" ve "Uzlaştırma ile Değerleme Hesap Açıklama" bölümlerinde; değer tespiti aşamasında düzeltme/yuvarlama, şerefiye, pazarlık vb. unsurların etki düzeyleri ve gerekçeleri açıklanarak belirlenen değere nasıl ulaşıldığını gösteren matematiksel işlemler anlaşılır şekilde izah edilir.

ı. Rapor içeriğinde, rapor formatı sonunda yer alan uygunluk beyanından başka bir beyan veya şart belirtilmez.

i. Emsal düzeltmeleri rapor formatında doğrudan hesaplanmaktadır. Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m²) için ayrıca rapor içeriğine tablo eklenmesine gerek bulunmamaktadır. Ancak veri setinden farklı bir düzeltme/karşılaştırma var ise açıklamasında bahsederek mevcut set içindeki "Diğer Bilgilere İlişkin Düzeltme" alanından hesaplanabilir ve/veya varsa proje geliştirme vb. hesap tablosu düzenlenerek rapora eklenebilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Ta inmaz De erleme Dairesi Ba kanlı ı



j. İlgili (d) genelge kapsamında düzenlenecek değerleme raporlarında kat irtifakı/kat mülkiyeti tesisi sırasında kısıtlı pay sahibine düşecek bağımsız bölümlerin değerinin ana taşınmazda yer alan payının değerinden fazla olduğu durumlarda bu husus değerleme raporunun "Değerleme Hesap Açıklama" kısmında belirtilir.

k. Değerlemeye konu taşınmazın Piyasa Değeri ve Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri raporun "Taşınmaz Değerleme Sonucu" bölümünde gösterilir. Bu değer taşınmazın tamamı için bulunan değerdir. Tapu ve Kadastro işlemlerinde Piyasa Değeri esas alınır. Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri ilgilileri bilgilendirme amacı ile raporda gösterilir.

l. Bağımsız bölümde veya alanda birden fazla malikin pay sahibi bulunması durumunda, değerlendirme raporu talebinde bulunan pay sahibinin payına karşılık gelen Piyasa Değeri ve Yasal Kullanıma Esas Piyasa değeri açıklamalar bölümünde ayrıca belirtilir.

m. Rapor formatının açıklamalar kısmında veya herhangi bir yerinde bilgi değeri veya bilgi için yazılmıştır vb. ibareleri kullanılmamalıdır.

n. Değerlemeye konu taşınmazın proje adı ve/veya site adı biliniyorsa açıklamalar veya adres bölümünde proje adı belirtilmelidir.

o. Değerlemesi yapılan taşınmazın ilgili Tapu Müdürlüğünde kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde ve/veya numarataj krokisinde belirtilen bağımsız bölüm numarasının sınırladığı konum ile fiili durum ve/veya değerlendirme uzmanına gösterilen bağımsız bölümün konumunun uyuşmaması durumunda herhangi bir değer takdiri yapılmaz. Bu durumda raporun açıklamalar bölümünde konu izah edilerek ilgili değer alanına "hesaplanmadı" ibaresi eklenir.

Konumu, vaziyet/mimari planı ile uyumsuz olduğu tespit edilen yapılar için İÜK-311 temel kuralları ile hareket edilmesi esastır. Bu durumdaki taşınmazlar için raporun açıklamalar bölümünde TKGM 2019/14 (1808) sayılı genelge kapsamında yapılan hatalı blok ve bağımsız bölüm numarası düzeltme işlemi veya trampa işleminin gerçekleştirilmesi önerisinde bulunulmalıdır.

ö. Yapı kayıt belgesi bulunan ancak cins değişikliği yada kat mülkiyeti kurulması işleminin henüz gerçekleşmediği tespit edilen durumlarda; yapıdaki büyümeleri gösterir ayrıntılı kroki rapordaki ilgili kısımlara eklenir. İş bu durumdaki taşınmazlar için İÜK 311- Konut Nitelikli Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu'nda belirtilen hususlar kapsamında tüm değerlendirme ve açıklamalar yapılarak işleme yön verilir.

p. Değerlemeye konu taşınmazda değer takdirine engel riskler bulunması halinde (bağımsız bölümlere ait sınırların belirsiz olması, taban alanında büyüme olan bağımsız bölümü ilgilendiren bir resmi karar ve/veya yasal tespit olması vb) piyasa değeri ve/veya yasal kullanıma esas piyasa değeri takdir edilmez.

r. Şifahi olarak edinilen verilere zorunlu kalınmadıkça değerlendirme raporunda yer verilmez.

s. Değerlemeye konu taşınmaz veya bağımsız bölümün bulunduğu ana taşınmaz ile ilişkili mahkeme kararı, ruhsat iptali, yapı tatil tutanağı vb. bulunuyor ise değer takdirine etkisi değerlendirme uzmanınca kesinlikle dikkate alınmalı ve bu durum raporda detaylı bir şekilde açıklanmalıdır. İş bu durumdaki taşınmazlar için İÜK 311- Konut Nitelikli Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu'nda belirtilen hususlar kapsamında tüm değerlendirme ve açıklamalar yapılarak işleme yön verilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Ta inmaz De erleme Dairesi Ba kanlı ı



ş. Çok katlı bağımsız bölüm veya taşınmazlarda mevcut katlar (normal, asma, bodrum, içten bağlantılı çatı, teras/balkon, depo/kömürlük) için kademeli/orantılı TL/m² değeri gösterilerek değer takdiri yapılır.

t. Zeminde fiilen bitmemiş inşası devam eden (natamam) ve kat irtifakı tesis edilmiş taşınmazlara ait değerlendirme raporlarının incelenmesinde aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerekmektedir:

t.1) İnşaat halindeki taşınmazlar için takdir edilen piyasa değerinin, tamamlanmış alternatif (konum ve özellik olarak benzerlik gösteren) bir projenin değerlendirme tarihindeki güncel değeri ile inşaatın tamamlanmasıyla ilgili maliyetleri ve tespiti yapılabilen riskleri yansıtması gerekir.

t.2) Değerlemeye konu natamam taşınmazlar için düzenlenen değerlendirme raporlarında, düzenleme tarihi itibarı ile inşaat faaliyeti sürecine dair gerekli açıklamalar yapılarak piyasa değeri takdir edilir. Natamam yapının metruk veya inşaatın devam etmeme riskinin olması gibi durumlarda, değerlendirme uzmanı değer takdir etmez ve raporun ilgili değer alanında "hesaplanmadı" olarak gösterir.

t.3) Değerleme raporlarının düzenlendiği tarih itibarı ile natamam yapının belirtilen inşaat seviye oranı ile inşaat fotoğrafları uyumlu olmalı ve inşaat sahası içinde değerlemeye konu taşınmazın inşaat seviyesine göre bulunduğu bloğun konumu veya bağımsız bölüm işaretlenerek gösterilmelidir.

t.4) Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden iki yıl geçmemiş ve zeminde fiilen başlamamış yapılarda (İmar Kanununun 29. maddesinde belirtilen yapıya başlama müddeti henüz geçmediği için) taşınmaza piyasa değeri takdir yapılabilir.

t.5)? Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden iki yıl geçmiş ve yapı ruhsat tarihi üzerinden itibaren beş yıl geçmemiş olan yapılarda, inşaat başlandığı ve hangi aşamada olduğu (bina temel hafriyatı ve kazısı, bina temeli, su basman, kaba inşaat vb.) değerlendirme raporunda fotoğraflar ile gösterilmesi durumunda taşınmaza piyasa değeri takdir yapılabilir.

t.6) Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden iki yıl geçmiş olan yapılarda, zeminde inşaat başlanmamış ise ruhsatın yenilenmesi gerektiğinden değer takdir yapılmaz.

t.7)? Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden beş yıl geçmiş olan ve halen inşaatı devam eden yapılarda ruhsatın yenilenmesi gerektiğinden değer takdir yapılmaz.

t.8)? Natamam taşınmazlarda mimari projesine uygun olmayan ve henüz inşa edilmemiş alanlar değerlemeye konu bağımsız bölümün brüt alanına dahil edilmez.

t.9) Yatay kat irtifakı kurulan ve henüz inşaat faaliyeti başlamamış villa tipi bağımsız bölümlerden oluşan projelerde taşınmazın bulunduğu bölgenin yol, elektrik, kanalizasyon altyapı ve üstyapı durumu ve diğer kamu hizmetlerinden faydalanma durumları dikkate alınarak risk değerlendirilmesi yapılmalıdır ve değer takdirine esas emsal taşınmazların seçiminde azami hassasiyet gösterilmelidir. Bu tür projelerde tamamlanmama riski yüksek görülürse gerekli açıklamalar yapılarak arsa payı değeri verilmelidir.

u. Bağımsız bölümlerin parsel üzerindeki yerleri vaziyet planı ve mimari projesinde büyük ölçüde belirlenmiş olup bu sınır dışındaki alanlar ortak alan olarak değerlendirilir. Su tesisi alanı, çatı ve çatı arası (Tapuda çatı payesli hariç), kapıcı dairesi, bahçe, sığınak, kalorifer tesisatı alanı, elektrik dağıtım odası, otopark, kömürlük (ekleni değil ise) ve sahanlıklar vb. ortak alanlardan sayılırlar. Teras alanının ortak alan olup olmadığı ise onanmış mimari planına göre saptanır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No: (312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Ta inmaz De erleme Dairesi Ba kanlı ı



Tamamlanan değerleme raporları 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanarak TADEBİS üzerinden TAKBİS'e gönderilir.

3. Tapu Müdürlüğü Tarafından Yapılacak İşlemler

Yabancı gerçek kişilerin alıcı olduğu işlemlerde ve diğer rapor talep edilen işlemlerde taşınmaz değerleme raporu düzenlenmesi ile ilgili olarak bilgilendirilme talebinde bulunanlara genelgeleri ve ekleri kapsamında bilgi verilir.

Rapor talep tarihi iş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra (04.03.2024 ve sonrası) olan değerleme raporlarının Türk vatandaşlığı kazanılmasına yönelik taleplerde kullanılabilmesi için GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenen gerekmektedir.

Türk vatandaşlığı kazanılmasına konu olmayacak ve değerleme raporu istenilen diğer işlemlerde ise; Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı herhangi bir değerleme kuruluğu tarafından düzenlenen değerleme raporları üzerinden işlem yapılacaktır.

Değerleme raporunun rapor tarihi ile Tapu Müdürlüğündeki satış işlemi başvuru tarihi, satış vaadi işlemi için ise sözleşme tarihi arasında 3 aylık sürenin geçip geçmediği kontrol edilir. Değerleme raporunun geçerlilik süresi dolmuş ise ilgisine yeni bir değerleme raporu başvurusunda bulunulması yönünde bilgi verilir.

Değerleme raporlarının esası hakkında Tapu Müdürlükleri tarafından herhangi bir değerlendirme yapılmaz.

Mevzuatı gereğince değerleme raporu düzenlenmesi gereken tapu işlemlerinde piyasa değeri bölümünde gösterilen değer dikkate alınır.

Paylı mülkiyetli taşınmazlarda paya tekabül eden piyasa değeri (TL) ve (\$) bazında pay oranına göre personelimizce hesaplanacak olup değerleme uzmanınca raporun açıklamalar bölümünde hesaplanmış olması durumunda hesaplanan değer kontrol edilerek işleme yön verilir.

Rapor talep tarihi itibari ile iş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarih öncesinde düzenlenen değerleme raporları için mülga genelgeleri kapsamında işlem yapılır.

4. Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi Verecek Makam Tarafından Yapılacak İşlemler

İlgi (c) Genelge kapsamında yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi yoluyla Türk Vatandaşlığı kazanması işlemlerinde Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi vermeye yetkili makam tarafından, rapor talep tarihi **iş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra olan değerleme raporları** aşağıdaki maddeler doğrultusunda incelenir:

a. Düzenlenen değerleme raporlarının GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenip düzenlenmediği kontrol edilir.

b. Değerleme raporu GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş ise Genel Müdürlüğümüz ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. arasında yapılan protokol kapsamında değerleme raporları TAKBİS'e aktarılmadan gerekli denetime tabi tutulduğundan değerleme raporlarıyla ilgili herhangi bir değerlendirme yapılmaz. Değerleme Raporunun Tapu Müdürlüğünde yapılan işlem (satış/satış vaadi) tarihi öncesinde düzenlenip düzenlenmediği ve 3 aylık sürenin geçip geçmediği kontrol edilir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EH RC L K VE KL M DE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Ta inmaz De erleme Dairesi Ba kanlı ı



c. Değerleme raporunun GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmediğinin tespiti halinde ilgisine GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş bir değerlendirme raporu sunulması halinde işleme devam edileceği konusunda bilgi verilir. GEDAŞ tarafından yeni rapor hazırlanıp sunulması durumunda yeni değerlendirme raporu gerekli indirgemeler yapılarak işlemlerde kullanılır.

ç. Tapu Müdürlüğüne yapılan başvuru (satış/satış vaadi) tarihi öncesinde (3 aylık süre içerisinde), GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş birden fazla değerlendirme raporu olması durumunda son tarihli rapor esas alınarak işlem tesis edilir. Ancak başvuru sahibi tarafından talep edilmesi durumunda yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından düzenlenmiş raporlardan herhangi bir tanesi esas alınarak da işlem tesis edilebilir. Bu raporlar arasında değer farkı kontrolü yapılmaz.

d. Tapu Müdürlüğüne yapılan başvuru (satış/satış vaadi) tarihi öncesinde; bu genelgenin yürürlük tarihinden önce düzenlenmiş aynı taşınmaza ait "KULLANILABİLİR" ibareli rapor ve de bu genelgenin yürürlük tarihi sonrasında GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından düzenlenmiş değerlendirme raporları bulunması durumunda son tarihli rapor esas alınarak işlem tesis edilir. Ancak başvuru sahibi tarafından talep edilmesi durumunda bu raporlardan herhangi bir tanesi esas alınarak da işlem tesis edilebilir. Bu raporlar arasında değer farkı kontrolü yapılmaz

e. İş bu genelge hükümlerinde yer alan konuların dışında herhangi bir husus tespit edilmesi durumunda konu gerekçe ve görüş belirtilerek Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına bildirilir. Başkanlıktan gelecek talimata/görüşe göre işleme yön verilir.

Rapor talep tarihi itibari ile iş bu genelgenin yürürlük tarihinden önce düzenlenen değerlendirme raporları ait oldukları (mülga) genelge esasları çerçevesinde incelenir.

5. Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığınca Yapılacak İşlemler

Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına intikal eden değerlendirme raporları aşağıda belirtilen usuller çerçevesince incelenir ve sonuçlandırılır:

a. Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından değerlendirme raporlarının incelenmesi sırasında gerek duyulması halinde değerlendirme kuruluşundan her türlü bilgi ve belge talep edebilir. Yapılan inceleme sonucunda raporun kabul edilmesi, revize edilmesi, kontrol raporu hazırlanması veya algoritma üzerinden yeni bir rapor düzenlenmesi yönünde karar verebilir. Yukarıda belirtilen yöntemlerden biri veya birkaçı kullanılarak yapılacak olan değerlendirme **Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi** vermeye yetkili makama bildirilir. Ayrıca gerekli durumlarda TDUB'dan görüş alınabilir.

b. İlgili (ç,e) genelge ve öncesi Tapu Müdürlüğünde tescil işlemi gerçekleştirilmiş taleplerin değerlendirme raporlarında, Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi vermeye yetkili makamlarca veya Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığınca tespit edilen eksiklikler, ait olduğu dönemin mülga genelgeleri kapsamında ilgisince revize ettirilerek sonuçlandırılır. Rapor düzenleyen yetkili değerlendirme kuruluşunun kapanması, faaliyetinin askıya alınması veya mücbir sebeplerle revize işlemi yapılamaması durumunda Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığının talimatına göre işlemler gerçekleştirilir.

c. Değerleme raporlarına ilişkin gerekli parasal indirim/güncelleme hesapları Yİ-ÜFE (Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi) oranlarına göre yapılır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Do rulama Kodu: 3389481C-731C-413B-854D-52B28D3F0D8C

Do rulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tapu-ebys>

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

KEP Adresi : tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:Tevfik BA
Kontrol Mühendisi
Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.
ÇEVRE, EKİLEK VE KLİMDE KL BAKANLI I
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlü ü
Tasinmaz De erleme Dairesi Ba kanlı ı



ç. Usulüne uygun olarak düzenlenmediği tespit edilen raporlar, raporu düzenleyen değerlendirme kuruluşları ve imzası bulunan ilgili kişiler hakkında gerekli idari ve hukuki tedbirlerin alınması için TDUB'a iletilir.

IV- SORUMLULUK

TKGM'nin düzenlenen değerlendirme raporlarındaki sorumluluğu, verilen bilgi ve veriler ile taşınmaza takdir edilen değerlerin (Piyasa Değeri ve Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri) şekli incelemesi ile sınırlıdır.

Değerleme raporunda yer alan veri ve bilgilerin doğruluğundan ve düzenlenen raporun tüm içeriği ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü cezai ve hukuki hususlar ile yanlış, yanıltıcı ve/veya eksik bilgiler dolayısıyla oluşabilecek zararlardan değerlendirme raporunu düzenleyen değerlendirme kuruluşları ve imzası olan personeller sorumludur.

V- YÜRÜRLÜK

Bu genelge 04.03.2024 tarihinde yürürlüğe girer.
İlgi (f) genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

