



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

Ek-1  
TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

Sayı : E-76015859-010.06.02-9526249

22.11.2023

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

GENELGE  
2023/6

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.

## I-GİRİŞ

Genel Müdürlüğümüzün ilgi (b) ve ilgi (c) genelgeleri ile yabancı gerçek kişilerin alıcı olduğu ve ekli listesinde belirtilen işlemlerde taşınmaz değerlendirme 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 değerlendirme raporlarında ortaya çıkması muhtemel maddi hataların ortadan kaldırılması amacıyla düzenlemelere gidilmiştir.

Bu kez değerlendirme raporlarının Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemine (TAKBİS) entegre edilmesinden önce değerlendirme raporlarında karşılaşılan eksiklikler ve standart dışı raporlamaların önüne geçilmesi, ilke ve esasları belirlenmiş bir şekilde kontrole tabi tutulması, değerlendirme mevzuatında meydana gelen değişikliklerle ilgili olarak birimlerimizce yapılacak güncelleme, iş ve 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

**GABİM** : MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.'yi,  
**KURUL**: Sermaye Piyasası Kurulu'nu,

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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



Ek-1

TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

**TADEBİS** : Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi'ni  
**TDUB/BİRLİK** : Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ni,  
**TKGM** : Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nü,  
**UDES** : Uluslararası Değerleme Standartları'nı,  
ifade eder.

## 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.

**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 kapsadığı alandır.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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  
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Ek-1

TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

**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 arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

Tapu ve Kadastro 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 riskler dikkate alınır.

**f.Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri:** 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, 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 gerçekleştirecekleri 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.

**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  $\pm\%20$ 'den fazla olması durumunda karşılaştırma ve denetleme amacıyla, Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı talimatı veya GABİM tarafından kontrol aşamasında talep edilmesi halinde TADEBİS üzerinden algoritma yöntemiyle yetkili değerlendirme kuruluşu ataması yapılarak hazırlatılan rapordur.

### III-DEĞERLEME RAPORU İŞLEM ADIMLARI

#### 1. Değerleme Raporu Başvuruları

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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



Ek-1

TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

Değerleme Raporu başvuruları gerçek kişilerde taşınmaz maliki, tüzel kişilerde tüzel kişiliği temsile 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.

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, ilgililerce 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 iletilir. 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 iletilir. Ödeme işlemi yapılmadan değerlendirme kuruluşuna iş ataması yapılmaz. Ücretin ödenmesi ile yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme raporunun hazırlanması için uzman ataması gerçekleştirilir.

GABİM tarafından başvuru sahibine kontrol raporu hazırlanması gerektiği durumda; SMS ve e-posta yolu ile bildirim sonrası başvuru sahibi Web Tapu üzerinden (**Talep Bilgisi--> Talep Amacı--> GABİM Kontrol**) başvuru seçeneği ile talepte bulunur. Ödeme işleminin yapılması üzerine yetkili değerlendirme kuruluşu ataması yapılır.

Yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından değerlendirme raporu hazırlanıp 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanarak onaylandıktan sonra sistem üzerinden kontrol için GABİM'e aktarılır. GABİM tarafından gerekli kontrollerin yapılmasından sonra 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 sicilinden 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 sicilinde yer alan şerhler, askeri yasak bölge beyanları vb.) hiçbir süreye bakılmaksızın ilgisince yeni bir değerlendirme raporu başvurusunda bulunulur.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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

Web Tapu sistemi üzerinden hazırlanmış olan raporun ilgisince görüntülenememesi, başvuru sorunları yaşanması, vb. durumlarda Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı [webservice@tkgm.gov.tr](mailto: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](mailto:tasinmazdegerleme@tkgm.gov.tr) e-posta iletişim adresine başvurulabilir. Ayrıca değerlendirme kuruluşuna yapılacak ödemeler ve kontroldeki raporlar ile ilgili sorun ve taleplerde GABİM [info@mkkgabim.com.tr](mailto:info@mkkgabim.com.tr) e-posta iletişim adresinden bilgi talep edilebilir.

Başvuru sahibi; değerlendirme raporlarının denetim/inceleme faaliyeti kapsamında taşınmazın tüm tapu verilerini kontrol raporu düzenlemek için görevlendirilecek yetkili değerlendirme kuruluşu ile paylaşılmasını en baştan kabul 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 Değerleme Kuruluşu Tarafından Yapılacak İşlemler

Tapu ve Kadastro işlemlerinde kullanılmak üzere üretilen değerlendirme raporları; Uluslararası Değerleme Standartları, TUDES 310 - Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu, İÜK 311- Konut Nitelikli Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu, TUDES-312/(1,2,3 versiyonları) ve TKGM ilgili genelge ve talimatlarında belirlenen ilkeler ve normlar kapsamında düzenlenir.

Yetkili Değerleme Kuruluşları aşağıda belirtilen hususlara titizlikle riayet etmekten sorumludur:

a. Değerleme Raporlarında sorumlu değerlendirme uzmanı, denetmen ve değerlendirme uzmanı olmak üzere en az üç kişinin imzası bulunur. Rapor, hazırlanmasına refakat etmesi durumunda değerlendirme 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 değerlendirme raporunda 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 yapılırken sadece Web Tapu üzerinden temin edilen proje ile değil aynı zamanda belediye arşiv kayıtlarından da teyit edilmelidir.

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.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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  
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Ek-1

TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

**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/m<sup>2</sup>) 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.

**j.** İlgi (d) genelge kapsamında düzenlenecek değerlendirme 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 değerlendirme 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 durumda kapı numarasının ve/veya değerlendirme uzmanına gösterilen bağımsız bölümün konumunun

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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  
Taahhüt Değerleme Dairesi Başkanlığı



Ek-1

TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

uyuşmaması durumunda herhangi bir değer takdir yapılmaz. Bu durumda raporun açıklamalar bölümünde konu izah edilerek ilgili değer alanına "hesaplanmadı" ibaresi eklenir.

**ö.** Yapı kayıt belgesi bulunan ancak cins değişikliği yada kat mülkiyeti kurulması işleminin henüz gerçekleşmediği tespit edilen durumlarda; yapıdaki büyüme gösterir ayrıntılı kroki rapordaki ilgili kısımlara eklenir. İş bu durumdaki taşınmazlar için İUK 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 değerlendirilerek uzmanınca kesinlikle dikkate alınmalı ve bu durum raporda detaylı bir şekilde açıklanmalıdır. İş bu durumdaki taşınmazlar için İUK 311- Konut Nitelikli Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu'nda belirtilen hususlar kapsamında tüm değerlendirme ve açıklamalar yapılarak işleme yön verilir.

**ş.** Çok katlı bağımsız bölüm veya taşınmazlarda mevcut katlar (normal, asma, bodrum, içten bağlantılı çatı, teras/balkon, depo/kömürlük ) için kademeli/orantılı TL/m<sup>2</sup> değeri gösterilerek değer takdir 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 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) taşınmaz 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 taşınmaz piyasa değeri takdir yapılabilir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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



Ek-1

TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

**t.6)** Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden iki yıl geçmiş olan yapılarda, zeminde inşaata başlanmamış ise ruhsatın yenilenmesi gerektiğinden taşınmaza değer takdiri yapılamaz.

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

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

**u.** Yetkili değerlendirme kuruluşları, düzenlemiş oldukları tespit edilen hataları gidermekle yükümlüdür.

Tamamlanan değerlendirme raporu, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanarak TADEBİS üzerinden GABİM'e iletilir. GABİM tarafından tespit edilecek eksiklikler yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından en kısa sürede giderilerek rapor tekrar GABİM'e gönderilir.

### 3. MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş. (GABİM) Tarafından Yapılacak İşlemler

TKGM ile GABİM arasında imzalanmış olan Taşınmaz Değerleme Raporlarının Kontrolüne Yönelik İşbirliği Protokolü kapsamında GABİM bünyesinde çalışan değerlendirme uzmanları; yetkili değerlendirme kuruluşları tarafından hazırlanmış olan tüm raporların Uluslararası Değerleme Standartları, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından onaylanan ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan düzenlemeler ile TKGM tarafından çıkarılan genelge ve talimat hükümlerine göre düzenlenip düzenlenmediği hususlarında gerekli kontrolleri yapar. Değer kontrolleri değerlendirme raporunda takdir edilen Piyasa Değeri (TL) üzerinden yapılır.

Yapılan kontroller sonucunda herhangi bir eksiklik ve hataya rastlanılmayan raporlar üzerine "KULLANILABİLİR" ibaresi eklenerek TAKBİS'e gönderilir.

Yapılan kontrollerde Değerleme Raporunda takdir edilen değer emsallerinden bariz derecede düşük veya yüksek olduğu kanaati oluşursa, karşılaştırma yapmak amacıyla ilk raporu düzenleyenden farklı bir kuruluşa otomatik atama yöntemiyle kontrol raporu hazırlanması gerektiği hususu GABİM tarafından başvuru sahibine SMS ve e-posta yolu ile bildirilir.

Kontrol raporunda takdir edilen değer ile ilk raporda takdir edilen değer arasındaki fark (Kontrol Raporu Değer Fark Oranı)  $\pm\%20$  altında ise raporlarda takdir edilen değerlerin GABİM tarafından Piyasa Değerine daha yakın olduğu değerlendirilen rapor üzerine "KULLANILABİLİR" ibaresi eklenerek TAKBİS'e gönderilir. Her iki raporun ücreti başvuru sahibince yetkili değerlendirme kuruluşlarına ödenir.

Değer fark oranı;

**Değer Fark Oranı= (Kontrol Raporu -Rapor Değeri/Rapor Değeri**

formülü ile hesaplanır.

Kontrol raporunda takdir edilen değer ile ilk raporda takdir edilen değer arasındaki fark (Kontrol Raporu Değer Fark Oranı)  $\pm\%20$ 'den fazla ise karşılaştırma yapmak amacıyla her iki raporu düzenleyenlerden farklı bir kuruluşa otomatik atama yöntemiyle ikinci bir kontrol raporu hazırlanması gerektiği hususu GABİM tarafından başvuru sahibine SMS ve e-posta yoluyla bildirilir.

Hazırlanan üç rapor arasında GABİM tarafından piyasa değerini daha doğru yansıttığı değerlendirilen rapor üzerine "KULLANILABİLİR" ibaresi eklenerek TAKBİS'e gönderilir. GABİM tarafından kullanılabilir olduğu değerlendirilen raporda takdir edilen değerden en uzak olan değer

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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



Ek-1

TÜRKİYE CUMHURİYETİNİN YÜZÜNCÜ YILI

takdir edildiği rapor iptal edilir. İptal edilen raporun ücreti başvuru sahibine iade edilir. Diğer iki raporun ücreti başvuru sahibince değerlendirme kuruluşuna ödenir.

Gerektiği durumlarda karşılaştırma yapmak amacıyla kontrol raporu alınması için GABİM tarafından ilgisine bilgi verildiği halde 30 gün içinde ilgisince kontrol raporu başvurusu yapılmaz veya başvuru yapıldığı halde rapor ücreti ödenmez ise başvuruya ait bekleyen değerlendirme raporu/raporları "KULANILAMAZ" ibaresi konularak TAKBİS'e gönderilir. Bu raporlar ile herhangi bir işlem yapılamaz. Değerleme raporunun/raporlarının ücreti başvuru sahibince değerlendirme kuruluşuna/kuruluşlarına ödenir.

GABİM, hazırlanan değerlendirme raporlarıyla ilgili tereddüte düşülen durumlarda TDUB'dan görüş alabilir.

GABİM tarafından yapılan kontrollerde, değerlendirme raporlarında takdir edilen değer haricinde maddi hata veya talimatlara aykırı bir durumun tespit edilmesi halinde GABİM, raporu gerekli düzeltmelerin yapılması için değerlendirme kuruluşuna iade eder. Düzeltme istenmesine rağmen yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından geçerli bir gerekçe göstermeden istenilen düzeltmeler yapılmaz ise rapor iptal edilir. İptal edilen raporun ücreti başvuru sahibine iade edilir.

Yapılan kontrollerden sonra TAKBİS'e aktarılan değerlendirme raporlarında daha sonra bir sorun olduğu tespit edilirse söz konusu raporlar GABİM tarafından gerekli açıklamalar yapılarak ivedi olarak Taınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'na bildirilir. Ayrıca kontrol aşamaları tamamlandıktan sonra değerlendirme raporunda takdir edilen değer emsallerinden bariz derecede düşük veya yüksek olduğu tespit edilen raporlar hakkında disiplin işlemi uygulanması için TDUB'a bildirilir.

Değerleme Raporlarının GABİM kontrolünden geçmiş olması raporu düzenleyen Yetkili Değerleme Kuruluşu ve imzası olan personelin sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

#### 4. Tapu Müdürlüğü Tarafından Yapılacak İşlemler

Yabancı gerçek kişilerin taraf olduğu işlemlerde taşınmaz değerlendirme raporu düzenlenmesi ile ilgili olarak bilgilendirilme talebinde bulunanlara genelge ve ekleri kapsamında bilgi verilir. Değerleme raporunun rapor tarihi ile Tapu Müdürlüğündeki satış işlemi başvuru tarihi, satış vaadi işlemi içinse sözleşme tarihi arasında 3 aylık sürenin geçip geçmediği kontrol edilir. Değerleme raporunun geçerlilik süresi dolmuş ise ilgisine yeni bir değerlendirme raporu başvurusunda bulunulması yönünde bilgi verilir.

Bu genelgenin yürürlük tarihi ve sonrasında düzenlenmiş raporlardan, üzerinde "KULLANILABİLİR" ibaresi bulunan raporlar tapu işlemlerde kullanılır. Üzerinde "KULANILAMAZ" ibaresi bulunan değerlendirme raporları işlemlerde kullanılmaz.

TAKBİS'e gönderilen değerlendirme raporları hakkında Tapu Müdürlükleri tarafından herhangi bir değerlendirme yapılmaz.

Mevzuatı gereğince değerlendirme 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 personelimize hesaplanacak olup değerlendirme uzmanınca raporun açıklamalar bölümünde hesaplanmış olması durumunda hesaplanan değer kontrol edilerek işleme yön verilir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto:tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr)

Bilgi için:Tevfik BA

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





### 5. 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, **iş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten sonra düzenlenen değerleme raporları** aşağıdaki maddeler doğrultusunda incelenir:

a. Değerleme raporları TAKBİS'e aktarılmadan önce GABİM tarafından kontrol edildiğinden iş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarih ve sonrasında düzenlenen ve üzerinde "KULLANILABİLİR" ibaresi bulunan değerleme raporlarıyla ilgili herhangi bir değerlendirme yapılmaz.

b. İş bu genelgenin yürürlüğe girdiği tarih ve sonrası düzenlenen değerleme raporlarından üzerinde "KULLANILABİLİR" ibaresi bulunan değerleme raporları esas alınarak işlem tesis edilir.

c. Değerleme Raporunun Tapu Müdürlüğünde yapılan işlem (satış/satış vaadi ) tarihi öncesinde düzenlenip düzenlenmediği ve tanımında belirtildiği üzere süre kontrolü yapılır.

ç. Tapu Müdürlüğüne yapılan başvuru (satış/satış vaadi) tarihi öncesinde (3 aylık süre içerisinde) "KULLANILABİLİR" ibaresi bulunan birden fazla değerleme raporu olması durumunda son tarihli rapor esas alınarak işlem tesis edilir. Ancak başvuru sahibi tarafından talep edilmesi durumunda "KULLANILABİLİR" ibaresi bulunan diğer 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 ve yürürlük tarihinden sonra düzenlenmiş değerleme raporları bulunması durumunda bu genelgenin yürürlük tarihinden sonra düzenlenmiş ve üzerinde "KULLANILABİLİR" ibaresi bulunan değerleme raporu esas alınarak işlem tesis edilir.

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.

**İş bu genelgenin yürürlük tarihinden önce düzenlenen değerleme raporları ait oldukları (mülga) genelge esasları çerçevesinde incelenir.**

### 6. Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığınca Yapılacak İşlemler

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

a. Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından değerleme raporlarının incelenmesi sırasında gerek duyulması halinde GABİM'den 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. İlgi (ç,e) genelge ve öncesi Tapu Müdürlüğünde tescil işlemi gerçekleştirilmiş taleplerin değerleme raporlarında, Taşınmaz Yatırımı Tespit Belgesi vermeye yetkili makamlarca veya Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığınca tespit edilen eksiklikler, ait olduğu dönemin mülga genelgeleri kapsamında ilgilisince revize ettirilerek sonuçlandırılır. İlk değerleme raporunu düzenleyen yetkili

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Do rulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto: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  
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Ek-1

değerleme 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 indirgeme/güncelleme hesapları Yİ-ÜFE ( Yurt İçi Üretici Fiyat Endeksi ) oranlarına göre yapılır.

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 Yetkili Değerleme Kuruluşu ve imzası olan personeller sorumludur.

Bu genelgenin 3. maddesinde ifade edilen değerlendirme raporlarının kontrol işlemleri GABİM tarafından yapılacaktır.

#### V- YÜRÜRLÜK

Bu genelge 27.11.2023 tarihinde yürürlüğe girer.

İlgi (e) genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Mehmet Zeki ADLI  
Genel Müdür V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: EEF82088-C94C-46EA-B30F-1C3480CD671F

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

[www.tkgm.gov.tr](http://www.tkgm.gov.tr)

KEP Adresi : [tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr](mailto:tasinmazdegerlemedb@tkgm.hs01.kep.tr)

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

