



T.C.  
ÇEVRE VE EKONOMİ BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Taahhüt Değerleme Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-76015859-010.06.02-2718759

22.10.2020

Konu : Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde  
Düzenlenecek Değerleme Raporlarına  
İlişkin Usul ve Esaslar

GENELGE NO: 2020/5 (1905)  
DAĞITIM YERLERİNE

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.

Bilindiği üzere İlgi (b), (c) genelgeler ile yabancıların taraf olduğu işlemlerde taşınmaz değerlendirme raporu düzenlenmesi zorunlu kılınmıştır.

Yapılan incelemelerde; yetkili değerlendirme kuruluşları tarafından birimlerimize sunulan değerlendirme raporlarında bir takım aksaklıklar ve sorunlar yaşandığı görülmüştür.

Bu bağlamda karşılaşılan tüm bu aksaklık ve sorunların giderilmesi ve birimlerimize intikal eden değerlendirme raporlarına ilişkin standardın sağlanması amacıyla aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

### **1-Yetkili Değerleme Kuruluşu Tarafından Yapılacak İşlemler:**

Kurumumuzca yukarıda tanımlanan işlemler için talep edilen değerlendirme raporları ek'te yer alan form kullanılarak hazırlanacaktır.

Formda yer alan bilgilerin, *Uluslararası Değerleme Standartları (UDES)* ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan *TUDES-310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzunda* belirlenen normlara uygun olarak düzenlenmesi ve değerlendirme raporunun tüm içeriği ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü cezai ve hukuki sorumluluğun değerlendirme raporunu düzenleyen kişi ve kuruluşlarda olduğu yönünde raporda ayrıca belirtme yapılması sağlanacaktır.

Değerleme çalışmasında birden fazla yöntem kullanılabilir. Böyle bir halde uzlaştırma rapor içerisinde açıklanacaktır.

Değerleme raporunda emsal satışların karşılaştırılması yaklaşımı uygulanmış ise emsal alınan taşınmazların aynı niteliklerde olması ve değerlendirme yapılan taşınmazla birlikte aynı kroki üzerinde gösterilmesi sağlanacaktır.

Değerleme yapılan taşınmaz natamam ise, değerlendirme günü itibari ile mevcut inşaat seviyesini gösteren durum tablosu rapor ekinde sunulacak bitmiş durum değeri raporda ayrıca belirtilecektir.

Hisseli taşınmazlarda önce taşınmazın tamamının değeri sonra hisseye düşen değer belirtilecektir.

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

Belge Doğrulama Kodu : YNUDULYA

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Bilgi için:Araştırma, Geliştirme ve Mevzuat

Tel: (0312) 551 2048

Birimi

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



T.C.  
ÇEVRE VE EKİMLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Taahhüt Değerleme Dairesi Başkanlığı



Değer tespiti aşamasında düzeltme/yuvarlama, şerefiye, pazarlık vb. unsurların etki düzeyleri ve gerekçeleri açıklanacaktır.

Değerlemeye konu taşınmazın yasal durumu ile fiili durumu arasında farklılık olması halinde, bu uyumsuzluklar ölçülendirilerek mimari projesi üzerinde gösterilecektir. Bu şekilde düzenlenen belge rapora eklenecektir.

Değerleme konusu taşınmaza ilişkin tapu sicil kaydında ve Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü arşivinde bulunan bilgilere ait belgeler (tapu senedi, mimari proje) rapor ekinde yer almayacaktır.

Değerleme konusu taşınmaza ait -taşınmazın niteliğine göre- iç ve dış cepheye ait (BB ise yapı içerisindeki konumu gösterilmeli) en az 3 adet fotoğraf rapora konulacaktır.

Değerleme raporlarının Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği <https://www.tdub.org.tr/> internet sayfasında belirtilen değerlendirme kuruluşlarına ait resmi ve güncel KEP adresleri aracılığıyla Tapu Müdürlüklerine gönderilecek ya da ıslak imzalı ve fiziksel olarak Tapu Müdürlüklerine sunulacaktır.

Değerleme raporlarının belirlenen KEP adreslerinden gönderilmesi halinde; "*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır*" ifadesi bulunması zorunludur.

## 2-Tapu Müdürlüğü Tarafından Yapılacak İşlemler:

Tapu Müdürlükleri tarafından raporların en az biri sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az iki değerlendirme uzmanı tarafından imzalandığı, raporun elektronik ortamda gönderilmesi halinde, belirlenen KEP adreslerinden gönderilip gönderilmediği ve "*Bu belge 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır*" ibaresinin varlığı ya da tapu müdürlüğüne elden teslim edildiği durumlarda ıslak imzalı olması (fiziksel olarak sunulanlar sadece ıslak imzalı olabilir) kontrol edilecektir.

Raporda söz konusu taşınmazın tapu sicil bilgileri ile uyuşmayan (ada/parsel/BB no, konum, foto vb.) maddi hatalar bulunması halinde revize edilmesi için ilgisine iade edilecektir.

İlgi (c) genelge kapsamındaki taleplerde sunulan değerlendirme raporlarında, tapu müdürlükleri tarafından değer takdirini belirleyen etkenler ile değer takdirine ilişkin değerlendirme yapılmayacaktır. Raporlar diğer belgeler ile birlikte uygunluk belgesi verecek Makam'a iletilecektir. ilgi (b) genelge kapsamında sunulan ve uygunluk belgesi talebi içermeyen değerlendirme raporları ise uygunluk belgesi verecek Makam'a gönderilmeyecektir.

## 3-Uygunluk Belgesi Verecek Makam Tarafından Yapılacak İşlemler

İlgi (c) genelge kapsamında yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi yoluyla Türk Vatandaşlığı kazanması işleminde değerlendirme raporu talep edilmektedir. Bu kapsamda uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından söz konusu raporlar aşağıdaki maddeler doğrultusunda incelenecektir.

1-Değerleme raporlarında "*Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan TUDES-310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzunda* belirlenen normlara uygun olarak düzenlenmiştir" ibaresi ile "*Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2019/1 ve 2019/5 sayılı genelgeler kapsamında düzenlenen bu değerlendirme raporunda yer alan veri ve bilgilerin doğruluğunu; tüm*

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

Belge Doğrulama Kodu : YNUDULYA

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Bilgi için:Araştırma, Geliştirme ve Mevzuat

Tel: (0312) 551 2048

Birimi

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



T.C.  
ÇEVRE VE EKİMLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Taahhüt Değerleme Dairesi Başkanlığı



İçeriği ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü cezai ve hukuki hususlar ile yanlış, yanıltıcı ve/veya eksik bilgiler dolayısıyla oluşabilecek zararlardan değerlendirme kuruluşu ile birlikte sorumlu olduğumu beyan ederim." şeklinde taahhüt metinlerinin yer alması gerekmektedir. Bu hususlara ilişkin herhangi bir eksikliğin tespiti halinde eksikliklerin ikmalinin sağlanabilmesi için ilgisine bilgi verilecektir.

2-Uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından değerlendirme kuruluşunun yetkili olup olmadığı tespit edilecektir. Değerleme tarihi itibarı ile bahse konu hususun ilgili Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği ve Sermaye Piyasası Kurulu resmi internet sayfaları üzerinden kontrolü sağlanacak, yetkili kuruluş tarafından düzenlenmediğinin tespiti durumunda yeni bir değerlendirme raporu getirilmesi için ilgisine bilgi verilecektir.

3- Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği internet sayfası üye bilgileri üzerinden ad-soyad ve lisans numarası kullanılmak suretiyle raporda imzası bulunan değerlendirme uzmanlarının yetki/yasaklılık durumları kontrol edilecektir. Yetkili kişiler tarafından raporun düzenlenmediğinin tespiti durumunda yeni bir değerlendirme raporu getirilmesi için ilgisine bilgi verilecektir.

4- Değerleme raporunun genelge eki formata uygun olarak hazırlanıp hazırlanmadığı, en az iki değerlendirme uzmanı imzasının bulunup bulunmadığı, emsallerin krokide gösterilip gösterilmediği, fotoğrafların tanımlayıcı yeterlilikte eklenip eklenmediği, kullanılan değerlendirme yaklaşımlarının belirtilip belirtilmediği, değer takdirine ilişkin hesapların ve uygunlaştırmanın sunulup sunulmadığı vb. hususlar kontrol edilecektir. Bu hususlara ilişkin herhangi bir eksikliğin tespiti halinde rapor ve ekindeki belgeler eksikliklerin ikmalini için ilgisine iade edilecektir.

5-Değerlenen taşınmazın tapu sicil bilgileri, -varsa- emsallerin niteliği, sayısı ve konu taşınmazla benzer özellikleri incelenecektir. Bu aşamada yapılan incelemede herhangi bir tereddüde düşülmesi halinde konu doğrudan Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'na intikal ettirilecektir.

6-Konu taşınmaza ilişkin daha önceden değerlendirme raporu alınmasına yönelik bir işlem yapıp yapılmadığı araştırılacaktır. İşlem tarihinden önceki son 1 (bir) yıl içerisinde aynı taşınmaz için başka bir rapor üretilmişse raporlar ekleriyle birlikte Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına gönderilecektir.

7-Aynı başvuru içerisinde konu taşınmaza ilişkin herhangi bir nedenle farklı ya da aynı değerlendirme kuruluşları tarafından düzenlenen birden fazla raporun sunulması halinde, belirlenen değerler arasında %20'yi aşan fark varsa konu Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına intikal ettirilerek alınacak cevaba göre işleme yön verilecektir. Farkın %20 ve altında olduğu durumlarda ise raporlarda tespit edilen değerlerin aritmetik ortalaması alınarak işlemlere yön verilecektir.

Yapılacak tüm incelemeler yerinde denetimi niteliğinde olmayıp sadece değerlendirme raporlarında yer verilen bilgilerin tutarlılığının şekli incelemesiyle sınırlı tutulacaktır.

Bu bağlamda yapılacak olan incelemelerde değeri doğrudan belirleyici unsurlarda yaşanan tereddütler Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına soru konusu edilecektir.

#### 4-Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı Tarafından Yapılacak İşlemler

İlgi (c) genelge kapsamında düzenlenen değerlendirme raporlarının yaşanan tereddütlerin giderilmesi amacıyla uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından *Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına* gönderilmesi durumunda, raporlar ilgi (a) mevzuat kapsamında, belirlenen görev ve yetkiler çerçevesinde

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : YNUDULYA

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Bilgi için:Araştırma, Geliştirme ve Mevzuat

Tel: (0312) 551 2048

Birimi

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



T.C.  
ÇEVRE VE EKONOMİ BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü  
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından rapor ve eklerindeki belgeler esas alınmak suretiyle şekli olarak incelenerek talimatlandırılacaktır. Usulüne uygun olarak düzenlenmediği anlaşılan raporlar; yeni bir değerlendirme raporu düzenlenmesi için ilgililerine iade edilmek üzere uygunluk belgesi vermeye yetkili makama gönderilecek ve ayrıca raporları düzenleyen değerlendirme kuruluşları ile kişiler hakkında gerekli idari hukuki tedbirleri almak üzere Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'ne iletilecektir.

### 5-Sorumluluk

Bu düzenleme ilgi (b) ve (c) genelgeler çerçevesinde kurumumuza ibraz edilen değerlendirme raporlarında uygulama birlikteliğinin sağlanması amacıyla yapılmıştır. Genel Müdürlüğümüzün sunulan değerlendirme raporlarındaki sorumluluğu, verilen bilgi ve veriler ile taşınmaza takdir edilen değer (yasal/mevcut durum değeri) şekli incelemesi ile sınırlıdır. Değerleme raporunda yer alan tüm bilgi ve verilerle bu verilere dayalı olarak taşınmaza takdir edilen değer (yasal/mevcut durum değeri) doğruluğundan raporu düzenleyen değerlendirme kuruluşu ve kişiler sorumludur. Bu kapsamda yanlış, yanıltıcı ve/veya eksik bilgiler nedeniyle doğabilecek tüm ihtilafların ve zararların her türlü cezai ve hukuki sorumluluğu raporu düzenleyen değerlendirme kuruluşuna ve kişilere aittir.

### 6-Yürürlük

Bu genelge 02.11.2020 tarihinde yürürlüğe girer.  
Bilgi ve gereğini arz/rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI  
Genel Müdür V.

Ek: Taşınmaz Değerleme Raporu Formatı (5 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Merkez Birimler + Bölge Müdürlüklerine  
Berlin Temsilciliğine

Bilgi:

SERMAYE PİYASASI KURULU  
BAŞKANLIĞINA  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ  
(TDUB)NE  
GAYRİMENKUL BİLGİ MERKEZİ A.Ş.NE  
Maslak Mah. Eskibüyükdere Cad. Çınar Sokak N:3  
K:14/B Ayazağa Ticaret Merkezi Sarıyer  
İSTANBUL