



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



Sayı : E-90759875-010.07.01-1796156

26.07.2021

Konu : Antalya İlinde Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul ve Esasları düzenleyen TADEBİS-WEB TAPU Uygulaması Pilot Bölge Uygulaması Talimatı

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 ilgi (b), (c) Genelgeler ile yabancıların taraf olduğu işlemlerde taşınmaz değerlendirme raporu düzenlenmesi zorunlu kılınmıştır. Antalya İli tüm İlçelerinde Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul ve Esasları düzenleyen TADEBİS-WEB TAPU Uygulaması Pilot Bölge Uygulaması Talimatı kapsamında değerlendirme raporlarının yetkili kuruluşlarca hazırlanması, onaylanması ve tapu müdürlüğüne gönderilmesi süreçleri elektronik ortama aktarılarak uygulama standardı getirilmiş ve aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

1.Değerleme Raporu Başvuruları

Yabancıların taraf olduğu işlemlerde değerlendirme raporu talepleri <https://webtapu.tkgm.gov.tr/> resmi adresinden veya ALO-181 Çağrı Merkezi üzerinden yapılır.

İlgilisi tarafından ücreti ödenen değerlendirme raporu talebi sistem tarafından aynı gün içinde iş dağıtım algoritması ile belirlenen yetkili değerlendirme kuruluşuna atanır.

Talep sahibi değerlendirme çalışmasının başlangıç ve bitiş sürecindeki işlem aşamalarını Web Tapu üzerinden takip edebilir.

Yetkili kuruluş tarafından değerlendirme raporu hazırlanıp onaylandıktan sonra değerlendirme raporu 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanarak sistem üzerinden Web Tapu'ya ve TAKBİS'e aktarılır.

İlgilisi raporu Web Tapu üzerinden görüntüleyebilir ve bu aşamada basit yazım hatası mevcutsa sistem üzerinden düzeltme talebinde bulunabilir.

İlgililerin değerlendirme raporunda belirlenen değere ilişkin tereddütlerinin oluşması halinde yeni bir değerlendirme raporu talebinde bulunabilir.

İlgililer değerlendirme raporlarının düzenlenmesi sırasında ve sonrasında itiraz ve taleplerini Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine (TDUB) bildirebilirler. Birlik gerekli incelemeleri yaparak ilgisine ve Genel Müdürlüğe bilgi verir. Başvuru, ödeme vb. süreçlerin detaylı anlatıldığı kullanma kılavuzu <https://www.tkgm.gov.tr/tasinmaz-degerleme-dairesi-baskanligi> web sayfasında yayınlanacaktır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E7D593AB-3C37-447E-84B2-2E7A0339D6E3

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Tevfik BA

ube Müdürü

Telefon No:(312) 551 44 32





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



2. Yetkili Değerleme Kuruluşu Tarafından Yapılacak İşlemler

Yetkili değerlendirme kuruluşu değerlendirme raporunu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan TUDES-310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzunda belirlenen normlara uygun olarak düzenler ve en az biri sorumlu değerlendirme uzmanı olmak üzere en az iki değerlendirme uzmanı ve rapor hazırlanmasında refakat etmesi halinde değerlendirme uzman yardımcısı tarafından 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalayarak Web Tapu değerlendirme sistemi üzerinden ilgisine ve TAKBİS'e gönderir.

Değerleme çalışmasında birden fazla yöntem kullanıldıysa uzlaştırma rapor içerisinde açıklanır. Değerleme raporunda emsal satışların karşılaştırılması yaklaşımı uygulanmış ise emsal alınan taşınmazların aynı niteliklerde olması ve değerlendirme yapılan taşınmazla birlikte aynı kroki üzerinde gösterilmesi sağlanır.

Değerlemesi yapılan taşınmaz natamam ise, değerlendirme günü itibari ile mevcut inşaat seviyesini gösteren durum tablosuna raporda yer verilir.

Değerlemeye konu taşınmazın yasal durumu ile fiili durumu arasında farklılık olması halinde, bu uyumsuzluklar ölçülendirilerek mimari projesi üzerinde gösterilir.

Değerleme raporunda değerlemeye konu taşınmaza ait -taşınmazın niteliğine göre- iç ve dış cepheye ait (BB ise yapı içerisindeki konumu gösterilmeli) en az 3 adet fotoğraf birleştirilmiş tek bir fotoğraf (kolaj) olarak gösterilir.

"Değerleme Hesabı ve Uzlaştırma ile Değerleme Hesap Açıklama" bölümlerinde; değer tespiti aşamasında düzeltme/yuvarlama, şerh, pazarlık vb. unsurların etki düzeyleri ve gerekçeleri açıklanarak belirlenen değere nasıl ulaşıldığını gösteren matematiksel işlemler anlaşılır şekilde açıklanır. Taşınmazın natamam olması halinde tamamlanması durumundaki değeri ayrıca belirtilir.

Değerlemeye konu taşınmazın Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) ile Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) "Taşınmaz Değerleme Sonucu" bölümünde gösterilir.

3. Tapu Müdürlüğü Tarafından Yapılacak İşlemler

Elektronik ortamda TAKBİS'e gönderilen değerlendirme raporlarında, tapu müdürlükleri tarafından esasa, değere ilişkin herhangi bir değerlendirme yapılmaz.

Ancak Web Tapu üzerinden Tapu Müdürlüğüne gönderilen Değerleme Raporunda görevli personelimize basit yazım/maddi hata tespit edilmesi halinde, Müdürlükte yevmiye numarası alınarak işlem sonuçlandırılmamışsa ilgisine (Değerleme Başvurusunda bulunan kişi) tarafından yine Web Tapu üzerinden düzeltme talebinde bulunması gerektiği bildirilir.

Hisseli taşınmazlarda hisseye isabet eden değer, hisse oranına göre hesaplanarak işleme yön verilir.

Düzenlenen değerlendirme raporları, ilgi (c) Genelge kapsamında uygunluk belgesi talebi içeren işlemlerde değer tespiti için esas alınır. İlgi (b) Genelge kapsamında sunulan ve uygunluk belgesi talebi içermeyen işlemlerde ise herhangi bir yazışma ya da işlem yapılmaz.

4. Uygunluk Belgesi Verecek Makam Tarafından Yapılacak İşlemler

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E7D593AB-3C37-447E-84B2-2E7A0339D6E3

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Tevfik BA

Üb Müdürü

Telefon No: (312) 551 44 32





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



İlgi (c) Genelge kapsamında yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi yoluyla Türk Vatandaşlığı kazanması işlemlerinde uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından söz konusu raporlar aşağıdaki maddeler doğrultusunda incelenir.

a-Değerleme raporunda fotoğrafların eklenmemesi, kullanılan değerlendirme yaklaşımlarının belirtilmemesi, değer takdirine ilişkin hesapların ve uygunlaştırmanın sunulmaması halinde ilgililerden Bölge Müdürlüğüne yeni bir rapor talep edilir.

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

c-Konu taşınmaza ilişkin daha önceden değerlendirme raporu alınmasına yönelik bir işlem yapıp yapılmadığı TAKBİS-'Değerleme Raporu Karşılaştırma' bölümünden kontrol edilir. Taşınmazın son satış/satış vaadi işlemine konu olduğu tarihin 6 ay öncesine kadar düzenlenmiş değerlendirme raporu/ları varsa, Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değerleri (TL) sistem üzerinden raporlanır. Yapılan kontrollerde %20'yi aşan değer farklılıkları bulunması durumunda taşınmaz bilgileri belirtilerek üst yazı ile (ekine raporlar konulmaz) EBYS üzerinden Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'na soru konusu edilir ve gelecek cevaba göre işlem yapılır. Değer farklılıklarının %20 ve altında olduğu durumlarda son tarihli rapor esas alınarak işlemlere yön verilir.

ç-TAKBİS-'Değerleme Raporu Karşılaştırma' bölümünden kontrol bölümünden yapılan kontrollerde natamam taşınmazın Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) inşaatın farklı safhalarında değişkenlik göstereceğinden, değerlendirme raporlarında ayrıca belirtilen "Tamamlanmış Değerleri" arasında %20'yi aşan farklılık bulunması durumunda taşınmaz bilgileri belirtilerek üst yazı ile (ekine raporlar konulmaz) EBYS üzerinden Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'na soru konusu edilir ve gelecek cevaba göre işlem yapılır.

Yapılacak tüm incelemeler yerindelik denetimi niteliğinde olmayıp sadece değerlendirme raporlarında yer verilen bilgilerin tutarlılığının şekli incelemesiyle sınırlıdır. Bu bağlamda yapılacak olan incelemelerde değeri doğrudan belirleyici unsurlarda yaşanan tereddütler Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına soru konusu edilir.

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

6. Sorumluluk

Bu düzenleme ilgi (b) ve (c) genelgeler çerçevesinde kurumumuza ibraz edilen değerlendirme raporlarında uygulama birlikteliğinin sağlanarak süreçlerin elektronik ortama aktarılması amacıyla

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E7D593AB-3C37-447E-84B2-2E7A0339D6E3

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

Bilgi için: Tefvik BA

ube Müdürü

Telefon No: (312) 551 44 32





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



yapılmıştır. Genel Müdürlüğümüzün sunulan değerlendirme raporlarındaki sorumluluğu, verilen bilgi ve veriler ile taşınmaza takdir edilen değerlerin (Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri/Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri) şekli incelemesi ile sınırlıdır. Değerleme raporunda yer alan tüm bilgi ve verilerle bu verilere dayalı olarak taşınmaza takdir edilen değer (Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri/Yasal Kullanıma Esas Piyasa 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.

7.Yürürlük

Bu talimat pilot uygulama kapsamında 02.08.2021 tarihinde Antalya İli tüm ilçelerinde yürürlüğe girer.

Bu talimatın yürürlüğe girmesiyle 2020/5 sayılı genelge, 13.11.2020 tarih ve 2955531, 20.01.2021 tarih ve 80836, 29.01.2021 tarih ve 275254 sayılı talimatlar dikkate alınmaz. Yine bu talimatın yürürlüğe girmesinden önce Antalya İli tüm ilçeleri Tapu Müdürlükleri veya Tapu ve Kadastro VI. (Antalya) Bölge Müdürlüklerine ulaşmış değerlendirme raporlarına ilişkin işlemler 2020/5 sayılı genelge kapsamında sonuçlandırılır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

Tapu ve Kadastro VI. (Antalya) Bölge Müdürlüğüne SERMAYE PİYASASI KURULU
Merkez Birimlere BAŞKANLIĞINA
MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.NE
Reşit Paşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi N:4
Sarıyer İSTANBUL
Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E7D593AB-3C37-447E-84B2-2E7A0339D6E3

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

Dikmen Cad.No:14 Bakanlıklar 06100 /ANKARA

Tel: (0312) 551 2048

www.tkgm.gov.tr

Bilgi için:Tevfik BA

Genel Müdürü

Telefon No:(312) 551 44 32

