



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



Sayı : E-76015859-010.06.02-30 2420918

15.09.2021

Konu : Tadebis-Web Tapu Sistemi Üzerinden
Yabancı Gerçek Kişilerin Alıcı Olduğu İşlemlerde
Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin
Usul ve Esaslar

GENELGE NO: 2021/6 (1911)
DAĞITIM YERLERİNE

- 4 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi (R.G. 05/02/2019 tarih ve 30677 sayı).
- 15/02/2019 tarih ve 2019/1 (1795) sayılı genelge.
- 30/05/2019 tarih ve 2019/5 (1799) sayılı genelge.
- 22/10/2020 tarih ve 2020/5 (1905) sayılı genelge.

**(12.11.2021 tarih ve 3047748 Sayılı Makam Olur'u ile düzenlenmiştir.)*

İlgi (b), (c) Genelgeler ile yabancı gerçek kişilerin sadece alıcı olduğu ve ekli listesinde belirtilen işlemlerde taşınmaz değerlendirme raporu düzenlenmesi zorunlu kılınmıştır. İlgi (ç) Genelge ile "Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul ve Esaslar" düzenlemiş ve 02.11.2020 tarihi itibari ile de yürürlüğe girmiştir. Bu kez TADEBİS (Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi)-WEB TAPU Uygulaması kapsamında başvuruda bulunulması, değerlendirme raporlarının yetkili kuruluşlarca hazırlanması, onaylanması ve tapu müdürlüğüne gönderilmesi süreçleri elektronik ortama aktararak uygulama standardı getirilmiş ve değerlendirme raporlarında ortaya çıkması muhtemel maddi hataların ortadan kaldırılması amacıyla aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

1. Değerleme Raporu Başvuruları

Yabancı gerçek kişilerin sadece alıcı olduğu taşınmaz edinimi işlemlerinde (yabancı gerçek kişilerin satıcı olduğu işlemlerde aranmayıp, yabancından yabancıya satışlarda değerlendirme raporu istenecektir) değerlendirme raporu talepleri <https://webtapu.tkgm.gov.tr/resmi> adresinden veya taşınmaz maliki Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı ise ALO-181 Çağrı Merkezi üzerinden yapılabilir.

TKGM tarafından ilgiliye işin ücret bilgisi, ödeme süresi ve talep numarası SMS/e-posta iletilir. Belirtilen sürede ödenmeyen talepler iptal edilir.İlgilisi tarafından ödeme gerçekleştirilmesine kadar talebini Web Tapu üzerinden iptal edebilir.İlgilisi tarafından değerlendirme raporuna ilişkin hizmet bedeli ödendikten sonra, değerlendirme talebi sistem tarafından talep doğrultusunda yetkili değerlendirme kuruluşuna atanır.İlgilisince ödeme işlemi yapılmadan; seçilmiş olunan değerlendirme kuruluşuna veya algoritma tarafından değerlendirme kuruluşu ataması yapılmaz. Yetkili değerlendirme kuruluşu tarafından kabul edilen talep için uzman ataması gerçekleştirilir.

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





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



İlgilisi, düzenlenmiş raporu Web Tapu üzerinden görüntüleyebilir, takibini yapabilir ve bu aşamada basit yazım hatası ve değere ilişkin itirazları mevcutsa yine Web Tapu üzerinden düzeltme talebinde bulunabilir. Değerleme raporunun TAKBİS'e gönderilmesi sonrası, ilgisince en fazla üç kez düzeltme talebinde bulunulabilir.

İlgililer, değerlendirme raporu başvurusunda buldukları talebi, başka bir taşınmaza değiştirilmesi talebinde bulunamaz, ancak yeni bir değerlendirme raporu talebinde bulunabilir.

Örnek 1: A Değerleme kuruluşu tarafından 101 ada 1 parsel 10 nolu bağımsız bölüm için düzenlenen değerlendirme raporunda mevcut durum değeri 300.000 TL olarak belirlenmiştir. Belirlenen bu değer ilgisince düşük ya da yüksek olduğunun düşünülmesi durumunda, değer düzeltilmesi için ilgisince sistem üzerinden düzeltme talebinde bulunulması gerekmektedir.

Örnek 2: B Değerleme kuruluşu tarafından 101 ada 1 parsel 11 nolu bağımsız bölüm için düzenlenen değerlendirme raporunda yapı inşa yılının eklenmediği tespit edilmiştir. Bu durumda ilgisince sistem üzerinden düzeltme talebinde bulunulması gerekmektedir.

Düzeltilme talepleri tapu müdürlüğü tarafından yevmiye numarası alınmasına kadar talep edilebilir. Sonrasında ortaya çıkabilecek eksikliklerin/maddi hataların (Örneğin; ilgili makamlarca uygunluk talebi değerlendirmesi aşamasında) ilgili makam tarafından tespit edilmesi halinde, malik veya ilgilisi WebTapu üzerinden yetkili değerlendirme kuruluşundan düzeltme talebinde bulunur.

Hisseli taşınmazlarda, işlemlerde kullanılmak üzere değerlendirme raporu hazırlanması için hissedarlardan herhangi birisinin başvuruda bulunması yeterlidir. Hazırlanan değerlendirme raporu mevzuatta belirtilen süre ve şartlar içinde tüm hissedarlar için kullanılır.

Değerleme Raporunun değerini değiştiren herhangi bir durumun sicilinden anlaşılması halinde (cins değişikliği, yola terk, irtifak hakkı tesisi vb.) hiç bir süreye bakılmaksızın ilgisince yeni bir değerlendirme raporu başvurusunda bulunulur.

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

İlgililer değerlendirme kuruluşlarının değerlendirme raporlarının düzenlenmesine ilişkin her türlü şikayet, öneri ve taleplerini Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine (TDUB) bildirebilirler. Birlik, gerekli incelemeleri yaparak süresi içerisinde ilgisine ve Genel Müdürlüğe bilgi verir.

2. Yetkili Değerleme Kuruluşu Tarafından Yapılacak İşlemler

Yetkili değerlendirme kuruluşu, değerlendirme raporunu Uluslararası Değerleme Standartları (UDES), Sermaye Piyasası Kurulu ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan düzenlemelere ve normlara uygun olarak hazırlar ve 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 değerlemesi yapılan taşınmazla birlikte aynı kroki üzerinde gösterilmesi sağlanır.





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



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 (bağımsız bölüm ise yapı içerisindeki konumu gösterilmeli) en az 3 adet fotoğraf değerlendirme raporundaki yer durumuna göre birleştirilmiş tek bir altlık fotoğraf (kolaj) üstünde veya ayrı ayrı olarak gösterilir.

Değerleme uzmanının emsaller ile değerlendirme konusu gayrimenkul arasındaki tüm önemli farklılıkları analiz etmesi ve olumlu olumsuz tüm özellikleri ile değerlendirmeye tabi tutması gerekli görülmektedir. Değerlendirme yapılmasına yönelik farklılıklara ait etki düzeyleri örneğin "yaş, büyüklük, teknik özellikler, konum, manzara, mimari özellikler, çevre düzenlemesi, açık ve yeşil alanlar, rekreasyon alanları, sosyal donatı alanları vb" belirtilmelidir.

Değerleme uzmanı emsal tespitinde, öncelikle aynı sitede yer alan emsal satışlar göz önünde bulundurulmalıdır. Bununla birlikte değerlendirme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu site özelliklerine benzer başka sitelerde yer alan emsal satışlar da göz önünde bulundurulmalıdır.

"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 açıklanır.

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

(20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile ek ifade) İlgilisi tarafından WebTapu üzerinden itirazın yetkili değerlendirme kuruluşuna gönderilen raporlarda, değerlendirme uzmanı tarafından yapılan düzeltmelerin, değişikliklerin gerekçesi raporun "Değerleme Hesap açıklama" bölümünde açıklanır.

Zeminde fiilen bitmemiş veya inşası devam eden (fotoğraflar ile tevsik edilmelidir) ve kat irtifakı tesisli taşınmazlar için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değeri ayrıca değerlendirme raporunun ilgili alanında belirtilir.

(20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile ek ifade) Rapor formatının açıklamalar kısmında veya herhangi bir yerinde tamamlanması durumundaki değerine bilgi değeri veya bilgi için yazılmıştır vb. ibareleri konulmamalıdır.

Değerleme uzmanınca, natamam taşınmazın metruk/inşaatın devam etmeme vb. nedenlerle tamamlanması halindeki değeri takdir edilmeyecek ise değerlendirme raporu ilgili değer alanında "hesaplanmadı" olarak gösterilir.

Yasal Kısıtlılığı Bulunan Bağımsız Bölüm Vafına Haiz ve/veya İskan Amaçlı Kullanılan Gayrimenkullere vb. ait değerlendirme raporlarında; Sermaye Piyasası Kurulu ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan TUDES 310 - Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzunda veya bu kapsamda yürürlüğe girecek kılavuzlarda belirlenen ilkeler ve normlar kapsamında işlem yapılır. Değerleme raporunun mevcut durum ve/veya yasal durum değerinin takdir edilememesi halinde ise gerekli açıklamalar yapılarak ilgili değer alanına "hesaplanmadı" ibaresinin eklenmesi gerekmektedir.

Yetkili Değerleme kuruluşu raporu düzenledikten sonra sıkça karşılaşılan sorunlara sebebiyet





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



verilmemesi için sistem üzerinden ilgisine ve TAKBİS'e göndermeden önce;

a. Değerleme konusu taşınmaz ile emsal taşınmazlar birlikte aynı kroki üzerinde gösterildi mi?

b. Değerlemesi yapılan taşınmaz natamam ise, değerlendirme günü itibari ile mevcut inşaat seviyesini gösteren durum tablosuna rapora fotoğraf olarak yüklendi mi?

c. Değerlemeye konu taşınmazın yasal durumu ile fiili durumu arasında farklılık olması halinde, bu uyumsuzluklar ölçülendirilerek mimari projesi üzerinde gösterildi mi?

d. İç ve dış cepheye ait (bağımsız bölüm ise yapı içerisindeki konumu gösterilmeli) en az 3 adet fotoğraf yüklendi mi?

e. Değer tespiti aşamasında düzeltme/yuvarlama, şerefiye, pazarlık vb. unsurların etki düzeyleri ve gerekçeleri açıklanarak belirlenen değere nasıl ulaşıldığını gösteren matematiksel işlemler anlaşılır şekilde açıklandı mı?

f. Matematiksel işlemler sonucu elde edilen değerler ilgili; Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) ile Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) alanlarına doğru bir şekilde aktarıldı mı?

sorularını kontrol ettikten sonra değerlendirme raporunu TADEBİS sistemi üzerinden TAKBİS'e gönderir.

3. 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 bilgiverilir.

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

(20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile değişik ifade) Ancak Web Tapu üzerinden Tapu Müdürlüğüne gönderilen değerlendirme raporunda yevmiye numarası alınıncaya kadar; görevli personelimize basit yazım/maddi hatanın tespit edilmesi veya ilgisince değere ilişkin itirazları vaki olur ise ilgisine (Değerleme Başvurusunda bulunan kişi) Web Tapu üzerinden düzeltme talebinde bulunması gerektiği bildirilir.

Hisseli taşınmazlarda hisseye isabet eden, Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) ile Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (\$) ve varsa tamamlanması halinde (TL) ile (\$) değeri hisse oranına göre personelimize hesaplanarak işleme yön verilir.

4. Uygunluk Belgesi Verecek Makam Tarafından Yapılacak İşlemler

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

a. (20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile değişik ifade) Uygunluk belgesi verilmesi aşamasında ortaya çıkabilecek eksikliklerde/maddi hatalarda veya ilgisince değere ilişkin itirazları mevcutsa, malik veya ilgililerince Web Tapu üzerinden düzeltme talebinde bulunulması istenir.

b. Değerleme raporunda fotoğrafların eklenmemesi, kullanılan değerlendirme yaklaşımlarının belirtilmemesi, değer takdirine ilişkin hesapların ve uygunlaştırmanın sunulmaması halinde, uygunluk belgesi talebinde bulunan taşınmazın malik veya ilgiliden uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından malik veya ilgililerince Web Tapu üzerinden düzeltme talebinde bulunması istenir.

c. Değerlemeye konu taşınmazın tapu sicil bilgileri, -varsa- emsallerin niteliği, sayısı ve konu taşınmazla benzer özellikleri incelenir. Bu aşamada yapılan incelemede herhangi bir tereddüte düşülmesi





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



halinde konu doğrudan Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'na intikal ettirilir.

d. (20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile değişik ve ek ifade) Konu taşınmaza ilişkin daha önceden değerlendirme raporu alınmasına yönelik bir işlem yapıp yapılmadığı TAKBİS- 'Yabancılar Türk Vatandaşlığı Verilmesine Yönelik Uygunluk Sorgulaması' bölümünden kontrol edilir. Taşınmazın son satış/satış vaadi işlemine konu olduğu tarihin 6 ay öncesine kadar düzenlenmiş birden fazla değerlendirme raporu/ları varsa, bu raporların Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değerleri (TL) sistem üzerinden raporlanır. Yapılan kontrollerde, raporlar arasında $\pm\%20$ 'yi aşan değer farklılıkları bulunması durumunda veya TAKBİS kayıtlarında yapılan kontrollerde, natamam taşınmazın son satış/satış vaadi işlemine konu olduğu tarihin 6 ay öncesine kadar düzenlenmiş olan birden fazla değerlendirme raporunun "Tamamlanması Durumundaki Değerleri (TL) " arasında personelimizce manuel olarak yapılacak hesaplama sonucunda $\pm\%20$ 'yi aşan değer farklılığı olması durumunda ilgisine, söz konusu taşınmaz için daha önceki rapor/ları düzenleyen değerlendirme uzmanı ve değerlendirme firması tarafından düzenlenmemesi şartıyla, WebTapu üzerinden (Talep Bilgisi--> Talep Amacı--> Kontrol Raporu) başvuru seçeneği ile yeni bir değerlendirme raporu (Kontrol Değerleme Raporu,) ibraz edebileceği bilgisi verilir.

Bu yöntemle düzenlenen değerlendirme raporu, kontrol raporu (Kontrol Değerleme Raporu) olup ilgisi tarafından sunulması durumunda; taşınmaza ait önceki raporlarla karşılaştırması yapılarak aynı uzman veya firma tarafından düzenlenip düzenlenmediği rapor formatı üzerinden kontrol edilir. Kontrol Raporu ataması yönteminin kullanılmış olduğu "Taşınmaz Bilgileri" ana bölümünde yer alan "Talep Amacı: Kontrol Raporu" ibaresinden teyit edildikten sonra bu kontrol raporu ile bir önceki rapor/raporlar arasındaki Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değerleri (TL) veya natamam yapılar Raporlardan herhangi birindeki takdir edilen değer ile Kontrol Raporundaki Değer arasındaki fark oranı $\pm\%20$ ve altında olması durumunda; $\pm\%20$ ve altında kalan rapor esas alınarak işlemlere yön verilir. Birden fazla rapordaki takdirdilen değer ile Kontrol Raporundaki Değer arasındaki fark oranı $\pm\%20$ ve altında olması durumunda ise tespit edilen raporlarda yer alan değerlerin (USD (\$) değerleri dahil) aritmetik ortalamaları alınarak bu raporların kullanılabilir olduğu kabul ve esas alınarak işlemlere yön verilir. Bu bent kapsamında uygunluksağlamayan diğer raporlar dikkate alınmaz.

Değer Fark Oranı= $100 \times (\text{Kontrol Raporu Değeri}-\text{Rapor Değeri})/\text{Rapor Değeri}$
formülü ile hesaplanır.

Örnek 3: 1.000.000.TL değer takdir edilen 1. rapor, 1.400.000 TL değer takdir edilen 2. rapor ve 1.500.000 TL değer takdir edilen Kontrol Raporunun sunulduğu bir işlemde, 1.rapor ve Kontrol Raporu arasındaki değer farkı oranı $\%50,0$ 2.rapor ve Kontrol Raporu arasındaki değer fark oranı $\%7,14$ olduğundan 1.400.000 TL değer takdir edilmiş 2. raporun kullanılabilir olduğu kabul edilerek işleme yön verilir.

Örnek 4: Tamamlanması durumunda 1.000.000.TL değer takdir edilen 1. rapor, Tamamlanması durumunda 1.350.000 TL değer takdir edilen 2. rapor ve yine tamamlanması durumunda (tamamlandı ise Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL)) 1.550.000 TL değer takdir edilen Kontrol Raporunun sunulduğu bir işlemde, 1.rapor ve Kontrol Raporu arasındaki değer farkı oranı $\%55$ olarak hesaplanır. 2.rapor ve Kontrol Raporu arası değer farkı oranı $\%14,8$ olduğundan 1.350.000 TL değer takdir edilmiş 2. raporun kullanılabilir olduğu kabul edilerek işleme yön verilir.

Örnek 5: 1.200.000.TL değer takdir edilen 1. rapor, 1.400.000 TL değer takdir edilen 2.rapor ve 1.050.000 TL değer takdir edilen Kontrol Raporunun sunulduğu bir işlemde, 1.rapor ve Kontrol Raporu arasındaki değer farkı oranı $\% -12,5$ ve 2.rapor ve Kontrol Raporu arasındaki değer fark oranı $\%-25$ olduğundan 1.200.000 TL değer takdir edilmiş 1. raporun kullanılabilir olduğu kabul edilerek işleme yön verilir.





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



Örnek 6: 2.100.000.TL değer takdir edilen 1. rapor, 1.800.000 TL değer takdir edilen 2. rapor, 2.800.000 TL değer takdir edilen 3. rapor ve 1.900.000 TL değer takdir edilen Kontrol Raporunun sunulduğu bir işlemde, 1.rapor ve Kontrol Raporu arasındaki değer farkı oranı % -9,5 , 2.rapor ve Kontrol Raporu arasındaki değer fark oranı %5,5 ,3.rapor ve Kontrol Raporu arasındaki değer fark oranı % -32 olduğundan; 1 ve 2 nolu raporlar ile kontrol raporu arasındaki fark %20'nin altında olduğundan, 2.100.000 TL takdir edilmiş 1. Rapor ile 1.800.000 TL.takdir edilmiş 2. raporun aritmetik ortalaması olan 1.950.000 (TL.) ve raporlarda karşılığı olan USD (\$) değerleri aritmetik ortalaması kullanılabilir olduğu kabul edilerek işleme yön verilir.

e. (20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile değişik ve ek ifade) Alınan Kontrol Raporu sonucunda kontrol raporu ile bir önceki rapor/raporlar arasındaki Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değerleri (TL) veya natamam taşınmazlar için Tamamlaması Durumundaki Değer (TL) farkların \pm %20'yi aşması veya ilgilisi tarafından Kontrol Raporu sunulmaması durumunda ise taşınmaz no/zemin sistem no/tapu yer kriterleri bilgileri belirtilerek üst yazı ile (ekine raporlar konulmaz) EBYS üzerinden Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'na soru konusu edilir.Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığından gelecek cevaba göre işlem yapılır.

f. (20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile değişik ve ek ifade) Daha önce %20 farklılıktan dolayı Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına incelenmek üzere gönderilen ve inceleme sonucu Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine intikal ettirilen ancak karara bağlanmayan taşınmazların ilgililerine, yukarıda belirtildiği şartlarda kontrol raporu ibraz edebileceği bilgisi verilir. İlgilisi tarafından alınan Kontrol Raporu taşınmaz no/zemin sistem no/tapu yer kriterleri bilgileri belirtilerek üst yazı ile (ekine raporlar konulmaz) EBYS üzerinden Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı'na soru konusu edilir. Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına verilecek talimata göre işlem yapılır.

Taşınmazın son satış/satış vaadi işlemine konu olduğu tarihin 6 ay öncesine kadar düzenlenmiş birden fazla değerlendirme raporu/ları arasındaki değer fark oranı \pm %20 ve altında olması durumunda son tarihli rapor esas alınarak işleme yön verilir.

g.Yetkili değerlendirme kuruluşları tarafından düzenlenen değerlendirme raporlarında, bu genelgede belirtilen hususlara ilişkin hataların süreklilik arz etmesi halinde konu açıklayıcı bir üst yazı ile gerekli değerlendirmelerin yapılması için Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına gönderilir.

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 raporlarında yaşanan tereddütlerin giderilmesi amacıyla uygunluk belgesi vermeye yetkili makam tarafından Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına gönderilen raporlar, ilgi (a) mevzuat kapsamında rapor ve eklerindeki belgeler, şekli olarak incelenerek talimatlandırılır.Başkanlık inceleme sırasında;

a. Aynı taşınmaza ait birden fazla değerlendirme raporu sunulması durumunda, mevcut kullanıma esas piyasa değerleri arasında %20'den daha fazla farklılık olması halinde; Tüketici Fiyat Endeksi (TÜİK)-Kira endeksi veya Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankasınca yayımlanan (TCMB) Konut Fiyat Endeksi veya Genel Müdürlükçe belirlenecek diğer ulusal endeksler ile güncellenen değerler üzerinden karar





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



verilir.

- b. (20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile değişik ifade) İncelemeye konu taşınmaz için alınan rapor/raporların, sunulan Kontrol Raporu'nun rapor tarihine göre ulusal endekslerle güncellenmiş Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değerleri (TL) veya Tamamlanması Durumundaki Değerleri (TL) arasındaki farkın $\pm\%20$ ve altında tespit etmesi durumunda, Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı hangi raporun esas alınması gerektiği hususunda Uygunluk Belgesi Vermeye Yetkili Makamı doğrudan talimatlandırır.
- c. (20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile ek ifade) İncelemeye konu taşınmaz için alınan rapor/raporların, sunulan Kontrol Raporu'nun rapor tarihine göre veya kontrol raporu bulunmuyor ise alınan son tarihli rapora göre ulusal endekslerle güncellenmiş Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değerleri (TL) veya Tamamlanması Durumundaki Değerleri (TL) arasındaki farkın $\pm\%20$ üzerinde tespit edilmesi durumunda bu husus Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı tarafından varsa Kontrol Raporu dahil Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğine iletilir. Türkiye Değerleme Uzmanları Birliğinden gelen cevaba göre Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı, rapor/raporlar hakkında Uygunluk Belgesi Vermeye Yetkili Makamı talimatlandırır.
- d. (20.04.2022 ve 4771932 sayılı Makam Olur'u ile ek ifade) Uygunluk Belgesi Vermeye Yetkili Makam tarafından, herhangi bir nedenle tereddüt edilerek Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına gönderilen raporlar için Başkanlık tarafından karşılaştırma ve kontrol amaçlı olarak "Kontrol Raporu" alınması gerektiği talimatlandırılabilir.

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 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 değerlerin (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. Diğer Hususlar

a. Bu genelgenin yürürlüğe girmesinden önce; Tapu Müdürlükleri veya Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlüklerine ulaşmış değerlendirme raporlarına ilişkin işlemler; mülga ilgi(ç) sayılı genelge veya sadece Antalya iline münhasır olmak üzere 26.07.21021 tarih ve 1796156 sayılı "Antalya İlinde Yabancıların Taraf Olduğu İşlemlerde Düzenlenecek Değerleme Raporlarına İlişkin Usul ve Esasları düzenleyen Tadebis-WebTapu Pilot Bölge Uygulaması Talimatı" kapsamında sonuçlandırılır.

b. Bu genelgenin yürürlüğe girmesinden önce; 2020/5 sayılı genelge eki format değerlendirme raporunun nitelikli elektronik imza ile imzalanmış orijinal pdf formatlı dosyası mevcut ise ve bu işe ait sözleşmesi, ücreti ödendiğine dair dekont veya faturası (bu belgelerin herhangi birisinin Tapu





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



Müdürlüğüne sunulması halinde) var ise Değerleme Raporunun imza ve tarih tespiti için Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına gönderilecek ve alınacak talimata göre işlem yapılır.

Değerleme Raporunun, Elektronik imza zaman damgası ve rapor tarihinin 20.09.2021 ve sonrası tarihli olması durumunda, talep rapor yönüyle 2020/5 sayılı genelge kapsamında sonuçlandırılmaz. Bu tarih ve sonrasında düzenlenmiş ve imzalanmış değerlendirme raporları incelenmek üzere Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığına gönderilmez.

c. İlgili (ç) genelge öncesi Tapu Müdürlüğünde işlemi gerçekleştirilen taleplerin değerlendirme raporlarında, uygunluk vermeye yetkili makamca tespit edilen eksiklikler 2020/5 sayılı genelge kapsamında ilgisince revize ettirilerek sonuçlandırılır.

8. Yürürlük

Bu genelge 20.09.2021 tarihinde yürürlüğe girer.

20.09.2021 tarihi itibarıyla ilgili (ç) genelge ve 13.11.2020 tarih ve 2955531 sayılı, 20.01.2021 tarih ve 80836 sayılı, 29.01.2021 tarih ve 275254 sayılı, 26.07.2021 tarih ve 1796156 sayılı ve 25.10.2021 tarih ve 2823994 sayılı talimatlar yürürlükten kaldırılmıştır.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Merkez Birimler +BölgeMüdürlüklerine

Bilgi:

SERMAYE PİYASASIKURULU

BAŞKANLIĞINA

MKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.NE

Reşit Paşa Mahallesi Borsa İstanbul Caddesi N:4

Sarıyer İSTANBUL

TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ
(TDUB)NE

Merdivenköy Yolu Caddesi No:12 Kat:3

Küçükbakkalköy 34750 Ataşehir İSTANBUL

