



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz 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) 18/09/2026 tarihli 36189470-125.01.01/21900458 sayılı Bakanlık Oluru.

***(28/09/2026 tarihli ve E-90759875-020-22003020 sayılı Makam Oluru ile güncellenmiştir.)**

I. GİRİŞ

Genel Müdürlüğümüzün tarafından Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulamasına İlişkin Yönetmelik uyarınca yapılacak tespitlerde ve diğer bazı tapu işlemlerinde kullanılmak üzere değerlendirme raporu talep edilmektedir.

Bu kez ilgi (b) Makam Oluru ile Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik uyarınca yapılacak tespitlerde kullanılacak değerlendirme raporlarının Sermaye Piyasası Kurulu lisanslı herhangi bir Değerleme Kuruluşu tarafından düzenlenebileceğine karar verilmiştir.

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

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.

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 BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





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



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 metrekaresi 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 metrekaresi 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 ve bu alan esas alınarak taşınmazın piyasa değeri takdir edilir.

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

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 ve inşaatın tamamlanmasına ilişkin tespiti yapılabilen 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

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 BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





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



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 durumunda denetleme amacıyla, Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı talimatı ile TADEBİS üzerinden 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.

Tüm değerlendirme raporları için Talep bilgisi ve talebin amacına uygun olarak başvuru seçeneği üzerinden tercihli veya otomatik algoritma üzerinden istenilen herhangi bir değerlendirme kuruluşu seçilerek başvuru yapılabilecektir.

Tapu işlemlerinde kullanılacak değerlendirme raporlarının kullanım süresi 12 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 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.

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.

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 BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





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



Değerleme 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 bulundukları 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.

Web Tapu sistemi üzerinden hazırlanmış olan raporun ilgisince görüntülenememesi, başvuru sorunları yaşanması, vb. durumlarda Bilgi Teknolojileri Dairesi Başkanlığı Alo181destek@tkgm.gov.tr e-posta adresine taşınmazın tapu bilgileri belirtilerek sorunun giderilmesi talebinde bulunulur.

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

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, 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:

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 yapılır.

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 BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





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



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 ayrılmış olan ortak alan/alanlar da o bağımsız bölümün hesaplanan mevcut brüt alanına 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. Mimari projesine ve yapı ruhsatına göre tamamlanan ancak daha sonra esaslı tadilat ile yeniden inşasına başlanan ve halen inşaat halinde olduğu tespit edilen taşınmazlar için tadilat ruhsatı aranır. Tadilat ruhsatı ve inşaat seviyesi tablosu rapora eklenerek piyasa değeri takdir edilir. Tadilat ruhsatı alınmadan esaslı bir şekilde tadilat süreci devam eden taşınmazlar için 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.

1. 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.

j. 01.09.2021 tarih ve 2021/4 sayılı 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, değerleme 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

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 BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





T.C.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü
Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığı



değerleme 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 İUK-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 ya da kat mülkiyeti kurulması işleminin henüz gerçekleşmediği tespit edilen durumlarda; İUK 311- Konut Nitelikli Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzu'nda belirtilen ve ikinci aşama gereği olan LİHKAB, Serbest Harita Kadastro Mühendisleri veya yetkili mimarlık ofisince röleve projesi ve zemin tespit tutanağı düzenlenmiş olmalıdır.

Zeminde mevcut yapı veya yapı bloğu için düzenlenmiş yapı kayıt belgesinde belirtilen beyanın yine yapı veya yapı bloğuna ait röleve projesi ve zemin tespit tutanağı ile uyumlu olup olmadığı kontrol edilir. Değerlemeye konu taşınmaza ve varsa bloktaki bağımsız bölümlere ait mevcut brüt alan bilgileri detaylı olarak değerlendirme raporunda belirtilir. Kontrolü yapılan yapı kayıt belgesi ve zemin tespit tutanağı görsel olarak rapora eklenerek tapu siciline tescili aranmaksızın değer tespiti yapılır. Yapı Kayıt belgesi iptal edilmemiş taşınmaz ve bağımsız bölümler için değer takdir edilir.

Yapı Kayıt belgesi düzenlenmesi sonrası cins değişikliği yapılmış ve tapuda kat mülkiyeti kurulan taşınmazlarda rapor tarihi itibarı ile yetkili idarece veya yargıda alınmış yapı kayıt belgesi iptali kararı bulunmaması durumunda, proje ile zemin durumu arasındaki uyumsuzluklar raporda ilgili alanında belirtilmek sureti ile piyasa değeri takdir edilebilir.

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 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/kömlük) 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 piyasa değeri hesaplanırken tamamlanmış alternatif (konum ve özellik olarak benzerlik gösteren) bir projenin değerlendirme tarihindeki güncel değeri ile inşaatın tamamlanmasına ilişkin tespiti yapılabilen riskler dikkate alınır.

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.

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 BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No:(312) 551 44 32





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



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 takdiri 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, inşaata 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 takdiri yapılabilir.

t.6) Değerleme raporunun düzenlendiği tarihte, yapı ruhsat tarihi üzerinden iki yıl geçmiş olan yapılarda, zeminde inşaata başlanmamış ise ruhsatın yenilenmesi gerektiğinden değer takdiri 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 takdiri 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 piyesli hariç), kapıcı dairesi, bahçe, sığınak, kalorifer tesisatı alanı, elektrik dağıtım odası, otopark, kömürlük (eklenti değil ise) ve sahanlıklar vb. ortak alanlardan sayılırlar. Teras alanının ortak alan olup olmadığı ise onanmış mimari planına göre saptanır.

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

3. 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 değerlendirme raporu hazırlanması veya algoritma üzerinden yeni bir rapor düzenlenmesi yönünde karar verebilir. Yukarıda belirtilen yöntemlerden biri veya birkaçı kullanılarak yapılacak olan değerlendirme ilgili birime bildirilir. Ayrıca gerekli durumlarda TDUB'dan görüş alınabilir.

b. Taşınmaz Değerleme Dairesi Başkanlığınca tespit edilen eksiklikler, ait olduğu dönemin mülga 2020/5, 2021/6, 2023/6 genelgeleri kapsamında 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. İhtiyaç duyulması halinde gerekli parasal indirgeme/güncelleme hesapları resmi endeksler kullanılarak 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.

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 BAŞ

Kontrol Mühendisi

Telefon No: (312) 551 44 32





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



IV- SORUMLULUK

TKGM' nin düzenlenen değerleme 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 değerleme raporunu düzenleyen değerleme kuruluşları ve imzası olan değerleme kuruluşu personeli sorumludur.

V- YÜRÜRLÜK

Bu genelge 04.03.2024 tarihinde yürürlüğe girer.

22.11.2023 tarih ve 2023/6 sayılı genelge yürürlükten kaldırılmıştır.

Mehmet Zeki ADLI
Genel Müdür V.