



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı

Sayı : 36189470-125.01.01- 756079  
Konu : Yabancıların Taşınmaz Ediniminde  
Değerleme Raporu Aranılması Hk.

15/02/2019

GENELGE: 1795  
2019/ 1

- İlgi: a) 06.04.2010 tarih ve 27544 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 2010/139 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik.  
b) 10.12.2018 tarih ve 2018/14 (1793) sayılı Genelge.  
c) 31.12.2018 tarih 36189470-125.01.01-E.4227790 sayılı Talimat.  
d) 12.01.2017 tarih ve 29946 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik.  
e) 24.04.2017 tarih ve 2017/3 (1774) sayılı Genelge.

İlgi (a) Yönetmelik kapsamında gerçekleştirilen yabancı gerçek kişilerin işlemlerinde edinim öncesi ilgi (b) genelge gereğince değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanmış ve ilgi (d) Yönetmeliğin 11 inci maddesi kapsamında faaliyet gösteren değerlendirme kuruluşunca onaylanmış, piyasa değerini gösterir taşınmaz değerlendirme raporu aranılmaktadır. (Bu kuruluşlar BDDK' nın resmi internet sayfasında ilan edilmektedir.)

Diğer taraftan; yabancıların taşınmaz edinimine ilişkin işlemlerde değerlendirme kuruluşunca uluslararası değerlendirme standartlarına uygun olarak hazırlanan ve onaylanan, taşınmazın piyasa değerini gösterir değerlendirme raporunda yer alan verilerin toplanması, taşınmazın gerçek değerinin tespit edilmesi ve bu verilerin ihtiyaçlar doğrultusunda analiz edilmesi ile değer haritasının oluşturulmasına altlık teşkil etmesi amacıyla yabancı gerçek kişilerin ilgi (a) Yönetmelik kapsamı dışındaki satış yoluyla edinimlerinde de söz konusu değerlendirme raporunun işlem sırasında istenilmesi gerekmektedir.

Buna göre;

- 1) 04.03.2019 tarihinden itibaren yabancı uyruklu gerçek kişilerin gerek alıcı gerek satıcı olarak taraf olduğu bütün satış işlemlerinde taşınmaz değerlendirme raporunun aranılması,
- 2) Edinim başvurusu sırasında sunulan değerlendirme raporlarının düzenlendiği tarihten itibaren üç ay süreyle geçerli sayılması, (Değerleme raporları düzenlendiği tarihten itibaren üç aylık süre içerisinde başvurulmak kaydıyla işlem tamamlanıncaya kadar geçerli sayılacaktır.)
- 3) Üç aylık süre içerisinde söz konusu taşınmazın yeni satış işlemlerine konu olması halinde sunulan raporun geçerli sayılarak yeni rapor istenmemesi,



T.C.  
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı


Sayı : 36189470-125.01.01-  
Konu : Yabancıların Taşınmaz Ediniminde  
Değerleme Raporu Aranılması Hk.

15 02/2019

- 4) Taşınmazın değerini değiştiren herhangi bir durumun sicilinden anlaşılması halinde (cins değişikliği, yola terk, irtifak hakkı tesisi gibi) süreye bakılmaksızın değerlendirme raporunun yeniden istenmesi,
- 5) İşleme ilişkin tapu harçlarının 492 sayılı Harçlar Kanununa ekli 4 sayılı tarifede belirtildiği şekilde alınmaya devam edilmesi ayrıca, değerlendirme raporundaki piyasa değerinin (mevcut piyasa değeri/mevcut durum değeri) resmi senette tablo halinde gösterilmesi,
- 6) Değerleme raporunun zeminde fiilen bitmiş bulunan yapılar için işlem günündeki değerini, fiilen bitmemiş/inşası devam eden ve kat irtifakı tesisli taşınmazlar için ise binanın bitmesi halinde oluşacak değerini yansıtmaması,
- 7) Sunulan değerlendirme raporlarının taranarak eksiksiz bir şekilde ilgi (e) Genelge hükümlerine uygun olarak TAKBİS ortamına aktarılması ayrıca, fiziki olarak saklanmayıp asıl belgenin ilgisine iade edilmesi,

Gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve genelge hükümleri doğrultusunda gereğini rica ederim.

  
M. Zeki ADLI  
Genel Müdür V.

DAĞITIM:

GEREĞİ \_\_\_\_\_ :  
Bölge Müdürlükleri

BİLGİ \_\_\_\_\_ :  
Merkez Birimleri