



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU

1. Raporu Hazırlayan Değerleme Kuruluşuna Ait Bilgiler :

Kuruluş Adı					
Dayanak Sözleşme Tarih/Sayısı	/	/20	- Sayı:	SPK Liste Giriş Tarihi	/ /20

2. Rapor Bilgileri

Müşteri Bilgileri					
Rapor Tarihi	Değerleme Tarihi		Rapor No		
Taşınmazın Adresi:				UAVT Kodu	
Taşınmazın Mevcut Kullanım Amacı	☐ Konut	☐ Ticari	☐ Sanayi	☐ Tarım	☐ Diğer

3. Ana Taşınmaz Bilgileri

İli		Pafta No	
İlçesi		Ada No	
Mahallesi		Parsel No	
Parsel Tip	Kad. ☐ İmar ☐	Parsel Alanı (m ²)	
Eklenti		Blok No	
Tapu Cinsi	☐ Ana Taşınmaz	☐ Kat İrtifakı	☐ Kat Mülkiyeti

4. Bağımsız Bölüm Bilgileri

Bağımsız Böl. Niteliği		Blok/Giriş/BB	
Arsa Payı		Taşınmaz Sistem Numarası	
Kat No		Mevcut Kullanım Amacı	

5. İncelenen Belgeler

	Onaylı Mimari Proje	Yapı Ruhsatı	Yapı Kullanma İzin Belgesi
Tarihi			
Sayısı			
İncelendiği Kurum			
Toplam Kat Sayısı :			

6. İmar Durumu

Yapı Nizamı:	Taks:	Kaks:
Lejant:	Açıklama:	

7. Yapı Özellikleri

Yapı	☐ Var ☐ Yok	Yapı Adeti:		İnşaat Seviyesi:	%
Yapı Malzemesi	☐ Betonarme	☐ Kargir	☐ Ahşap	☐ Çelik	☐ Diğer
Yapı Yaşı		Yapı Sınıfı	Kat Adedi		Bağımsız Bölüm Sayısı
Isınma Sistemi	☐ Doğal gaz	☐ Kombi	☐ Merkezi Sistem	☐ Klima	☐ Diğer
Manzara					
☐ Deniz	☐ Göl	☐ Orman	☐ Şehir	☐ Vadi	☐ Park

8. Bağımsız Bölüm Özellikleri

Brüt Kullanım Alanı m ² :		İnşaat Seviyesi	%
Cephe Sayısı		Ağırlıklı Baktığı Yön	K
Salon Sayısı:		G	
Oda Sayısı:		D	
Banyo/WC Sayısı:		B	
Balkon Sayısı:			
Kiler:			
Teras:			
Diğer:			

9. Diğer Özellikler

Site İçinde mi	Evet ☐	Hayır ☐
Yüzme Havuz Var mı	Evet ☐	Hayır ☐
Açık Otopark	Evet ☐	Hayır ☐
Kapalı Otopark	Evet ☐	Hayır ☐
Güvenlik	Evet ☐	Hayır ☐
Asansör	Evet ☐	Hayır ☐

10. Taşınmazın Konumu, Ulaşımı Ve Çevre Bağlantıları

Konum	☐ Kent merkezi	☐ Kent çeperi		☐ Kırsal
Çevresel ve Ekonomik Gelişme	☐ Hızlı	☐ Sabit		☐ Yavaş
Arz/Talep Dengesi	☐ Arz az	☐ Dengeli		☐ Arz fazla
	☐ Talep az	☐ Dengeli		☐ Talep Fazla
	☐ Artıyor	☐ Sabit		☐ Azalıyor
Bölgedeki yapılaşma oranı (%)	☐ % 0 - % 25	☐ % 25 - % 50	☐ % 50 - % 75	☐ % 75 - % 100
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	☐ % 0 - % 25	☐ % 25 - % 50	☐ % 50 - % 75	☐ % 75 - % 100
Ulaşım Olanakları	☐ Toplu taşıma	☐ Raylı sistemler	☐ Deniz ulaşımı	
Deprem Bölgesi	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4

10.1 Yakın Çevresinin Yapılaşma Bilgileri, Bölgenin İmar Durumu Ve Analizi

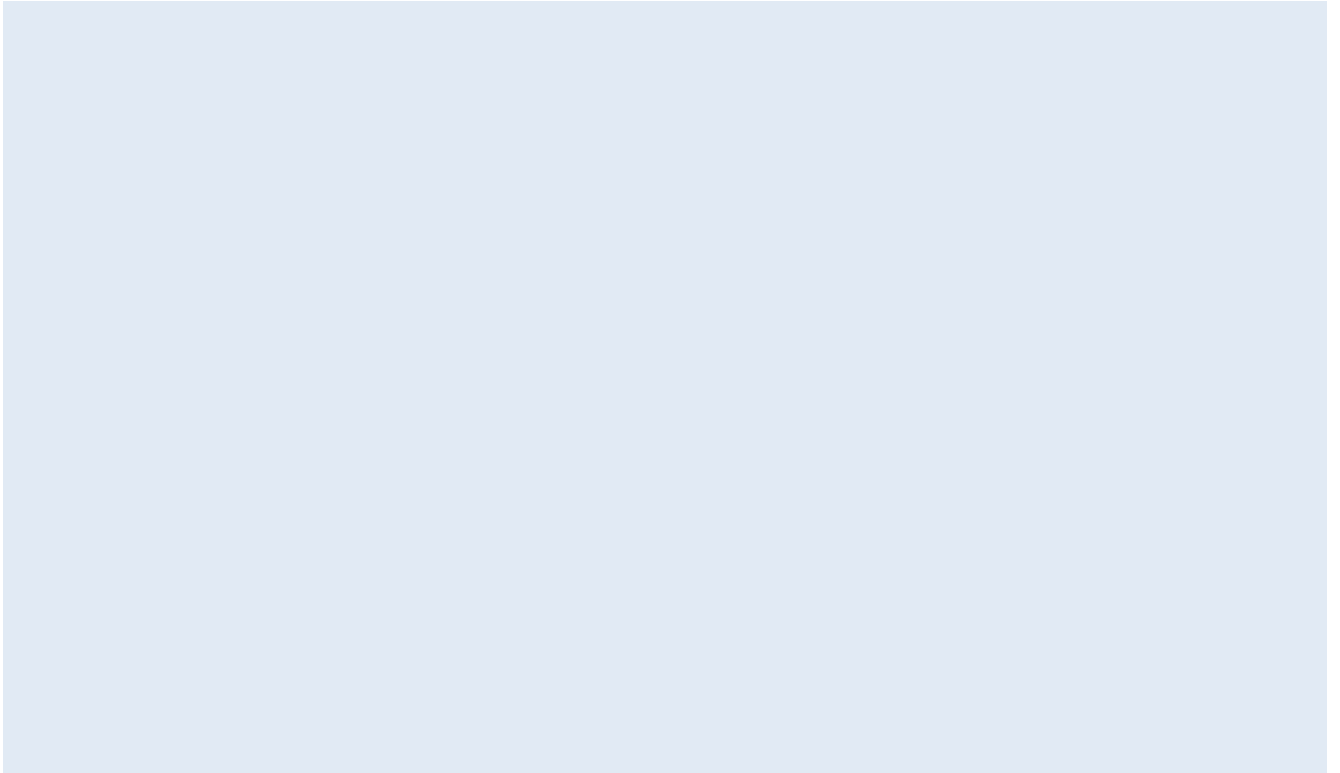
☐ Konut Alanları	☐ Rekreasyon Alanları	☐ Kültürel Yapılar
☐ AVM	☐ Hastane	☐ Kamu Hizmet Binaları
☐ Okul	☐ Merkezi İş Alanı	☐ Sanayi Tesisi
Olumlu Özellikleri		Olumsuz Özellikleri

11. Emsal Analizi

Özellikleri	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Niteliği					
Brüt alanı (m2)					
Yapı yaşı					
Cephesi					
İmar hakları: Taks; E; Hmax					
Konu taşınmaza uzaklığı (m)					
Satılık/Kiralık					
Satış yada ilan tarihi					
Satış fiyatı / Aylık kira değeri					
m2 birim fiyatı veya aylık kira geliri					
Emsalin Kaynağı					
İletişim tel.					

11.1 Konu Taşınmaz ve Emsallere Mesafesi

KROKİ



11.2 Konu Taşınmaz Fotoğrafları

Fotoğraf

Fotoğraf

11.2 Konu Taşınmaz Fotoğrafları

Fotoğraf

Fotoğraf

Var ☐	*Takyidat değeri etkiler nitelikte ise açıklama yapılacaktır.
Var ise değeri etkilememektedir? (Açıklama)	
Yok ☐	

Piyasa Değeri Yöntemi	☐
Maliyet Yöntemi	☐
Gelir İndirgeme Yaklaşımları	☐

* Birden fazla yöntem kullanılabilir, uzlaştırma açıklanmalıdır.

* Taşınmazın değeri ayrıca rapor tarihinden önceki günün Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) efektif satış kuruna göre Dolar cinsinden de belirtilecektir.

* “Bu rapor Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan TDES-310 Borç Verme ve Teminat Amaçlı Gayrimenkuller İçin İyi Uygulamalar Kılavuzunda belirlenen normlara uygun olarak düzenlenmiştir”

* “Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 2019/1 ve/veya 2019/5 sayılı genelgeler kapsamında düzenlenen bu değerlendirme raporunda yer alan veri ve bilgilerin doğruluğunu; tüm içeriği ile ilgili olarak ortaya çıkabilecek her türlü cezai ve hukuki hususlar ile yanlış, yanıltıcı ve/veya eksik bilgiler dolayısıyla oluşabilecek zararlardan değerlendirme kuruluğu ile birlikte sorumlu olduğumu beyan ve taahhüt ederim.”

☐ Bu belge 5070 Sayılı Elektronik İmza Kanunu Çerçevesinde E-İmza ile imzalanmıştır.