



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
Binadaki/sitedeki doluluk oranı (%)	☐ % 0 - % 25	☐ % 25 - % 50	☐ % 50 - % 75
Ulaşım Olanakları	☐ Toplu taşıma	☐ Raylı sistemler	☐ Deniz ulaşımı
Deprem Bölgesi	☐ 1	☐ 2	☐ 3

10.1 Yakın Çevresinin Yapılaşma Bilgileri, Bölgenin İmar Durumu Ve Analizi

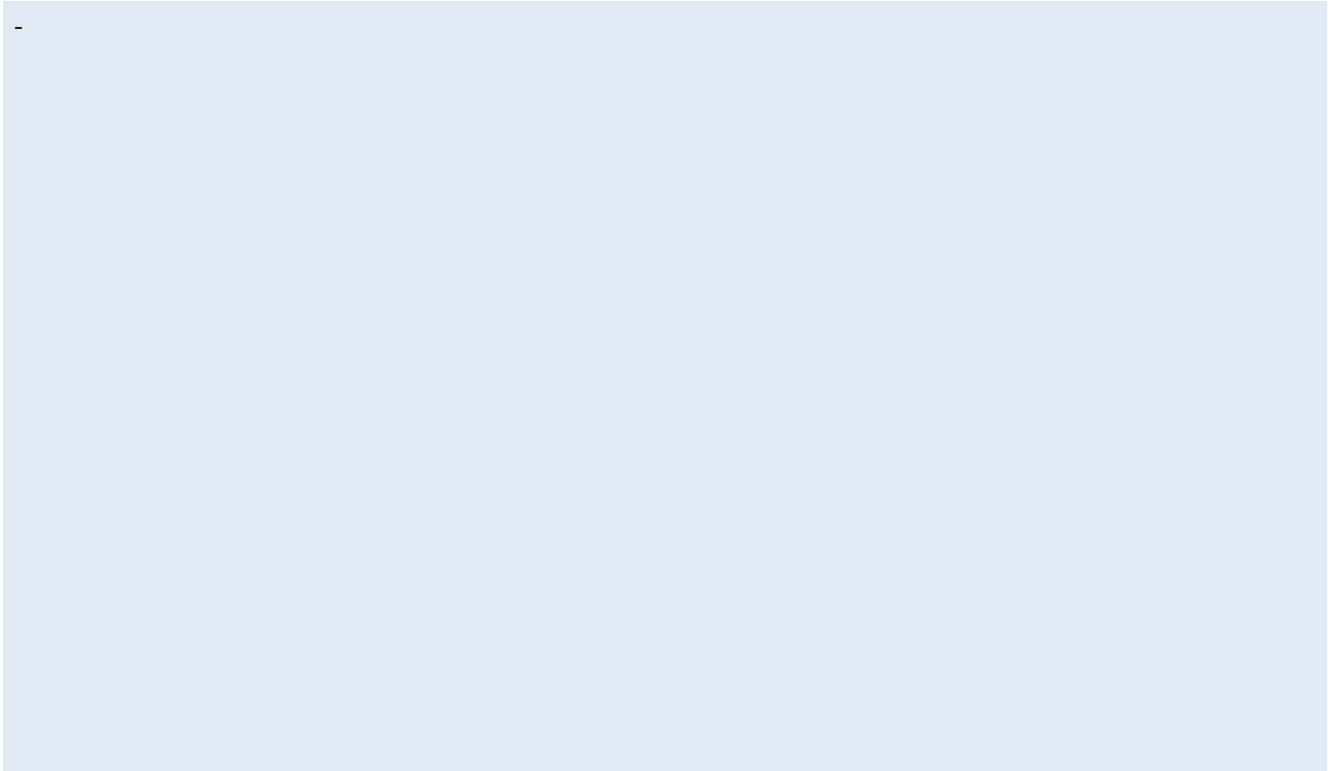
☐ Konut Alanları	☐ Rekreasyon Alanları	☐ Kültürel Yapılar
☐ AVM	☐ Hastane	☐ Kamu Hizmet Binaları
☐ Okul	☐ Merkezi İş Alanı	☐ Sanayi Tesisi
Olumlu Özellikleri	Olumsuz Özellikleri	
-	-	

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

12. Takyidat Bilgileri *:

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

13. Değerlemede Kullanılan Yöntem

Piyasa Değeri Yöntemi	☐
Maliyet Yöntemi	☐
Gelir İndirgeme Yaklaşımları	☐

14. Değer Hesabı ve Uzlaştırma*

* Birden fazla yöntem kullanılabilir, uzlaştırma açıklanmalıdır.

-

Konu Taşınmazın İlgili Yıl Emlak Değeri:	Yasal Durum Değeri	Yasal Durum Değeri	Döviz Kuru Tarih*:
-			-
	Mevcut Durum Değeri	Mevcut Durum Değeri	
	(TL) Türk Lirası (KDV hariç)	(\$) Dolar (KDV hariç)	

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

UYGUNLUK BEYANI VE TAAHHÜT

- * "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 kuruluşu ile birlikte sorumlu olduğumu beyan ve taahhüt ederim."

DEĞERLEME FİRMASI	İMZALAR	
Firma Kaşesi	RAPORU HAZIRLAYAN	RAPORU ONAYLAYAN
	Lisanslı Değerleme / Konut Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
	SPK Lisans No -	SPK Lisans No -

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



Tapu ve Kadastro
Genel Müdürlüğü

REAL ESTATE VALUATION REPORT

1. Information about the Valuation Organization that Prepared the Report:

Organization Name	-		
Underlying Contract Date/Number	/ /20	- Number:	CMB List Entry Date / /20

2. Report Information

Customer Information	-			
Report Date	-	Valuation Date	-	Report No -
Address of the Property: -				UAVT Code -
Current Use Purpose of the Real Estate	☐ Housing	☐ Commercial	☐ Industry	☐ Agriculture ☐ Other

3. Main Property Information

Sheet Number	-
District	-
Neighborhood	-
Parcel Type	Kad. ☐ Reconstruction ☐
Plot Area (m²)	-
Add-on	-
Block No.	-
Title Deed Type	☐ Main Property ☐ Floor Altitude ☐ Condominium

4. Independent Section Information

Independent Division Characteristics -	Block/Entry/BB	-
Land Share	Real Estate System Number -	-
Floor No.	Current Purpose of Use	-

5. Documents Reviewed

	Approved Architectural Project	Building Permit	Building Usage Permit
Date	-	-	-
Number	-	-	-
of Institutions Examined	-	-	-
Total Number of Floors:	-	-	-

6. Zoning Status

Building Order:	Tax:	Kaks:
Legend:	Explanation:	

7. Building Features

Structure	☐ There is ☐ No Building Quantity:	Construction Level: %
Building Material	☐ Reinforced concrete ☐ Masonry ☐ Wood ☐ Steel ☐ Other	
Building Age	Building Class	Number of Floors
-	-	-
Heating System	☐ Natural gas ☐ Combi ☐ Central System ☐ Air conditioning ☐ Other	
View		
☐ Sea	☐ Goal	☐ Forest ☐ City ☐ Valley ☐ Park

8. Independent Section Features

Gross Usage Area m2 :	-	Construction Level		%
Number of Facades	-	Mainly Looking Direction	K -	
Number of Halls:	-		G -	
Number of Rooms:	-		D-	
Number of Bathrooms/WCs:	-		B -	
Number of Balconies:	-			
Cellar:	-			
Terrace:	-			
Other:	-			

9. Other Features

On Site?	Yes ☐	No ☐
Is There a Swimming Pool?	Yes ☐	No ☐
Open Parking Lot	Yes ☐	No ☐
Parking Garage	Yes ☐	No ☐
Security	Yes ☐	No ☐
Lift	Yes ☐	No ☐

10. Location of the Real Estate, Transportation and Environmental Connections

Location	☐ City center	☐ The urban periphery	☐ Rural	
Environmental and Economic Development	☐ Fast	☐ Still	☐ Slow	
Supply/Demand Balance	☐ Supply is low	☐ Balanced	☐ Supply is surplus	
	☐ Demand is low	☐ Balanced	☐ High demand	
	☐ Increasing	☐ Still	☐ Decreasing	
Construction rate in the region (%)	☐ 0% - 25%	☐ 25% - 50%	☐ 50% - 75%	☐ 75% - 100%
Occupancy rate in the building/site (%)	☐ 0% - 25%	☐ 25% - 50%	☐ 50% - 75%	☐ 75% - 100%
Transportation Opportunities	☐ Public transport	☐ Rail systems	☐ Sea Transportation	
Earthquake Zone	☐ 1	☐ 2	☐ 3	☐ 4

10.1 Construction Information of the Surroundings, Zoning Status and Analysis of the Region

☐ Residential Areas	☐ Recreational Areas	☐ Cultural Structures	
☐ Shopping Mall	☐ Hospital	☐ Public Service Buildings	☐ Social/Economic Center of Attraction
☐ School	☐ Central Business District	☐ Industrial Facility	
Positive Features		Negative Features	
-		-	

11. Peer Analysis

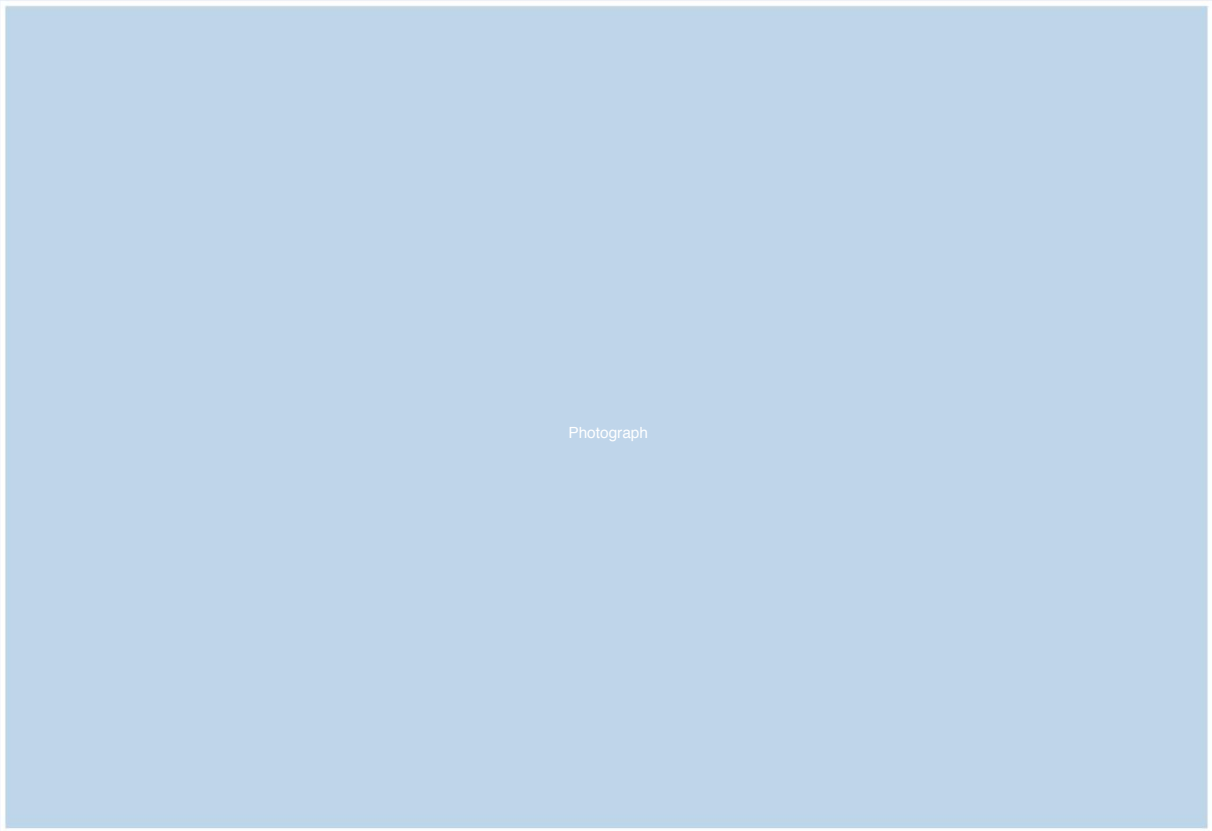
Features	Precedent 1	Precedent 2	Precedent 3	Precedent 4	Precedent 5
The nature of	-	-	-	-	-
Gross area (m2)	-	-	-	-	-
Building age	-	-	-	-	-
The front	-	-	-	-	-
Development rights: Tax; E; Hmax	-	-	-	-	-
Distance to the subject property (m)	-	-	-	-	-
For Sale/Rent	-	-	-	-	-
Sale or announcement date	-	-	-	-	-
Sales price / Monthly rental value	-	-	-	-	-
m2 unit price or monthly rental income	-	-	-	-	-
Source of Precedent	-	-	-	-	-
Contact tel.	-	-	-	-	-

11.1 Subject Real Estate and Distance to Comparable Properties

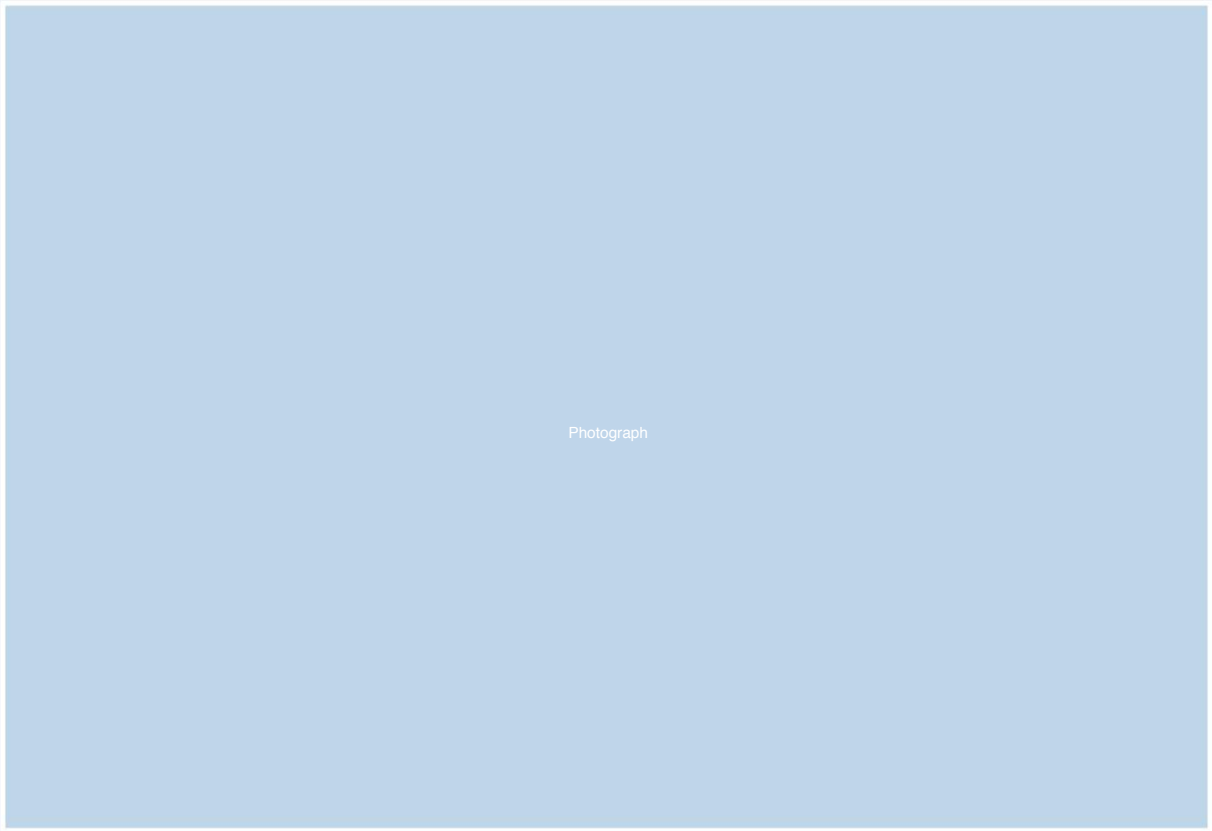
SKETCH

-

11.2 Subject Property Photos



Photograph



Photograph

12. Restriction Information *:

If ☐	*If the restriction affects the value, a statement will be made.
yes, does it affect the value? (Explanation)	
None ☐	

13. Method Used in Valuation

Market Value Method	☐
Cost Method	☐
Income Reduction Approaches	☐

14. Value Calculation and Reconciliation*

* More than one method may be used, the mediation must be explained.

-

Real Estate Value of the Subject Property in the Relevant Year:	Legal Status Value	Legal Status Value	Exchange Rate Date*:
-			-
	Current Status Value	Current Status Value	
	(TL) Turkish Lira (excluding VAT)	(\$) Dollar (excluding VAT)	

* The value of the real estate will also be stated in Dollars according to the effective sales rate of the Central Bank of the Republic of Turkey (CBRT) on the day before the report date.

DECLARATION OF CONFORMITY AND COMMITMENT

* "This report is based on International Valuation Standards and TDES-310 Lending and "It has been prepared in accordance with the norms set out in the Good Practices Guide for Collateral Properties."

* "I declare and undertake that the data and information in this valuation report prepared within the scope of circulars numbered 2019/1 and/or 2019/5 published by the General Directorate of Land Registry and Cadastre are accurate; that I am responsible, together with the valuation institution, for all kinds of criminal and legal issues that may arise in relation to its entire content and for any damages that may occur due to incorrect, misleading and/or incomplete information."

VALUATION FIRM	SIGNATURES	
Company Stamp	REPORT PREPARED BY	APPROVED THE REPORT
	Licensed Appraisal / Housing Appraiser	Responsible Valuation Expert
	CMB License Number -	CMB License Number -

☐ This document has been signed with E-Signature within the framework of the Electronic Signature Law No. 5070.