

21.08.2025

TADEVES

DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN
HUSUSLAR

MKK GABİM A.Ş.

 GABİM MİK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
--	---	---

DOKÜMAN YAYIN ÇİZELGESİ

Yayın No	Yayın Tarihi	Değişiklik Yapılan Bölüm/Sayfa	Nedeni
1.0	04.07.2025		İlk Yayın
1.1	31.07.2025	Bölüm B / Sayfa 4	11-15 maddeleri eklendi.
1.2	21.08.2025	Bölüm B / Sayfa 4	Madde 16 eklendi.
1.2	21.08.2025	Bölüm D / Sayfa 9	7 ve 8 maddeleri eklendi.

 GABİM MİK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
--	---	---

İçindekiler

A. Veri Girişinde Tarih Alanları için Kurallar	3
B. Diğer Veri Bildirim Kuralları	4
C. İçer Akarım Kuralları;	5
D. Süreç Akışı	6

 MİKK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
--	---	---

A. Veri Girişinde Tarih Alanları için Kurallar

- Tarihsel Tanımlar:
 - Talep Tarihi:** Rapor talebinin kaynakta oluştuğu tarih
 - Rapor Tarihi:** Raporun hazırlanıp tamamlandığı tarih
 - Bildirim Tarihi:** Raporun TADEBİS'e kaydedildiği tarih
 - Son Değişiklik Yapabilme Tarihi:** Raporun değerlendirme kuruluştan itibaren son güncellenebileceği veya silinebileceği tarih
 - Son Bildirim Tarihi:** Rapor Tarihi baz alınarak, raporun tamamlandığı aydan bir sonraki ayın 11'inci gününe kadar olan süre
- Son Değişiklik Yapabilme Tarihi'nden sonra Şirket Operasyon Sorumlusu ilgili taleplerde güncelle ve sil işlemlerini yapamaz.
 - Bu işlem için Düzeltme Talep Formu doldurulur ve tadeves@mkkgabim.com.tr adresine gönderilir.
 - Düzeltme Talep Formu'na, TADEBİS/TADEVES/Veri Girişi ekranından ulaşabilirsiniz.
- Bildirim Tarihi ile Rapor Tarihi ayları aynı ise bir sonraki ayın 11'inci gününe kadar güncellenebilir. Örnek:
 - Bildirim Tarihi: 05.08.2025
 - Rapor Tarihi: 01.08.2025
 - Son Değişiklik Yapabilme Tarihi: 11.09.2025 00:00:00
 - Son Bildirim Tarihi: 11.09.2025 00:00:00
- Rapor Tarihi ayı Bildirim Tarihi ayından küçükse, bildirim tarihi ayının 11'inci gününe kadar güncellenebilir. Örnek:
 - Bildirim Tarihi: 05.08.2025
 - Rapor Tarihi: 01.07.2025
 - Son Değişiklik Yapabilme Tarihi: 11.08.2025 00:00:00
 - Son Bildirim Tarihi: 11.09.2025 00:00:00
- Talep Tarihi, Rapor Tarihi'nden büyük olamaz.
- Rapor Tarihi, Bildirim Tarihi'nden büyük olamaz.
- Son Değişiklik Yapabilme Tarihi geçtikten sonra GABİM kullanıcıları dahil; Rapor No, Rapor Tarihi ve Talep Tarihi alanlarında değişiklik yapılamaz.
- Döviz Kuru Tarihi = Rapor Tarihi'nden 1 önceki iş günü

 GABİM MİK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
--	---	---

B. Diğer Veri Bildirim Kuralları

1. "Terk Sonrası Parselin Yüz Ölçümü (m²)" alanı, "Parsel Yüzölçümü (m²)" alanından büyük olamaz. Küçük ya da eşit olmalıdır.
2. Arsa Payı, Arsa Paydası'ndan büyük olamaz. Küçük ya da eşit olmalıdır.
3. TAKS değeri KAKS değerinden büyük olamaz. Küçük ya da eşit olmalıdır.
4. Yasal Metrekare Birim Değeri (TL/m²) --> Yasal Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) / Yasal Kullanım Alanı (m²) (arsa ve arazi için Parsel Yüzölçümü'ne bölünür)
5. Mevcut Metrekare Birim Değeri (TL/m²) --> Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) / Mevcut Kullanım Alanı (m²) (arsa ve arazi için Parsel Yüzölçümü'ne bölünür)
6. Değerleme Raporunun Faaliyet Kategorisi --> Bankacılık seçildiğinde "Banka Adı" alanı boş bırakılmamalıdır.
7. Üst Hakkı Var mı? Alanı "Evet" ise Kalan Üst Hakkı Süresi (Ay) aşanı boş bırakılmamalıdır.
8. Site İçinde mi? Alanı "evet" ise Site Adı boş bırakılmamalıdır.
9. Değerleme Kapsamı --> Yurt Dışı seçildiğinde "Yurt Dışı Adresi" alanı boş bırakılmamalıdır.
10. Toplu Değerleme bildirimlerinde; aynı raporda birden fazla taşınmaz varsa taşınmazlar "Tadeves/Veri Girişi" ekranlarına satır satır eklenmelidir.
 - a. *"Değerleme Kapsamı: Gayrimenkul Değerleme" ise;* Toplu Değerleme içinde olabilmesi için Rapor No, Rapor Tarihi ve Talep Tarihi alanları tüm satırlar için aynı olmalıdır.
 - b. *"Değerleme Kapsamı: 8. Grup" veya "Değerleme Kapsamı: Yurt Dışı Değerleme" ise;* tek bir satırda tüm taşınmazların toplam değeri Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL) alanına girilmelidir.
 - c. *Raporun içinde hem "Gayrimenkul Değerleme" hem de "8. Grup" veya "Yurt Dışı Değerlemesi" varsa;* dahil oldukları değerlendirme kapsamlarına göre ayrı satırlarda Tadeves'e eklenmelidir. Rapor No, Rapor Tarihi ve Talep Tarihi alanları aynı olmalıdır.
 - i. Örneğin bir fabrika ve bir makine değerlemesi düşünelim. "Değerleme Kapsamı: Gayrimenkul Değerleme" olarak "Fili Kullanım Amacı: Sanayi ve Depolama Tesisi" seçilir ve rapor kaydedilir. "Değerleme Kapsamı: 8. Grup" seçilir ve makine değerlemesi kaydedilir. Bu iki kayıttaki Rapor No, Rapor Tarihi ve Talep Tarihi alanları aynı olursa toplu değerlendirme olarak kaydedilir.
 - ii. İçe Aktar butonu ile excel yüklemesinde de aynı kurallar geçerlidir.
11. Tasarruf Mevduatı Sigorta Fonu'na (TMSF) devrolmuş bankaların işlemlerinde "Değerleme Raporunun Faaliyet Kategorisi => Diğer" seçilmelidir.
12. Finansal Kiralama (Leasing) işlemlerinde, işlem bir bankanın iştiraki olan leasing şirketi işlemi ise "Değerleme Raporunun Faaliyet Kategorisi => Bankacılık", işlem bağımsız bir finans kuruluşu işlemi ise "Değerleme Raporunun Faaliyet Kategorisi => Diğer" seçilmelidir.
13. Çok Tapulu işlemlerde (çoklu işlemlerde) Tadeves Sistemine giriş, her bir bağımsız bölüm için yasal ve mevcut değerlerin ayrı ayrı girilmesi gerekmektedir. Bu değerler, rapora konu bağımsız bölümlerin nitelik, kat, kattaki konum, alan (m²) ve şerefiye gibi unsurlar dikkate alınarak firmanın öngöreceği yöntemle belirlenen değerler olmalıdır.
14. Değişken Seti'ndeki "Enlem" ve "Boylam" alanları için "Min/Max Değer → (2-8)" olarak güncellenmiştir.
 - a. En az 2, en fazla 8 karakter girişi yapılabilir.
 - b. Örnek: 41,12345678 | Örnek: 28,12

 GABİM MİK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
--	--	--

15. “Yıllık Ortalama Oda Başına Fiyat (TL)” alanı için “Veri Sözlüğü” güncellenmiştir.
- Otellerde tek kişilik oda, standart iki yataklı oda, çift kişilik oda, suit oda gibi farklı oda tipleri bulunur. Bu odalar, konfor ve kapasite özelliklerine göre farklı fiyatlandırılır. Yıllık Ortalama Oda Başına Fiyat, otelin yıl boyunca elde ettiği toplam konaklama gelirinin, yıllık toplam gün sayısı ve toplam oda sayısına bölünmesiyle elde edilen oda başına günlük ortalama fiyattır. Veri Kaynağı: İlgili tesis yönetimi
16. Tapu Kaydına ulaşılamayan, Taşınmaz ID’si olmayan talepler için sadece Veri Girişi ekranından elle giriş yapılabilir, excel ile aktarım yapılamamaktadır. Elle giriş yapmak için ekranın sağ üstünde bulunan Rapor Ekle butonuna basıldığında çıkan değerlendirme kapsamı seçeneklerinin en altında “Tapu Kaydına Ulaşılamayan Değerleme” seçeneğine tıklanarak rapor verileri doldurulur.
- “Tapu Kaydına Ulaşılamama Sebebi” alanında “ATM Yeri, Baz İstasyonu, Araç Şarj Ünitesi Alanları ile Mülkiyeti Kamuya Ait Alanlardaki Büfe, Lokanta, Çay Bahçesi, Kafe, Kantin, Kamp Alanı, Açık Otopark Alanları için Hazırlanan Raporlar” **seçildiğinde**, “Fiili Kullanım Amacı (Diğer)” alanı belirir ve bu alan zorunludur.
 - “Tapu Kaydına Ulaşılamama Sebebi” alanında “ATM Yeri, Baz İstasyonu, Araç Şarj Ünitesi Alanları ile Mülkiyeti Kamuya Ait Alanlardaki Büfe, Lokanta, Çay Bahçesi, Kafe, Kantin, Kamp Alanı, Açık Otopark Alanları için Hazırlanan Raporlar” **seçeneği dışında diğer seçeneklerden herhangi biri seçildiğinde**, Fiili Kullanım Amacı alanı belirir ve bu alan zorunludur.
 - “Tapu Kaydına Ulaşılamayan Değerleme” kapsamı ile diğer değerlendirme kapsamlarında aynı “Rapor No-Rapor Tarihi-Talep Tarihi” mevcutsa, diğer taleplerle birlikte toplu değerlemeye dahil edilir.

C. İçer Aktarım Kuralları;

- Sadece .xlsx uzantılı dosya yüklemeleri kabul edilir.
- Değerleme kapsamına göre excel dosyaları ayrı ayrı yüklenecektir. (Yurt Dışı işler için ayrı, Gayrimenkul Değerleme için ayrı ve 8. grup için ayrı dosya yüklenmelidir.
- Belirlenen kolonlar dışında alan yüklenmek istenirse ve 1000’den fazla satır içeren dosyalar sistem tarafından reddedilir.
- Zorunlu olarak belirlenen alanlar boş gönderilemez.

 GABİM MİK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
--	---	---

D. Süreç Akışı

1. TADEVES'e kaydedilen bir rapor üzerinde değişiklik Son Değişiklik Yapabilme Tarihi'ne kadar veri değiştirme veya raporu silme olarak yapılabilir.

Taşınmaz Değerleme Veri Seti

Filtrele **Temizle**

Rapor Tarihi

Filtre

Değerleme Kapsamı Rapor No

İçe Aktar **+ Rapor Ekle**

Kaydedilmiş raporları görüntülemek için kullanılır

Raporları düzenlemek için kullanılır

Raporları silmek için kullanılır

Değerleme Kapsamı	Değerleme Kuruluşu Ünvanı	Rapor No	Son Değişiklik Yapabilme Tarihi ↑↓	Rapor Tarihi ↓↑	Talep Tarihi ↑↓	Bildirim Tarihi ↑↓	İşlemler
Gayrimenkul Değerleme	K24 Gayrimenkul	45708 44 374	11.08.2025	03.07.2025	03.07.2025	04.07.2025	  
Gayrimenkul Değerleme	K24 Gayrimenkul	B024 / 45722 40 325	11.08.2025	01.07.2025	01.07.2025	04.07.2025	  

Toplam Kayıt Sayısı : 2

<< < 1 > >> 10

2. İçe Aktar butonu ile excel olarak TADEVES'e rapor bildirimi yapılabilir.
 - a. Yüklenecek istenen dosya "sürükle-bırak" veya "Dosya Seç" ile seçilebilir.
 - b. Seçilen dosya için "Yükle" butonuna tıklanarak TADEVES'e yükleme işlemi başlatılır.
 - c. Yükleme çubuğu %100 olana kadar ekran kapatılmamalıdır.
 - d. %100 tamamlandığında, aşağıdaki örnek bir sonucu görebilirsiniz.
 - e. Raporlar başarıyla yüklenmiştir ibaresi "Başarılı Yüklenen Satır/Yüklenmek İstenen Toplam Satır" olarak belirtilir. Aşağıdaki örneğe göre → 288/1000

 GABİM MİK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
--	---	--

- f. Hata Detayı butonu tıklanırsa; aşağıda açılan “Kolon, Hata Açıklama, Hatalı Satırlar” kolonlarına sahip tablodan da hataları hücreleri tespit edebilirsiniz.

İçe Aktar - Gayrimenkul Değerleme

A01 Şirketi

Dosya Seç

Yükle

İptal

Burada toplam 1000 satırlık excel dosyası yüklendiği ve bunların 288 adedinin başarılı olarak kaydedildiği anlaşılmaktadır.

Yüklemek için dosyayı sürükleyin

✓ Raporlar başarıyla yüklenmiştir. (288 / 1000)

✗ Hata tespit edilmiştir. Raporlar yüklenememiştir.

Hata Veri Listesi

Hata Detayı

Bu butona tıklandığında yüklenen tüm excel, hatalı hücreler sarı işaretlenmiş ve sonuna Hata Listesi kolonu eklenmiş şekilde indirilebilir.

Hataları Kontrol Ediniz		
Kolon	Hata Açıklama	Hatalı Satırlar
Rapor Tarihi	Girilen tarih geçersizdir, ileri bir tarih olamaz	310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770,

 GABİM MİK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
--	---	---

- g. “Hata Veri Listesi” butonuna tıklarsanız; yüklenen tüm excel, hatalı hücreleri sarı ile işaretlenmiş ve sonuna “Hata Listesi” kolonu eklenerek hata içeriği gösterilmektedir.
- i. Örnek ekran görüntüsü aşağıdadır.

DA	DB	DC	DD	DE
Mevcut Kullanıma Esas Piyasa Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Arsa Birim Değeri (TL/m ²)	Hata Listesi	
6406262,16		9999999999,00	Arsa Birim Değeri (TL/m ²): Değer 999999999.99 dan büyük olamaz	

3. Yüklemeden vazgeçtiğiniz excel dosyasını seçtikten sonra “İptal” butonuna tıklayabilirsiniz.
- a. Örnek ekran görüntüsü aşağıdadır.

İçe Aktar - Gayrimenkul Değerleme

B24 Gayrimenkul

Dosya Seç

Yükle

İptal

Yüklemeyi iptal etmek isterseniz bu butona tıklayınız.

Ornek_Data_gayrimenkulDeğerleme (5).xlsx
03.07.2025

72.016 KB

100%

4. Yüklemek istediğiniz excel dosyasında yükleme işlemi başlamadan “Eksik Kolon” uyarısı alıyorsanız; kolonun ismi doğru olmayabilir veya bu kolon dosyanızda olmayabilir.
- a. Örnek ekran görüntüsünde “Arsa Birim Değeri (TL/m²)” kolon isminde hatalı olduğu belirtilmektedir.

Uyarı Mesajı

Takip Numarası:

b561f60373899441

Mesaj:

Gönderilen kolon listesinde hata mevcut. Eksik Kolon(lar) :Arsa Birim Değeri (TL/m²)

 MİK Gayrimenkul Bilgi Merkezi A.Ş.	TADEVES DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN HUSUSLAR	Yayın Tarihi: 04.07.2025 Revizyon Tarihi: 21.08.2025 Revizyon No: 1.2
---	---	---

5. Yükleme istediğiniz excel dosyasında yükleme işlemi başlamadan “Fazla Kolon” uyarısı alıyorsanız; istenilen kolonlar dışında başka bir kolonla veri yüklediğiniz belirtilir.
 - a. Örnek ekran görüntüsünde “Hata Listesi” kolon isminde fazladan veriler yüklenmek istenmektedir. Kolonu silip tekrar excel dosyasını yükleyebilirsiniz.

Uyarı Mesajı

Takip Numarası:

d482c01ac29a632c

Mesaj:

Gönderilen kolon listesinde hata mevcut. Fazla Kolon(lar) :Hata Listesi

6. Yükleme istediğiniz excel dosyası için yükleme başlamadan kırmızı renkte hata alıyorsanız ve hata mesajında “Sistem Hatası” yazıyorsa; GABİM tarafına hata mesajınızı mail yolu ile tadeves@mkggabim.com.tr adresine iletebilirsiniz.
 - a. Örnek ekran görüntüsü aşağıdadır.

Hata Mesajı

Takip Numarası:

f7b1ed0926927de6

Mesaj:

Sistem hatası

7. Yükleme istediğiniz excel dosyası için “Excel yinelenen satır” hatasını alıyorsanız;
 - a. Dosyanızda “Rapor No-Rapor Tarihi-Talep Tarihi-Taşınmaz Id” alanları aynı olan birden fazla satır olduğu için hata almaktasınız.
 - b. Bu alanlar aynı taşınmazı ifade eder.
8. Yükleme istediğiniz excel dosyasında “Veri tabanında yinelenen satır” hatası alıyorsanız;
 - a. Taşınmazı daha önceden sisteme yüklediğiniz ifade edilir.