

ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDI

Gerekli Belgeler	Açıklama
İŞLEM TAPU MÜDÜRLÜĞÜNDE YAPILACAK İŞE	
Kimlik Belgesi	Taraflara, tanıklara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	Bakım alacaklısının 1 adet Bakım borçlusunun 2 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İŞLEM NOTER VEYA SULH HAKİMLİĞİNDE YAPILMIŞ İŞE	
Ölünceye kadar bakma sözleşmesi	Sözleşmede bakım borçlusuna tescil isteme yetkisi verilmişse
Tescile yönelik mahkeme kararı veya Bakım alacaklısının (taşınmazı temlik edenin) talebi	Sözleşmede bakım borçlusuna tescil isteme yetkisi verilmemişse
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir

ÖLÜNCEYE KADAR BAKMA AKDI

İşlemin Mali Yönü

İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, bakım borçlusu ve bakım alacaklısından ayrı ayrı binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.
Diğer Vergiler 1	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.
Diğer Vergiler 2	Kanuni İpotek Tesisi talebinde bulunulur ise; teminat gösterilecek miktar üzerinden binde 3,96 oranında harç ve binde 8,25 oranında damga vergisi tahsil edilir.



MİRAS YOLUYLA İNTİKAL İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
ELBİRLİĞİ HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLMEYEN) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraf veya varsa temsilcisine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
PAYLI HALİNDE MÜLKİYET (HİSSE BELİRTİLEREK) ESASINA GÖRE	
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Veraset belgesi	Sulh Hukuk Mahkemesinden alınan aslı veya onaylı örneği
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)3-b Tapu harcı yoktur.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır
Diğer Vergiler 1	Taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ilişkisi ile var olması halinde vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir

TAKSİM (PAYLAŞMA)

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu sen edi	Var olması halinde istenir
(Var olması durumunda) Paylı mülkiyete dönüşmemiş taşınmaz mallarda mirasçılar arasında noterce düzenlenmiş fotoğraflı miras taksim sözleşmesi	Sözleşmede her bir mirasçıya tescil isteme yetkisi verilmişse her biri kendisine düşen taşınmazın tescilini isteyebilir. Aksi takdirde tüm mirasçıların talebi veya mahkeme kararı gerekir
Encümen kararı ve Değişiklik dosyası	İfrazen taksim işlemlerinde Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilmiş değişiklik dosyası ile mücavir alan içinde Belediye encümen kararı , mücavir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.



TAKSİM (PAYLAŞMA)

İşlemin Mali Yönü

İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı 1 (Mirasın Taksimi)	492 HK/(IV)3-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, Terek eye dahil taşınmaz malların kanuni ve atanmış mirasçılar arasında aynen veya ifrazen yapılacak taksiminde binde 19,8 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV) 6-b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden, İmar parselasyon planları uygulama sonucu şuyulanan parsellerin pay sahipleri arasında rızaen veya hükmen taksiminde binde 9,9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 3	492 HK/(IV) 6-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 9,9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 4	492 HK/(IV) 6-c Yukarıdaki fıkralar dışında kalan ve müşterek mülkiyete konu olanların rızaen veya hükmen pay sahipleri arasında aynen veya ifrazen taksiminde ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 3,96 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır.
Diğer Vergiler	Var olması halinde taşınmaz malın veraset ve intikal vergisi ile vakıf taviz bedeli ilişkisi kestirilir.



İPOTEK (*)

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, yetki belgesi ...vb
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)7-a,b İpotekle sağlanan borç miktarı (kredi tutarı) üzerinden binde 3,96 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.
Damga Vergisi	488 DVK/(I)1-a İpotek miktarı üzerinden binde 8,25 oranında ipotek borçlusundan tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır
AÇIKLAMA (Harç Muafiyeti)	<ul style="list-style-type: none">5035 Sayılı yasa ile Bankalar, Esnaf ve Sanatkarlar Kredi ve Kefalet Kooperatifleri, yurtdışı kredi kuruluşları ile uluslararası kurumlarca kullanılan kredilerle ilgili olarak teminat gösterilen gayrimenkullerinin ipotek işlemlerindeZirai krediler, esnaf kredileri, finansal kiralama nedeniyle tesis edilecek ipotekler de tapu harcı ve damga vergisi muafıdır.



İNTİFA HAKKI

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, yetki belgesi ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı 1	492 HK/(IV)20-e İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden lehine intifa hakkı tanınandan binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV)4-a İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilen değeri üzerinden lehine intifa hakkı tesis edilenden binde 59,4 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır.



İNTİFA HAKKI

AÇIKLAMA 1 Tapu Harcı Açısından, İntifa Hakkının Taşınmazdaki Değere Oranı	Tahsil edilecek tapu harçlarının hesabında, taşınmazın emlak vergisi beyan değerinin 2/3'ü intifa hakkı olarak kabul edilmektedir. Örnek vermek gerekirse, işleme konu taşınmazın emlak vergisi beyan değeri 7.500.TL.sı ise 5.000.TL.sı intifa hakkı, 2.500.TL.sı kuru mülkiyete (çıplak mülkiyete) ayrılır.
AÇIKLAMA 2 İntifa Hakkının Terkininde Alınacak Harç	<p>1-Kanuni mirasçılar dışında, intifa hakkından an, kuru mülkiyet sahibi lehine ivazsız (bedelsiz) feragat edilmesinde veya süreli intifa haklarında, sürenin dolması sebebiyle intifa hakkının terkininde, işleme konu taşınmazın ilgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere, bildirilen değer üzerinden (4/a) nolu pozisyon uyarınca binde 59,4 oranında tapu harcı, kuru mülkiyet sahibinden tahsil edilir</p> <p>2- İntifa hakkından feragat, bir bedel karşılığında yapılmakta ise, yine, lehine feragat edilen kuru mülkiyet sahibinden (20/e) pozisyonu uyarınca binde 16,5 oranında tapu harcı tahsil edilir.</p> <p>3- İntifa Hakkı Sahibinin Bu Hakkından, Kanuni Mirasçı olan kuru mülkiyet sahipleri lehine bedelsiz feragat edilmesi halinde, (14) nolu pozisyon uyarınca, sadece terkin harcı tahsil edilir. Ancak, bu halde ayrıca intifadan dolayı, veraset ve intikal vergisinin tarih ve tahakkuku için, ilgili vergi dairesine bilgi verilir.</p> <p>4-İntifa hakkı sahibinin ölümü sebebiyle terkinde, (14) nolu pozisyon uyarınca sadece terkin harcı tahsil edilir ve veraset ve intikal yönünden ilgili vergi dairesine duyuru yapılır.</p>



KAT İRTİFAKI KURULMASI

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, yetki belgesi ...vb
Mimari proje	Yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje. Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.
Vaziyet Planı	Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.
Yönetim Planı	Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	Kat irtifakı işlemi harç ve vergiye tabi değildir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır.



KAT MÜLKİYETİ KURULMASI

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, yetki belgesi ...vb
Mimari proje	Yapı veya yapıların dış cepheler ve iç taksimatı bağımsız bölüm, eklenti, ortak yerlerinin ölçüleri ve bağımsız bölümlerin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleriyle oranlı arsa payları ve bağımsız bölümlerin yapı inşaat alanı da açıkça gösterilmek suretiyle, proje müellifi mimar tarafından yapılan ve anagayrimenkulün maliki veya bütün paydaşları tarafından imzalanan, yetkili kamu kurum ve kuruluşlarınca onaylanan mimari proje. Bir arsa üzerine birden fazla inşa edilen yapıların her birinin projede ayrı ayrı gösterilmesi ve blok yapılarda, her blok için ayrı proje verilmesi zorunludur.
Vaziyet Planı	Bir arsa üzerine yapılacak birden fazla yapıların (blok veya ayrı ayrı) arsa içindeki konumunu, varsa özel yol, yeşil saha, spor tesisleri gibi ortak yerlerin açıkça gösterilmesi ve belediyece tasdik edilmiş olması gerekir. Genel inşaat projesinde, vaziyet planı mevcut ise ayrıca vaziyet planı ibrazına gerek yoktur.
Yönetim Planı	Ana gayrimenkulün yönetimini düzenleyen yönetim planının her sayfasının bütün maliklerce imzalanmış olması gerekir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Tüm bağımsız bölümlere ait Belediye veya Valilikçe verilmiş olan belgedir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	Kat mülkiyeti işlemi harç ve vergiye tabi değildir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır.
AÇIKLAMA	Kat irtifakından kat mülkiyetine geçecek taşınmazlarda kat irtifaki tesisinde alınmış belgeler yeniden istenmez.



AYIRMA (İFRAZ) İŞLEMLERİ

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait.
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Değişiklik dosyası	Serbest mühendislerce düzenlenmiş ve uygunluğu kadastronun müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve bir üst yazıya bağlanmış üç takım dosya içinde değişiklik beyannamesi, kontrol raporu ve eki belgeler.
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücvir alan içinde Belediye encümen kararı, mücvir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)6-a,b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 9,9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.

BİRLEŞTİRME (TEVHİT) İŞLEMLERİ

Tanım : Birbirine bitişik birden çok parsellerin bir parsel haline dönüştürülmesine birleştirme denir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1 adet
İşlemede temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirimi ve kontrol raporu.
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücadir alan içinde Belediye encümen kararı, mücadir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)6-a,b İlgili belediyece bildirilen emlak beyan değerinden az olmamak üzere beyan edilecek değeri üzerinden binde 9,9 oranında tapu harcı tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeye göre ücret alınır



CİNS DEĞİŞİKLİĞİ

Tanım : Bir taşınmaz malın cinsinin, yapısız iken yapılı veya yapılı iken yapısız hale; bağ, bahçe, tarla vb. iken arsa veya arazi iken, bağ bahçe vb. duruma dönüştürmek için paftasında ve tapu sicilinde yapılan işlemidir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait.
Fotoğraf	1 adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirim ve kontrol raporu.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	Yapısız iken yapılı hale gelen taşınmaz malların cins değişikliği işlemlerinde, yapı kullanma izin belgesi veya işlemin yapılmasını talep eden Belediye/Valilik yazısı.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı 1	492 HK/(IV)13-a İlgili Vergi Dairesi/Mal Müdürlüğünden harcın ödenmiş olduğuna dair belge alınarak işlemler gerçekleştirilecektir. Tapu Müdürlüğünce ayrıca bir harç tahakkuku yapılmayacaktır.
Tapu Harcı 2	492 HK/(IV)13-c Yukarıda yazılı 13 -(a) fıkrası dışında kalan her nevi cins ve kayıt tashihinde (yapılı iken yapısız hale gelme gibi) işlem başına maktu harç tahsil edilir. 2011 yılı için 59,20TL
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarife göre ücret alınır.

İRTİFAK HAKKI

Tanım : İrtifak hakkı Medeni Kanun ve ilgili diğer kanunlarla tanımlanan hakların, ilgili taşınmaz malların harita ve belgelerinde gösterilmesi ve tescili için yapılması gereken işlemlerdir.

Gerekli Belgeler	Açıklama
Kimlik Belgesi	Taraflara ve varsa temsilcilerine ait
Fotoğraf	1'er adet
İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge	Vekaletname, vasi kararı, ...vb
Emlak Beyan değerini gösteren belge	Taşınmazın bulunduğu Belediyeden alınır.
İşleme konu taşınmaza ait Tapu senedi	Var olması halinde istenir.
Değişiklik dosyası	Kadastro Müdürlüğünce kontrol edilerek onaylanmış ve üst yazıya bağlanmış üç takım birleştirme dosyası, tescil bildirimi ve kontrol raporu
Encümen kararı/ İl İdare Kurulu Kararı	Mücavir alan içinde Belediye encümen kararı , mücavir alan dışında İl İdare Kurulu Kararı gerekir.
İşlemin Mali Yönü	
Tapu Harcı	492 HK/(IV)20-e Gayrimenkul üzerine irtifak hakkı tesis ve devrine (634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununa göre yapılan kat irtifakları hariç olmak üzere) yönelik işlemlerde harca esas bedelin emlak vergi değerinin iki katından çok olamayacağı belirtilerek azami bedel sınırlanmasına gidilmiştir. Bu sebeple Binde 16,5 olan harç bu esasa göre tahsil edilir.
Döner Sermaye	Döner Sermaye İşletmesince her yıl belirlenen tarifeğe göre ücret alınır.