

## YABANCILARA TAŞINMAZ SATIŞINDA DEĞERLEME RAPORLARINA STANDARTLAR GETİRİLDİ

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (“TKGM”), 2019/1 sayılı ve 2019/5 sayılı genelgeleri ile yabancılara yapılan taşınmaz satışlarında değerlendirme raporu alınmasını zorunlu kılmıştı.

Bu kez, TKGM'nin 15 Eylül 2021 tarih ve 2021/6 tarihli genelgesiyle değerlendirme raporu düzenleme ve onaylama süreçlerinin, Webtapu (elektronik tapu sistemi) uygulaması kapsamındaki Taşınmaz Değerleme Bilgi Sistemi (TADEBİS) üzerinden elektronik ortamda yürütülmesi öngörüldü. Buna göre;

- Yabancı gerçek kişilerin alıcı olduğu taşınmaz işlemlerinde değerlendirme raporu talepleri Webtapu ya da satıcı Türk vatandaşı ise çağrı merkezi üzerinden yapılabilecek.
- Alıcı ya da satıcıdan herhangi biri, TKGM'nin bildirdiği ücret bilgisi, ödeme süresi ve talep numarası ile ödemeyi gerçekleştirdikten sonra sistem tarafından bir değerlendirme kuruluşu atanacak.
  - o TKGM'nin 16 Kasım 2021 tarihinde yayınladığı “Değerleme Raporları Sisteminde Değişiklik-2019/1 Sayılı Genelge Değişikliği Hakkında” duyurusu uyarınca, değerlendirme kuruluşunun sistemdeki değerlendirme kuruluşları listesinden seçilmesi de mümkün hale geldi.
- Paylı mülkiyete konu taşınmazlarda hissedarlardan herhangi birisinin başvuruda bulunması yeterli olacak.
- Alıcı ya da satıcı, değerlendirme raporunu Webtapu üzerinden takip edebilecek ve maddi hatalara veya taşınmaz değerine ilişkin olarak düzeltme talep edebilecek.
- Şayet değerlendirme raporundaki basit maddi hataları tapu memuru fark ederse, alıcı veya satıcıya Webtapu üzerinden düzeltme talebinde bulunmasını bildirecek.
- Değerleme raporunun değerini değiştiren durumların (cins değişikliği, yola terk, irtifak hakkı tesisi vb.) ortaya çıkması halinde alıcı ya da satıcı yeni bir değerlendirme raporu talep edecek.
- Elektronik sistem tarafından veya listeden atanan yetkili değerlendirme kuruluşu, değerlendirme raporunu Uluslararası Değerleme Standartları ve Sermaye Piyasası Kurulu ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan kurallara göre hazırlayacak.
- Yetkili kuruluş, değerlendirme raporunu 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun şekilde e-imza ile imzalayarak yine Webtapu üzerinden alıcı ya da satıcıdan herhangi birine gönderecek.

## STANDARDS HAVE BEEN INTRODUCED FOR VALUATION REPORTS IN REAL ESTATE SALES TO FOREIGN PERSONS

The General Directorate of the Land Registry and Cadastre (“GDLR”) previously made it mandatory to obtain a valuation report in real estate sales to foreign persons, with the circulars numbered 2019/1 and 2019/5.

It has now been held that the valuation report preparation and approval process is to be carried out digitally, via the Real Estate Valuation Information System (TADEBİS) under Webtapu (electronic land registry system) pursuant to the GDLR's circular dated 15 September 2021 and numbered 2021/6. Accordingly;

- Valuation report requests for real estate transactions where foreign real persons are buyers may now be made through Webtapu or, if the seller is a Turkish citizen, by phone.
- The system will assign a valuation institution after receipt of a payment to be made by the buyer or the seller based on the fee information, payment schedule and request number notified by the GDLR.
  - o It is also possible to select the valuation institution from a list of valuation institutions to be provided under the system, as per the announcement entitled “Amendment in Valuation Reports System-Regarding the Circular Numbered 2019/1” published by the GDLR on 16 November 2021.
- For property held under joint ownership, it will suffice for one of the owners to file a request for a valuation report.
- The buyer or the seller will be able to follow up on the valuation report via Webtapu and request corrections regarding material errors or the value of the real estate.
- If the land registry officer notices simple material errors in the valuation report, such officer will notify the buyer or the seller to make a correction request via Webtapu.
- If situations arise that change the value of the valuation report (type classification, abandonment for road, establishment of easement rights, etc.), the buyer or the seller may request a new valuation report.
- The authorized valuation institution assigned by the electronic system or selected from the list will prepare the valuation report in accordance with the International Valuation Standards and the rules published by the Capital Markets Board and the Valuation Experts Association of Turkey.
- The authorized institution will e-sign the valuation report in accordance with the Electronic Signature Law No. 5070 and send it to the buyer or the seller via Webtapu.

Ancak değerleme kuruluğu raporu sisteme yklemeden nce, aŐađıdaki hususlar baŐta olmak zere gerekli unsurların raporda yer alıp almadığını son kez kontrol edecek:

- Değerleme konusu taşınmaz ile aynı nitelikteki emsal taŐınmazların aynı kroki üzerinde gösterilmesi,
- Değerleme konusu taşınmaz henüz tamamlanmadıysa; değerleme günü itibariyle mevcut inŐaat seviyesinin değerleme raporunda belirtilmesi, ve
- Değer tespitine ilişkin rakam düzeltme, yuvarlama, Őerefiye vb. unsurların açıklanması.

Yabancı gerçek kişilerin taşınmaz edinimi yoluyla Türk VatandaŐlıđı kazanması işlemlerinde, uygunluk belgesi verecek olan Tapu ve Kadastro Bölge Müdürlükleri, yerindelik denetimi yapmaksızın sadece rapordaki bilgilerin tutarlılığını inceleyecek.

#### **Bölge Müdürlükleri bu kapsamda:**

- Değerleme raporundaki unsurlarda eksiklik olması halinde, alıcı veya satıcıdan kiŐiden Webtapu üzerinden düzeltme talebinde bulunmasını isteyecek,
- Değerleme konusu taŐınmazın değeri hakkında tereddüde düŐülmesi halinde konuyu TKGM Taşınmaz Değerleme Dairesi'ne intikal ettirecek, ve
- Değerleme konusu taŐınmaza ilişkin daha önceden bir değerleme iŐlemi yapılıp yapılmadığını kontrol edecek. Taşınmaz Değerleme Dairesi BaŐkanlıđı taŐınmazın konu olduğu son satıŐ iŐleminde 6 ay öncesine kadar düzenlenmiŐ olan raporlar ile taŐınmazın güncel değeri arasında %20'den fazla farklılık olmadığını tespit ederse, son raporu esas alacak.

Aynı taŐınmaza ilişkin birden fazla değerleme raporu sunulması halinde, Tüketicici Fiyat Endeksi, kira endeksi, Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'na yayımlanan Konut Fiyat Endeksi veya TKGM tarafından belirlenecek diğer ulusal endeksler üzerinden taŐınmazın değerine karar verilecek.

Genelge 20 Eylül 2021 tarihinde yrrlğe girdi.

However, before uploading the report to the system, the valuation institution will undertake a final check to ensure whether the necessary elements, and especially the following issues, are included in the report:

- Demonstration of benchmark properties of the same quality as the real estate subject to valuation report on the same cadastral sketch;
- Information on the current state of the construction as of the valuation date, if the real estate subject to valuation has not yet been completed; and
- Explanation of instruments of valuation such as figure correction, rounding and minor revisions.

In transactions involving the acquisition of Turkish citizenship by foreign real persons through real estate acquisition, Regional Directorates of Land Registry issuing approval certificates will only examine the report for consistency, and not undertake a review of expediency.

#### **In this respect, Regional Directorates will:**

- Ask the buyer or the seller to request correction via Webtapu, in case of a deficiency in the elements of the valuation report;
- Refer the matter to the Real Estate Valuation Department of the GDLR, in case of hesitation about the value of the real estate subject to valuation; and
- Check whether any previous valuation has been made for the real estate subject to valuation. If the Real Estate Valuation Department determines that there is no more than a 20% difference between a report prepared within the last 6 months preceding the most recent sale of the real estate and the current value of the real estate, it will proceed with the final report.

If more than one valuation report is submitted for the same real estate, the value of such real estate will be determined based on the Consumer Price Index, the rent index, the Housing Price Index to be announced by the Central Bank of the Republic of Turkey or any other national index to be set forth by the GDLR.

The Circular entered into force on 20 September 2021.

---

**Daha fazla bilgi ve sorularınız için:**

Serkan Gül ([sgul@herguner.av.tr](mailto:sgul@herguner.av.tr))  
Nazım O. Kurt ([nkurt@herguner.av.tr](mailto:nkurt@herguner.av.tr))  
Tunç Çatal ([tcatal@herguner.av.tr](mailto:tcatal@herguner.av.tr))

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL  
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Avukatlık Ortaklığı  
- Hergüner Bilgen Özeke Türk ve yabancı müvekkillere hukukun her alanında hizmet veren bir avukatlık ortaklığıdır. Bu bülten Türkiye'de hukuk alanındaki gelişmeleri paylaşmak amacıyla hazırlanmıştır. Bülten hukuki bir görüş veya yönlendirme olarak düşünülmemelidir. Özel sorular ve sorunlar bakımından hukuki danışman görüşü alınmalıdır.

---

**For further information please contact:**

Serkan Gül ([sgul@herguner.av.tr](mailto:sgul@herguner.av.tr))  
Nazım O. Kurt ([nkurt@herguner.av.tr](mailto:nkurt@herguner.av.tr))  
Tunç Çatal ([tcatal@herguner.av.tr](mailto:tcatal@herguner.av.tr))

Büyükdere Caddesi 199, Levent 34394 ISTANBUL  
Telefon: (90) 212 310 18 00 Fax: (90) 212 310 18 99

<http://www.herguner.av.tr>

- © 2021 Hergüner Bilgen Özeke Attorney Partnership  
- Hergüner Bilgen Özeke is a full-service Turkish law firm with major local and international clientele. This bulletin is to inform the recipients concerning certain recent legal developments in Turkey. It does not constitute legal advice or legal opinion on any specific facts or circumstances, and the contents are intended to be general information purposes only. The advice of legal counsel should be obtained for specific questions and concerns.

---