

# GYODER

## Sorularla Gayrimenkul Sözlüğü

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)





# GYODER

## Hakkında

Gayrimenkul sektörüne fikir önderliği yapan çatı kuruluş olarak sahip olduğu uzmanlık, tecrübe ve birikimiyle sektörü geleceğe taşımak GYODER 1999 yılında, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından kurulmuştur. Gayrimenkul sektörüne fikir önderliği yapan çatı kuruluş olarak sahip olduğu uzmanlık, tecrübe ve birikimiyle sektörü geleceğe taşımak amacıyla 1999 yılında kurulan GYODER 1999 yılında, Türkiye'deki gayrimenkul yatırım ortaklıklarının (GYO) mevcut ve kurulmakta olan temsilcileri tarafından kurulmuştur.

"Türkiye'nin Gayrimenkul Platformu" olarak sektörün tüm alt açılımlarını aynı çatı altında toplayan GYODER, 22 Haziran 2021 tarihinde düzenlenen 21. Olağan Genel Kurul Toplantısında, GYODER'in açılımlarının genişletilmesine, kimliğinin günümüz çizgisine taşınarak daha çağdaş bir yapıya bürünmesi gerektiğine olan inançla, alanının önde gelen fikir ve uygulama platformu olarak, GYODER'in mevcut algısını koruyarak Derneğin markalaşma sürecini kolaylaştırmak ve algısını güçlendirmek amacıyla ismini Gayrimenkul Yatırımcıları Derneği olarak değiştirmiştir.

Bu yolculuk, gayrimenkul sektörünün algısını güçlendirerek gelişimini desteklemek, sektöre kalite, kontrol ve eğitim konularında standartlar getirmek amacıyla her gün güçlenerek devam etmektedir.

GYODER, sürdürülebilir şehirleşme sürecinde tabiatla uyumlu, tasarıma değer veren, en uygun tekniği baz alan ve toplumumuzun menfaatlerini önceleyen, Teknoloji, Tasarım, Tabiat ve Toplum olarak adlandırdığımız 4T prensipleri ve Birleşmiş Milletler sürdürülebilirlik kalkınma hedefleri ile uyumlu çağdaş ve akıllı kentsel kalkınma hedeflerini benimsemek, bu unsurların oluşmasına katkıda bulunmaya odaklanmaktadır.

# İçindekiler

İçindekiler 04

Önsöz 05

Sorular & Cevaplar 06



# Önsöz

Bu kitapçık, GYODER tarafından hazırlanmış olup gayrimenkul sektörüyle ilgili okuryazarlığı artırmayı ve sektörde en çok merak edilen konuları bir araya getirerek cevaplamayı hedeflemektedir. GYODER Yasal Düzenlemeler Komitesi'nin katkılarıyla hazırlanan bu kitapçık, sektördeki mevzuat ve düzenlemeler hakkında kapsamlı bir bilgi sunmaktadır.

Gayrimenkul sektöründeki göstergelerin genişlemesi, doğru bilgiye olan ihtiyacı artırmaktadır. Bu nedenle, sektör hakkında bilgi sahibi olmak, doğru kararlar almak isteyen sektör oyuncuları için bir pusula niteliği taşımaktadır. Bu amaçla, dernek olarak profesyonelleri doğru yönlendirecek, sektör ve mevzuatlarla ilgili son değişikliklerden haberdar edecek referans kaynakları oluşturmaktayız.

Bu kitapçığın hazırlanmasında emeği geçen tüm komite üyelerimize ve komite başkanımıza teşekkürlerimizi sunarız.



# GY DER

## Sorularla Gayrimenkul Sözlüğü



Gayrimenkul hakkında sıklıkla sorulan soruların cevapları bu sözlükte.

01

## Menkul ve gayrimenkul nedir?

Menkul yeri değiştirilebilen ve bu nedenle niteliği gereği bir yerden başka bir yere taşınabilen eşya anlamına gelmektedir.

Gayrimenkul ise "Taşınmaz" olarak da kullanılmakta olup, taşınması mümkün olmayan anlamına gelmektedir.

02

## Tapu Sicili Nedir?

Bir taşınmazın malikini ve taşınmaz üzerindeki mevcut haklar ile konum bilgilerini (il, ilçe, mahalle, ada, parsel) ve yüzölçümünü gösteren kamuya açık resmi sicildir.

03

## Tapu senedi nedir?

Tapu senedi bir taşınmazın, taşınmazın bir bağımsız bölümünün veya taşınmazın üzerindeki herhangi bir yapının malikine verilen, ilgili taşınmaza ait bilgileri içeren, Tapu Sicil Müdürlüğü'nce tanzim ve teslim edilen ve hukuken resmi nitelikte olan bir belgedir.

04

## Tapu tescil işlemleri neleri kapsar?

Türk Medeni Kanunu'nun "Tescil" başlıklı 1008'inci maddesinde mülkiyet hakkı, irtifak hakları ve taşınmaz yükleri ile rehin haklarının tapu kütüğüne tescil edileceği düzenlenmiştir.



05

## Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi hangi şekil şartlarına tabidir?

Türk Borçlar Kanunu'nun "Şekil" başlıklı 237. maddesinin birinci ve ikinci fıkrası uyarınca taşınmaz satış sözleşmelerinin ve taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinin geçerliliği resmi şekil şartına bağlanmıştır.

Noterlik Kanunu'nun "Noterlerin genel olarak yapacakları işler" başlıklı 60. maddesinde Noterlerin görevleri arasında "Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmak" sayılmıştır. Bu kapsamda "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi" bu sözleşmenin noter huzurunda düzenlenmesi ve iki tarafça imzalanması ile geçerlilik kazanmaktadır.

## 06 Değerleme raporunun geçerlilik süresi var mıdır?

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Yabancı İşler Dairesi Başkanlığı tarafından Değerleme Raporunun geçerlilik süresi belirlenmiştir. Değerleme raporları düzenlendiği tarihten itibaren 3 aylık süre içinde başvurulmak kaydıyla işlem tamamlanıncaya kadar geçerli sayılmaktadır.

Üç aylık süre içerisinde söz konusu taşınmazın yeni satış işlemlerine konu olması halinde sunulan rapor geçerli sayılmaktadır ve yeni rapor istenmemektedir.

## 07 Vatandaşlık amacıyla "uygunluk belgesi" alabilmek için ne yapmak gerekir?

En az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası tutarında taşınmazı tapu kayıtlarına üç yıl satılmaması şerhi koyulmak şartıyla satın alan yabancı yatırımcılar uygunluk belgesi başvurusu yapabilmektedir. Uygunluk belgesi almak isteyen yabancı yatırımcılar tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'ne başvurulmalıdır.

## 08 Yapı kayıt belgesi nedir?

Yapı kayıt belgesi, afet risklerine hazırlık kapsamında ruhsatsız veya ruhsat eklerine aykırı yapıların kayıt altına alınması ve imar barışının sağlanması amacıyla verilen bir belgedir. Yapı Kayıt Belgesi 31/12/2017 tarihinden önce yapılmış yapılar için alınan bir belgedir. Yapı kayıt belgesi başvuruları 31/10/2018 tarihinde sona ermiştir.

## 09 İskan nedir?

İskan veya Yapı Kullanma İzin Belgesi; inşaatların ruhsat ve eklerine uygun şekilde eksiksiz tamamlanması halinde verilmektedir. İnşası tamamlanmış bir yapıda, yapının tamamının veya kısmen kullanılması mümkün olan bölümlerinin kullanılabilmesi için alınan izin iskandır. İskan, inşaat ruhsatını veren belediye den alınmaktadır.





## 10 Taşınmaz alım satımındaki harç miktarlar nelerdir?

21 Aralık 2021 tarihinde 31696 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan tebliğde (Seri No:89) gayrimenkullerin ivaz karşılığında devir ve iktisabında, gayrimenkulün beyan edilen devir ve iktisap bedelinden az olmamak üzere emlak vergisi değeri üzerinden devreden ve devir alan için ayrı ayrı %2 oranında tapu harcı ödeneceği belirlenmiştir.

## 11 Konut alımı ile vatandaşlık kazanımı şartları nelerdir?

29/05/2009 tarihli ve 5901 sayılı Türk Vatandaşlığı Kanunu'daki, Türk vatandaşlığının kazanılmasında istisnai hallerden biri de Türk Vatandaşlık Kanunu madde 12-1(b)'de yer alan, 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 31' inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendi uyarınca ikamet izni alan kişilerin vatandaşlık kazanmasıdır. 04/04/2013 tarihli ve 6458 sayılı Yabancılar ve Uluslararası Koruma Kanununun 31' inci maddesinin birinci fıkrasının (j) bendinde oturum izni alacaklar, Türkiye'de çalışmayan ancak Cumhurbaşkanınca belirlenecek kapsam ve tutarda yatırım yapacaklar ile bunların yabancı eşi, kendisinin ve eşinin ergin olmayan veya bağımlı yabancı çocuğu olarak belirtilmiştir.

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'in madde 20-2(b)'de de bu yatırım taşınmazlar açısından, tapu kayıtlarına 3 yıl satılmaması şerhi konulmuş olması şartıyla, 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz ya da karşılığı Türk Lirası değerinde taşınmaz olarak belirlenmiştir.



## 12 Gayrimenkul ediniminde yasal sınırlamalar nelerdir?

22/12/1934 tarihli ve 2644 sayılı Tapu Kanunu'nun 35. maddesinde yabancıların gayrimenkul edinimindeki yasal sınırlamalar belirtilmiştir. Buna göre Cumhurbaşkanı tarafından belirlenen ülkelerin vatandaşları olan yabancı uyruklu gerçek kişiler Türkiye'de kanuni sınırlamalara uymak kaydıyla Türkiye'de işyeri veya mesken olarak kullanmak üzere, taşınmaz satın alabilirler. Ancak yabancıların edindiği gayrimenkulün toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe yüz ölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz hektarı geçmemelidir. Ayrıca satın alınacak taşınmaz güvenlik bölgesi içinde yer almamalı ve edinim amacına uygun olarak kullanılmalıdır.

## 13 Döviz alım belgesi nedir?

T.C. Merkez Bankasının "Sermaye Hareketleri Genelgesi" ve Sermaye Hareketleri Genelgesinin 13 üncü Maddesi ile Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Kapsamında Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankasına Yapılacak Döviz Satışına İlişkin Uygulama Talimatları ile yabancıların alıcı olduğu işlemlerde Merkez Bankasına döviz bozdurma zorunluluğu getirilmiştir. İlgili düzenlemelere göre yabancıların taşınmaz alım işlemlerinde öncelikle dövizlerini banka aracılığıyla Merkez Bankasına satarak sonrasında banka tarafından düzenlenen döviz alım belgesini tapu müdürlüğüne sunmaları gerekmektedir.

Bu uygulama 24 Ocak 2022 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş olup yabancı gerçek kişilerce satın alma yoluyla taşınmaz edinimlerinde döviz alım belgesi ibrazı zorunludur. Dolayısıyla, döviz alım belgesi yabancı alıcı tarafından tapu müdürlüğünde satış işlemi yapılmadan önce dövizin merkez bankasına satılmak üzere Türkiye de faaliyet gösteren bir bankaya satıldığını gösteren bir belgedir.



## 14 Temsile ilişkin belge (yetki belgesi) ne zaman ve nasıl alınır?

10.11.2020 tarihli ve 2020/4 (1904) sayılı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nün Tapu Dairesi Başkanlığı'nın yayınladığı Genelge'ye göre Tapu Kanunu'nun 2'nci maddesinde ticaret şirketlerinin yetki belgesini ticaret sicili müdürlüklerinden alması gerektiği öngörülmekle birlikte, tapu işlemlerinde, yetkililerin kimlik bilgileri ve MERSİS üzerinden sorgulanarak oluşturulan yetki belgesi ile işlem yapılması gerekir. Şirket yetkilileri tapu müdürlüklerine müracaatlarından önce mersis@ito.org.tr adresine e-mail göndererek sicil kayıtlarını güncelletmeleri gerekir. Ticaret Sicili Tüzüğü madde 104 uyarınca yetki belgesi bir seneliğine geçerlidir.

## 16 Konut satış işlemlerinde giderler nelerdir?

Konut satış işlemlerinde gayrimenkulün bağlı bulunduğu belediyeden alınacak emlak rayiç değerinden az olmamak üzere satış bedeli üzerinden, hem alıcı hem satıcı tarafından tapu harcı ödenir. 492 sayılı Harçlar Kanununa göre belirlenen tapu harcı oranı her bir taraf için %2'dir. Bununla birlikte, tapu müdürlükler belirlenmiş olan döner sermaye ücreti ödenir. Döner sermaye ücretleri farklılıklar gösterebilmektedir.

## 15 Yabancıların taşınmaz alım satım işlemlerinde gerekli belgeler nelerdir?

Yabancıların taşınmaz alım satım işlemlerinde gerekli olan belgeler şunlardır:

- (i) Taşınmaza ait tapu senedi belgesi veya köy/mahalle, ada, parsel, bina, bağımsız bölüm bilgileri,
- (ii) Yabancıya ait ülke kimlik belgesi veya pasaport (gerektiğinde tercümesi ile birlikte),
- (iii) Gayrimenkulün bağlı bulunduğu belediyeden alınan, gayrimenkule ait emlak rayiç değeri belgesi,
- (iv) Gayrimenkul değerlendirme raporu, (SPK tarafından lisanslandırılmış yetkili Firma tarafından düzenlenmiş olmak zorundadır),
- (v) Binalar için (konut, daire, işyeri vb.) zorunlu deprem sigortası poliçesi,
- (vi) Alıcının 2 adet, satıcının 1 adet fotoğrafı (son 6 ay içinde çekilmiş ve 6x4 ebadında)
- (vii) Taraflardan bir ya da ikisi Türkçe bilmiyor ise yeminli tercüman,
- (viii) İşlemden temsil var ise temsile ilişkin belge (vekâletname, yetki belgesi vb.) (yurt dışında düzenlenen vekâletname ile işlem yapılacaksa, tercümesiyle beraber vekâletnamenin aslı veya onaylı örneğinin sunulması gerekmektedir).



## 17 Konut satışı sonrası yapılması gereken işlemler nelerdir?

Tapuda konut satış işlemleri tamamlandıktan sonra satın alınan konutun bağlı bulunduğu belediyeye giderek emlak vergisi için bildirimde bulunulması gerekmektedir. Bu bildirim konutun satın alındığı yılın sonuna kadar yapılabilmektedir.

## 18 İpotek nedir?

İpotek, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 850. maddesi uyarınca bir taşınmaz rehni türü olup mevcut ya da ileride doğması muhtemel olan bir alacağı güvence altına almak için taşınmaz üzerinde kurulan rehin hakkıdır.



## 19 Cebri satış nedir? Hangi belgelerle tapu müdürlüğüne gidilir?

Cebri satış, borcunu ödemeyen borçlunun gayrimenkullerinin icra dairesi tarafından haczedilip satılması ve satış bedelinden alacaklıya, alacağı için ödenmesi işlemidir. Tapu müdürlüğüne teslim edilmesi gereken belgeler; ihale alıcısının veya yetkili temsilcinin kimlik belgesi, ihaleyi kazanan kişi başka biri tarafından temsil ediliyorsa vekaletname ya da yetki belgesi, gerçek kişilerde 1 adet 6x4 ebatlarında vesikalık fotoğraf ve (ihalenin yapıldığının kesinleştiğini ve ihale alıcısını gösterir) icra müdürlüğüne düzenlenmiş satış yazısıdır. 492 sayılı Harçlar Kanununa göre belirlenen tapu harcı oranı alıcı ve satıcı taraf için ayrı ayrı %2'dir. Döner sermaye ücreti ise her yıl tapu müdürlüklerince belirlenen tarifeye göre alınır.



## Taşınmazın kimden alındığının vatandaşlık başvurusunda bir önemi var mıdır?

**20**

Vatandaşlık başvurusunda taşınmazın kimden alındığı önem arz etmektedir. Edinime konu taşınmaz/taşınmazların; yabancı kişinin eş ve çocukları da dahil olmak üzere herhangi bir yabancı gerçek kişi adına tapu sicilinde kayıtlı olmaması veya yabancı gerçek kişinin kendisi, eşi ve çocukları ya da herhangi bir yabancı gerçek kişi tarafından 12.01.2017 tarihinden sonra devredilmiş taşınmazlardan olmaması gerekmektedir. Ayrıca edinime konu olan taşınmazın, edinecek yabancı gerçek kişinin ortağı ya da yöneticisi olduğu şirket adına kayıtlı taşınmazlardan olmaması gerekmektedir. Bir başka deyişle; bir taşınmaz sadece bir defa vatandaşlık edinimine tabi tutulabilir. Ancak, yabancı gerçek kişinin satın aldığı taahhütlü olmayan taşınmazın (vatandaşlık edinimi amacıyla satın alınmamış) sonradan Türk vatandaşı/şirketine devrinden sonra, farklı uyruktan bir yabancı gerçek kişi tarafından vatandaşlık edinimi için satın alınması mümkündür.

## Türk vatandaşlığı kazanma için tapuya konulan şerhin (3 yıl) süresi dolmadan taşınmazın satışı mümkün müdür?

**21**

### taşınmazın satışı mümkün müdür?

Türk vatandaşlığı kazanmak adına tapu senedine konulan beyan tesisi belirtmesinin süresi dolmadan taşınmazın satışı mümkündür. Ancak bu durum Tapu Müdürlüğü tarafından Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğüne bildirilir ve kişinin vatandaşlık ile ilgili durumu yeniden değerlendirmeye alınır.



22

## Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması amacı ile yapılan taşınmaz edinimi ve üç yıl satmama taahhüdü verme başvuruları vekaletle olabilir mi?

Türk vatandaşlığının istisnai olarak kazanılması amacı ile yapılan taşınmaz edinimi ve üç yıl satmama taahhüdü verme başvuruları vekaleten de yapılabilmektedir. Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Hakkında Kılavuz'da da belirtildiği üzere, vekaleten yapılacak işlemlerde, satın alma yetkisi ile birlikte taşınmazı 3 (üç) yıl satmayacağına yönelik taahhüt verme yetkisi bulunmalıdır.

23

## Satış vaadi sözleşmesi ile Türk vatandaşlığına başvurulabilir mi?

Türk Vatandaşlığı Kanunu'nun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik Madde 20/2-b uyarınca noterde düzenlenmiş satış vaadi sözleşmesi ile Türk Vatandaşlığına başvurulabilir. Bunun için en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarının peşin olarak yatırılması ve tapu siciline sözleşmenin üç yıl süreyle devir ve terkini yapılmayacağı taahhüdü ile birlikte şerh edilmesi gerekmektedir.





## 24 Satın alınantaşınmazın ipotekli olması halinde de vatandaşlık başvurusu yapılabilir mi?

Satın alınan taşınmazın ipotekli olması halinde de, yönetmelikte belirtilen minimum tutar ödenmek kaydıyla, vatandaşlığa başvurulabilir. Bu durumda işlemi yapan personel tarafından yabancı gerçek kişiye bilgilendirme yapılır.

## 25 Taşınmazın konut kredisi ile alınması halinde vatandaşlık başvurusu yapılabilir mi?

Taşınmazın konut kredisi ile alınması halinde vatandaşlık başvurusu yapılabilmektedir. Bu durumda da, bankadan çekilen kredi tutarı düşülerek kalan kısmın vatandaşlık kazanımı için aranan değeri karşılaması gerekmektedir.

## 26 Konut alımında taksitli satış mümkün müdür?

12.01.2017 tarihinden sonra yapılan taksit ödemelerinin en az 400.000 Amerikan Doları veya karşılığı döviz tutarını karşılaması halinde, taksitli satış ile vatandaşlık edinimi mümkündür. Satış vaadi sözleşmesi yoluyla vatandaşlık edinimi için ise, minimum gerekli tutarın, en geç satış vaadi sözleşmesinin noterde imza tarihine kadar peşin olarak ödenmesi gerekmektedir. Satış vaadi ile Türk vatandaşlığı kazanımı, 07.12.2018'den itibaren yürürlüğe girdiği için, 07.12.2018'den önce yapılan satış vaadi taksit ödemeleri vatandaşlık edinimi kapsamında göz önünde bulundurulmayacaktır.



## 27 Türkiye'de gayrimenkul satın almak için oturma izni almak zorunlu mudur?

Türkiye'de gayrimenkul satın almak için oturma izni alınması zorunlu değildir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından yabancılar için, Türkiye'de taşınmaz ve sınırlı aynı hak edinebilen ülkelerden birinin vatandaşı olması şartı aranmaktadır.

28

## Arsa payı nedir?

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, arsanın bu kanunda belirtilen usul ve esaslara göre bağımsız bölümlere tahsis edilen ortak mülkiyet paylarına arsa payı denir. Diğer bir deyişle, kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulan binalarda, bu mülkiyete konu olan gayrimenkulün bağımsız bölümlerinden her birinin konum ve büyüklüklerine göre hesaplanan değerleri ile oranlı olarak projelerde hak sahiplerine bağımsız bölüm başına tahsis edilen paya arsa payı denir.

29

## Yönetim planı nedir?

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, kat mülkiyetine konu olan gayrimenkulün bütününe ifade eden ana gayrimenkulün yönetim tarzını, kullanma maksat ve şeklini, yönetici ve denetçilerin alacakları ücreti ve yönetime ait diğer hususları düzenleyen plana yönetim planı denir. Yönetim planı, bütün kat malikleri için bağlayıcı olan bir sözleşme hükmündedir. Yönetim planı ve bunda yapılan değişiklikler, bütün kat maliklerini, yöneticileri ve denetçileri bağlar. Ana gayrimenkulün yönetimine ilişkin kat malikleri kurulu tarafından kararlar alınırken sözleşmesel ve kanuni düzenlemelerin yanı sıra yönetim planındaki hükümler de dikkate alınır.

30

## Devre mülk nedir?

634 Sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre, mesken olarak kullanılmaya elverişli, kat mülkiyetine veya kat irtifakına çevrilmiş ya da müstakil nitelikteki yapıların veya bağımsız bölümlerin ortak maliklerinden her biri lehine bu yapı veya bağımsız bölümden yılın belli dönemlerinde istifade hakkı veren ve müşterek mülkiyet payına bağlı bir irtifak hakkı olarak da kurulabilen hakka devre mülk hakkı denir.



## 31 İrtifak hakları nedir?

Bir eşya üzerinde hak sahibine o eşyayı kullanma ve o eşyadan yararlanma yetkisi veren hakka irtifak hakkı denilmektedir. İrtifak hakları herkese karşı ileri sürülebilen aynî haklardır. 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'na göre, irtifak hakları bir kişi lehine kurulabileceği gibi, taşınmazlar, taşınırlar, alacaklar ve malvarlıkları üzerinde de kurulabilmektedir. Medeni Kanunumuzda irtifak türleri taşınmaz lehine irtifak hakkı, intifa hakkı, üst (inşaat) hakkı, kaynak hakkı ve diğer irtifaklar olarak belirlenmiş olup bu türlerin sınırlı sayıda olduğu kabul edilmektedir.

## 32 Sit alanları nedir?

Kamu yararı göz önünde bulundurularak doğal ve kültürel mirasların korunması amacıyla belirlenen ve gerek doğal yapıları, özellikleri ve güzellikleri gerekse de tarihi önemleri nedeniyle koruma altında bulunan alanlara sit alanları denir.

Niteliklerine göre sit alanları;

- (i) arkeolojik sit alanları,
- (ii) tarihi sit alanları,
- (iii) kentsel sit alanları
- (iv) doğal sit alanları olarak ayrılmaktadır.

Bu alanlarda istisnai haller saklı kalmak kaydıyla herhangi bir inşai veya fiziki yapılaşmaya izin verilmemektedir.





### 33 Vatandaşlık kazanmak için gerekli taşınmaz değeri nasıl belirlenir?

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, satın alınan gayrimenkul / gayrimenkullerin minimum toplam değerinin 400.000 USD olduğunun teyidi için Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) Gayrimenkul Değerleme Şirketleri listesinde yer alan Gayrimenkul Değerleme Şirketleri'nce hazırlanmış "Gayrimenkul Değerleme Raporu" talep edilmektedir.

### 34 Daha önce alınmış taşınmazlar için istisnai yoldan Türk vatandaşlığı edinimi için başvurulabilir mi?

Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmelik'te yer alan ilgili maddelerin 12.01.2017 tarihinde yürürlüğe girmesinden dolayı, 12.01.2017-18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için taşınmaz/taşınmazların değerinin en az 1.000.000\$; 19.09.2018 tarihi ve sonrası için alınacak taşınmaz/taşınmazların değerinin en az 400.000\$ olması kaydıyla başvuruda bulunulabilir. 12.01.2017 tarihinden önce alınmış taşınmazlar ise vatandaşlık kazanımı kapsamında değerlendirilmemektedir.

### 35 Hisseli olarak alınan taşınmazlarla, istisnai yolla Türk vatandaşlığı edinimi için başvurulabilir mi?

Hisse değerinin 12.01.2017- 18.09.2018 tarihleri arasında satın alınmış taşınmaz için en az 1.000.000\$; 19.09.2018 tarihi ve sonrası satın alınmış taşınmaz için en az 400.000\$ olması halinde başvurulabilecektir.



## Türk vatandaşlığı almak için satın alınacak taşınmaz sayısı birden fazla olabilir mi?

**36**

İlgili mevzuatta, edinilebilecek taşınmaz sayısı ile ilgili olarak herhangi bir sınırlama öngörülmemiştir. Bu kapsamda Türk vatandaşlığı kazanmak isteyen yabancı uyruklu gerçek kişiler, 400.000 USD sınırını geçmek koşuluyla birden fazla taşınmaz alarak satın alabilirler.

## 37 Türk vatandaşlığı kazanımı için taşınmazın niteliği ne olmalıdır?

Taşınmazın niteliği itibariyle tarla, arazi, arsa, ev, işyeri, ofis olup olmadığı fark etmeksizin hak kazanılabilmektedir. Tarım arazisi nitelikli taşınmazlarda iki yıl içerisinde tarım projesi, arsa nitelikli taşınmazlarda ise iki yıl içerisinde inşaat projesi sunma zorunluluğunu bulunmaktadır.





# GYODER Gösterge Her Çeyrek Yeni Sayısı İle Yayında!

Esentepe Mah. Büyükdere Cad.  
Yonca Apt. C Blok No.151-1  
Zincirlikuyu - Şişli / İstanbul

**T:** (0 212) 282 53 65

**F:** (0 212) 282 53 93

**E:** info@gyoder.org.tr

[www.gyoder.org.tr](http://www.gyoder.org.tr)

Bizi Sosyal Medyada Takip Etmeyi  
Unutmayın!

 @gyoderonline

 @gyoderonline

 @gyoderr

 @gyoder