

## KILAVUZ İÇİN KISA NOTLAR (GETİRİLEN YENİ DÜZENLEMELER)

**Kanuni sınırlamalar:** Askeri yasak ve özel güvenlik bölgeleri, yüzölçüm miktarı, uyruk bilgileri açıklandı. (Ör: Suriye vatandaşları taşınmaz edinmemektedir.)

**Taşınmaz niteliği:** Satışta konut, işyeri, arsa, tarla, bahçe vb., satış vaadinde sadece kat irtifakı/mülkiyetli olabilir.

**Taşınmaz sayısı:** Birden fazla satış veya satış vaadi işlemi birlikte değerlendirilebilir.

**Değerleme raporu:** Yetkili kuruluş için BDDK web sayfasındaki liste yerine, SPK veya TDUB sayfasındaki listeler esas alınacaktır. 2019/1 genelge hükümleri eklendi. İnşaatın tamamlanması halindeki değer esas alınacak, (Mülga 2018/14 sayılı genelgede sadece piyasa değeri ifadesi vardı)

Tapu satış bedelinde/harcında bire bir esas alınması zorunlu olmadığı açıklandı, örnekleme yapıldı. Satıştan 3 ay sonraya kadar rapor çıktığında edinim tarihinin ayrıca belirtmesi gerekmemektedir.

**Kur:** Resmi senet, satış vaadi, değerlendirme raporu ve dekont için her işlem öncesi son işgünü esas alınacak. Dekontla satış kuru şartlı olarak aynı olabilir. (Mülga 2018/14 sayılı genelgede sadece satış günü kuru esas alınmaktaydı. Kur 15:30'da açıklandığında devam eden işlem açısından sorun olabilmekteydi. Satış vaadi kuru tanımlanmamıştı.)

**Dekont:** Makul ilgi kurulması yeterlidir. (Paranın alıcı hesabından çıktığının ve satıcı hesabına ödendiğinin gösterilmesi sorunları olabilmekteydi.) TOKİ, Emlak Konut vb. kamu kurum iştirakleri resmi yazısı da dekont yerine geçer. Satış vaadi dekontu "*peşin*" olmalı, sözleşme imzalanmasından sonraki dekont kabul edilmeyecektir.

**Değer Tespiti:** Resmi senet değer tespiti 3 şekilde yapılabilecek, dekont toplamları üzerinden değer tespiti de yapılabilecektir.

**250.000 USD Değişikliği Sonrası:** 19.09.2019 öncesi dekontlar kabul edilmemekteydi. 12.01.2017 tarihinden sonra yapılan ödeme dekontları kabul edilecektir.

**Türk Vatandaşlığına Geçen Kişiler:** Taahhüt içermeyen taşınmazları için 3 yıl daha yabancı statüsünde sayılacak ve vatandaşlık almak isteyen yabancılar bu kişilerden satın alma yapamazlar.

Mavi kartlıların yabancı statüsünde olmadığı açıklandı.

**İpotek:** a) Mevcut ipotek ve haczi (eklendi) kabul ederek satın alma durumunda taahhüt konulabilecek. (Mülga 2018/14 sayılı genelgede 5 günlük süre içinde kalkmaz ise İpotek bedeli düşülmekteydi.)

b) Satış-iptotekte (kredili satın alma) kredi tutarı düşülecek. (İpotek miktarı düşülüyordu.)

c) Kanuni iptotekte peşin ödenen miktar esas alınacak. (Düzenleme yoktu, eklendi)

**Taahhüt Alınması:** Aranılan değer tespiti sağlanmadan taahhüt alınmamalı ve ilgili birime gönderilmemelidir. (Eksik işlemler geçerli değildir.)

**Vekalette Yetki:** Satış ve satış vaadi konusunda 3 yıl satmama taahhüdü verme yetkisine ilişkin ek talimat kılavuza dercedildi.

**Kimlik:** Yabancı kişinin kimliği/pasaportu 2017/3 sayılı genelge esasları kapsamında arşivlenir.(Eklendi.)