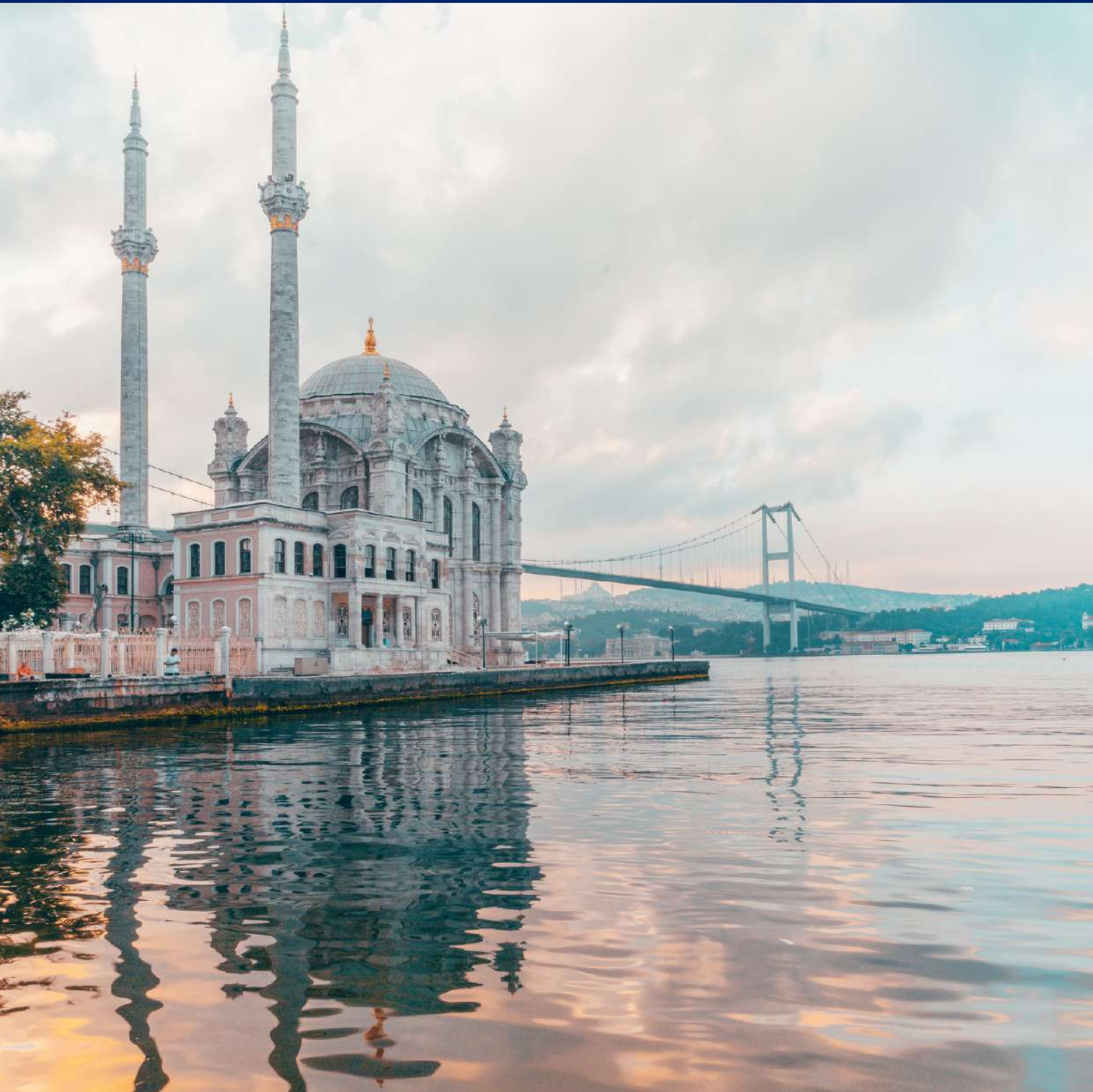




PRIME PROPERTY TURKEY



GUIDE FOR TITLE DEED AND CITIZENSHIP PROCESS

APPLICATION PROCEDURE



1. Making investment in Turkey in one of the approved types
2. Obtaining the Approval Certificate
3. Residence Permit Application
4. Citizenship Application





LIST OF TRANSACTIONS



Selecting Property

We advise you to use well-known real estate agencies to guide you to find secure properties for safe investments.

Finding a Lawyer

Cooperation with a lawyer during acquiring citizenship helps you in every way. The assistance of a lawyer makes your journey comfortable and also protects your rights throughout the process.

Our company's in-house lawyer can assist you throughout all the steps at your pleasure.

GETTING A POTENTIAL TAX NUMBER

You will need a potential tax number that you will use when opening a bank account or paying fees for a residency application. In this case, a lawyer can assist you with getting a tax number from local tax offices.

OPENING BANK ACCOUNT

When purchasing real estate for citizenship, you can transfer the money from your foreign bank account, however, opening a bank account in Turkey makes it convenient and easier in the long run.

You might use the Turkish account for collecting the rent or making other financial transactions.

ISSUING POWER OF ATTORNEY (POA)

You do not have to be present in Turkey to buy the property and apply for citizenship if you give power of attorney to your lawyer. If you authorize a lawyer to represent you, purchasing a property, getting a title deed, signing agreements, or submitting the residency or citizenship application can be made on behalf of you. You can issue a POA at a local notary public in your own country, at a notary public in Turkey, or at any Turkish Embassy/Consulate all over the world.

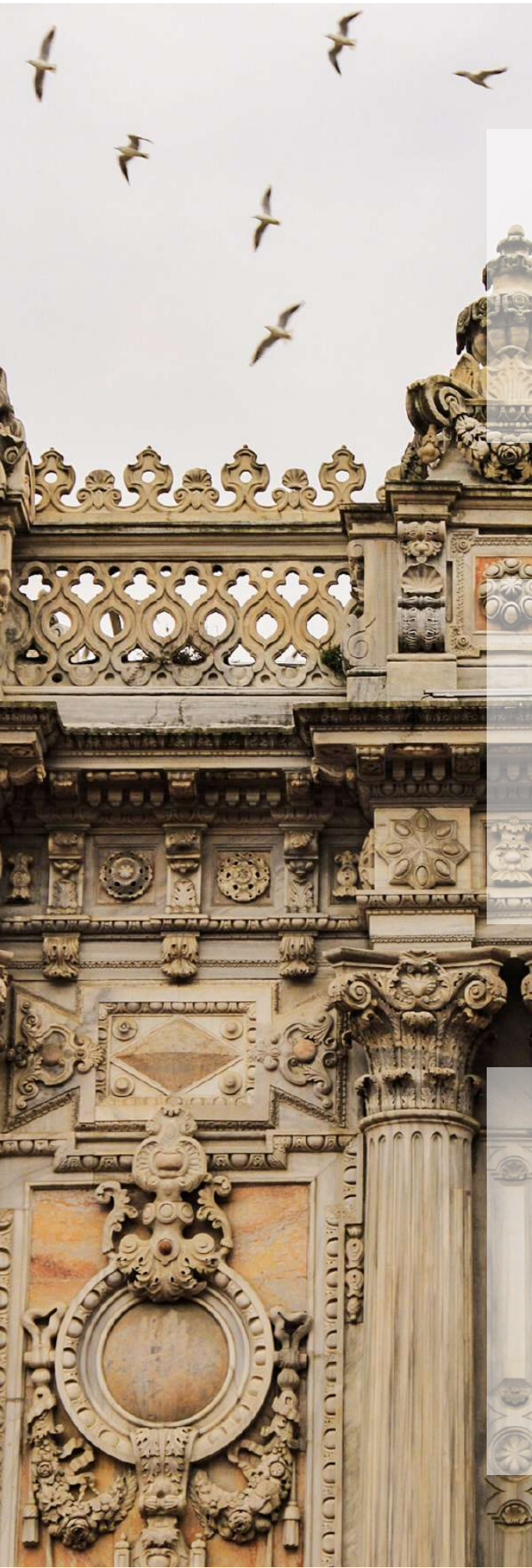
SIGNING PURCHASE CONTRACT

You or your lawyer can sign this contract on your behalf regarding your confirmation.

OBTAINING TITLE DEED UNDER BUYER NAME

The seller will apply to the title deed office to hand over the ownership under the buyer's name. Your lawyer can represent you at the title deed Office to get the ownership under your name. The diagram of title deed transactions is explained in the following pages.

HOW TO DO THE PAYMENT FOR THE PROPERTY?



A new regulation was released on 24.01.2022, and as of that date, foreign real estate buyers have to sell foreign currency equal to the real estate value to the Central Bank of the Republic of Turkey and **make the payment to the seller in Turkish Lira.**



In this context, people who do not have citizenship ties with the Republic of Turkey must pay for the real estate they wish to buy in Turkey, in foreign currency. This foreign currency is deposited in a bank **before** the title deed transactions, stating its purpose, and then sold to the Central Bank by the customer's bank.



After the sale, a **“currency purchase document”** is issued by the bank. This document shows that foreign currency was sold to the Central Bank of the Republic of Turkey.

Whether the real estate is acquired for the purpose of citizenship or just for investment, the document must be submitted to the Land Registry Office. **This document is one of the documents required for the buyer to receive the title deed.**



After the buyer and seller determine the sale price of the real estate in foreign currency, there are two ways to make the payment and to obtain the "**currency purchase document**".

1st Way

If the foreign buyer has a bank account in the Republic of Turkey, the buyer can deposit the foreign currency into his/her own account and sell the foreign currency through his own bank and send the Turkish lira, to the Seller's bank account.

2nd Way

If the foreign buyer does not have a bank account in the Republic of Turkey, the foreign currency determined as the real estate price can be sent to the Seller's bank account. The Seller sells this foreign currency to the Central Bank through his own bank and applies to the land registry office by submitting the foreign currency purchase document to be obtained.

The Turkish Lira price in the foreign currency purchase document is shown as the sales price in the title deed.

STEPS OF TITLE DEED TRANSACTIONS



1. Getting the Appraisal Report
2. Getting the Title Deed
3. Getting the Conformity Report (Only needed for citizenship application)

**Adding “not to Sell for 3 yrs”
Annotation to Title Deed**



1. TITLE DEED PROCESS



We apply to an appraiser who has a license from Capital Markets Board - which is a governmental institution - to issue a valuation report for your purchased property. They examine:

- Market value of the property,
- Quality of the property
- All licenses and permits such as zoning permits, construction license, ownership status, etc.

Appraisal Report

The form is titled "TAŞINMAZ DEĞERLEME RAPORU" and includes sections for:
1. Raporun Hissedarların Değerleme Kuruluşuna Aktarılması İçin Bilgileri
2. Rapor Bilgileri
3. Araç Tanımlama Bilgileri
4. Değerleme Bilgileri
5. Sonuçlar ve Değerler
6. Diğer Bilgiler
7. Tapu Bilgileri
8. Tapu Durumu
9. Tapu Bilgileri
10. Tapu Durumu
11. Tapu Bilgileri
12. Tapu Durumu
13. Tapu Bilgileri
14. Tapu Durumu
15. Tapu Bilgileri
16. Tapu Durumu
17. Tapu Bilgileri
18. Tapu Durumu
19. Tapu Bilgileri
20. Tapu Durumu
21. Tapu Bilgileri
22. Tapu Durumu
23. Tapu Bilgileri
24. Tapu Durumu
25. Tapu Bilgileri
26. Tapu Durumu
27. Tapu Bilgileri
28. Tapu Durumu
29. Tapu Bilgileri
30. Tapu Durumu
31. Tapu Bilgileri
32. Tapu Durumu
33. Tapu Bilgileri
34. Tapu Durumu
35. Tapu Bilgileri
36. Tapu Durumu
37. Tapu Bilgileri
38. Tapu Durumu
39. Tapu Bilgileri
40. Tapu Durumu
41. Tapu Bilgileri
42. Tapu Durumu
43. Tapu Bilgileri
44. Tapu Durumu
45. Tapu Bilgileri
46. Tapu Durumu
47. Tapu Bilgileri
48. Tapu Durumu
49. Tapu Bilgileri
50. Tapu Durumu
51. Tapu Bilgileri
52. Tapu Durumu
53. Tapu Bilgileri
54. Tapu Durumu
55. Tapu Bilgileri
56. Tapu Durumu
57. Tapu Bilgileri
58. Tapu Durumu
59. Tapu Bilgileri
60. Tapu Durumu
61. Tapu Bilgileri
62. Tapu Durumu
63. Tapu Bilgileri
64. Tapu Durumu
65. Tapu Bilgileri
66. Tapu Durumu
67. Tapu Bilgileri
68. Tapu Durumu
69. Tapu Bilgileri
70. Tapu Durumu
71. Tapu Bilgileri
72. Tapu Durumu
73. Tapu Bilgileri
74. Tapu Durumu
75. Tapu Bilgileri
76. Tapu Durumu
77. Tapu Bilgileri
78. Tapu Durumu
79. Tapu Bilgileri
80. Tapu Durumu
81. Tapu Bilgileri
82. Tapu Durumu
83. Tapu Bilgileri
84. Tapu Durumu
85. Tapu Bilgileri
86. Tapu Durumu
87. Tapu Bilgileri
88. Tapu Durumu
89. Tapu Bilgileri
90. Tapu Durumu
91. Tapu Bilgileri
92. Tapu Durumu
93. Tapu Bilgileri
94. Tapu Durumu
95. Tapu Bilgileri
96. Tapu Durumu
97. Tapu Bilgileri
98. Tapu Durumu
99. Tapu Bilgileri
100. Tapu Durumu

The form is titled "TAPU SENEDİ" and includes sections for:
1. Genel Bilgiler
2. Araç Tanımlama Bilgileri
3. Değerleme Bilgileri
4. Sonuçlar ve Değerler
5. Diğer Bilgiler
6. Tapu Bilgileri
7. Tapu Durumu
8. Tapu Bilgileri
9. Tapu Durumu
10. Tapu Bilgileri
11. Tapu Durumu
12. Tapu Bilgileri
13. Tapu Durumu
14. Tapu Bilgileri
15. Tapu Durumu
16. Tapu Bilgileri
17. Tapu Durumu
18. Tapu Bilgileri
19. Tapu Durumu
20. Tapu Bilgileri
21. Tapu Durumu
22. Tapu Bilgileri
23. Tapu Durumu
24. Tapu Bilgileri
25. Tapu Durumu
26. Tapu Bilgileri
27. Tapu Durumu
28. Tapu Bilgileri
29. Tapu Durumu
30. Tapu Bilgileri
31. Tapu Durumu
32. Tapu Bilgileri
33. Tapu Durumu
34. Tapu Bilgileri
35. Tapu Durumu
36. Tapu Bilgileri
37. Tapu Durumu
38. Tapu Bilgileri
39. Tapu Durumu
40. Tapu Bilgileri
41. Tapu Durumu
42. Tapu Bilgileri
43. Tapu Durumu
44. Tapu Bilgileri
45. Tapu Durumu
46. Tapu Bilgileri
47. Tapu Durumu
48. Tapu Bilgileri
49. Tapu Durumu
50. Tapu Bilgileri
51. Tapu Durumu
52. Tapu Bilgileri
53. Tapu Durumu
54. Tapu Bilgileri
55. Tapu Durumu
56. Tapu Bilgileri
57. Tapu Durumu
58. Tapu Bilgileri
59. Tapu Durumu
60. Tapu Bilgileri
61. Tapu Durumu
62. Tapu Bilgileri
63. Tapu Durumu
64. Tapu Bilgileri
65. Tapu Durumu
66. Tapu Bilgileri
67. Tapu Durumu
68. Tapu Bilgileri
69. Tapu Durumu
70. Tapu Bilgileri
71. Tapu Durumu
72. Tapu Bilgileri
73. Tapu Durumu
74. Tapu Bilgileri
75. Tapu Durumu
76. Tapu Bilgileri
77. Tapu Durumu
78. Tapu Bilgileri
79. Tapu Durumu
80. Tapu Bilgileri
81. Tapu Durumu
82. Tapu Bilgileri
83. Tapu Durumu
84. Tapu Bilgileri
85. Tapu Durumu
86. Tapu Bilgileri
87. Tapu Durumu
88. Tapu Bilgileri
89. Tapu Durumu
90. Tapu Bilgileri
91. Tapu Durumu
92. Tapu Bilgileri
93. Tapu Durumu
94. Tapu Bilgileri
95. Tapu Durumu
96. Tapu Bilgileri
97. Tapu Durumu
98. Tapu Bilgileri
99. Tapu Durumu
100. Tapu Bilgileri

Title Deed

You can see an example of a title deed. We get the title deed from the Land Registry Office on behalf of the client.

Title Deed Annotation

If you want to apply for citizenship by investment, you need to commit that you are not going to sell the property for 3 years. Officers at the title deed Office will add this commitment as an annotation to the title deed records. After that time you are free to sell the property.

[illegible]

Conformity Report

The Ministry of Environment and Urbanization will check the 3 criteria to issue the conformity report:

- Receipt of the wire transfers
- Result of the valuation report
- Official sales price on the title deed

These three have to be equal to USD \$400,000. Please see the sample conformity report.

[illegible]

2. Getting the Title Deed



1

An agreement is reached for the real estate to be purchased. The real estate must be worth at least USD 400.000

2

CMB applies to one of the organizations authorized for real estate valuation and commissions a “real estate valuation report”.

3

Land registry directorate is applied with the necessary documents.

4

Land Registry Directorate undertakes an examination and checks whether the receipt, valuation report and declared values meet the criteria sought in the regulations or not.

5

If the necessary conditions are met, the parties concerned are informed by SMS about the land registry fee and circulating capital charge payable for the procedure.

6

Once the fees are paid, appointment time is notified by SMS so that the contract will be signed.

7

Once the signatures are affixed and the contracts are concluded, a statement is entered into the registry of the real estate to the effect that it will not be sold for three years and the title deed.

8

Once the procedure is complete, land registry directorate sends the procedure documents to the General Directorate/Regional Directorate through the system so that the “Conformity Report” will be issued for citizenship application.

9

Once the necessary checks are performed, the “Conformity Report” issued is sent to the Provincial Directorate of Civil Registration and Citizenship Affairs and General Directorate of Migration Management for due action by an official letter and it is sent to the parties concerned by e-mail.

REQUIRED DOCUMENTS FOR RESIDENCE PERMIT AND CITIZENSHIP APPLICATIONS



POWER OF ATTORNEY - (for both investor and his/her spouse)

SCANNED COPIES OF PASSPORTS - (for each family member)

CONFORMITY REPORT - The document that shows property/properties that you bought are suitable for citizenship; is given by The Ministry of Environment and Urbanization.

ENTRANCE VISA TO TURKEY - Taken visa pictures from passport or E-visa is also acceptable as a PDF file.

MARITAL STATUS - (for the investor)

Marriage certificate, divorce certificate, if the applicant is widowed, he/she must provide spouse's death certificate, if the investor is single, he/she must provide any document showing singleness.

Each certificate must be stamped and authenticated by the Ministry of Foreign Affairs of the applicant's origin country AND the Turkish Embassy/Consulate in the applicant's country OR must be Apostilled according to Apostille Convention (Hague Treaty Convention 12)

BIRTH CERTIFICATES - (for each family member)

Each certificate must be stamped and authenticated by the Ministry of Foreign Affairs of the applicant's origin country AND the Turkish Embassy/Consulate in the applicant's country OR must be Apostilled according to Apostille Convention (Hague Treaty Convention 12)

6 BIOMETRIC PICTURES - (for each family member)

Pictures should be on a white background on size 5 x 6 for each family member and 8 more pcs biometric pictures on a white background on regular size only for the main applicant.

RECEIPT OF WIRE TRANSFERS - Money of the property has to be paid from the buyer's own bank account to the seller's bank account. Receipts to be submitted has to be signed and stamped by the banker.

CURRENCY PURCHASE DOCUMENT - (See the explanation on page 2)



Example of POA



Türkiye Cumhuriyeti		Tarih: 05/08/2021 Yev.No: (A)
DÜZENLEME ŞEKLİNDE VEKALETNAME		
T.C. BEYOĞLU 48. NOTERLİĞİ	<p>Beş Ağustos ikibinyirmibir, Perşembe günü 05/08/2021</p> <p>Aşağıda mühür ve imzası bulunan ben BEYOĞLU 48. NOTERİ</p> <p>BURUK Büyükdere Cad. Ecza Sk. No:4/48 Levent Şişli / İstanbul adresindeki dairemde görev yaparken</p> <p>yanıma gelen ve gösterdiği BEYOĞLU 48 Noterliği'nin 05/08/2021 tarih ve numaralı işlem ile çevirisi</p> <p>yapılmış olan BİRLEŞİK DEVLETLER EYALET DEPARTMANI'NDAN verilme, geçerlilik tarihi 02/03/2030 olan,</p> <p>vatandaşlık numarası olan PASAPORT kimliğine göre A.B.D. uyruklu, 15/04/1970 doğum tarihli</p> <p>olup, halen İSTANBUL adresinde oturan,</p> <p>İNGİLİZCE dilini bildiğini ve okuryazar olduğunu, Türkçe bilmediğini tercüman vasıtasıyla bildiren ilgili</p> <p>gösterdiği BEYOĞLU 48 Noterliği'nin 05/08/2021 tarih ve numaralı işlem ile çevirisi</p> <p>yapılmış olan BİRLEŞİK DEVLETLER EYALET DEPARTMANI'NDAN verilme, geçerlilik tarihi 04/03/2030 olan,</p> <p>vatandaşlık numarası olan PASAPORT kimliğine göre A.B.D. uyruklu, 23/05/1973 doğum tarihli</p> <p>olup, halen adresinde oturan,</p> <p>İNGİLİZCE dilini bildiğini ve okuryazar olduğunu, Türkçe bilmediğini tercüman vasıtasıyla bildiren ilgili</p> <p>..... bana başvurarak VEKALETNAME düzenlenmesini tercüman aracılığıyla istediler.</p> <p>Türkçe bilmeyip (İNGİLİZCE) dilini bildiğinden, Türkçe bilmeyip</p> <p>(İNGİLİZCE) dilini bildiğinden usulüne uygun olarak yeminli yaptırım gösterdiği Beşiktaş Nüfus</p> <p>Müdürlüğü'nden verilmiş 22/09/2015 tarih, ve numaralı fotoğrafı Nüfus</p> <p>Cüzdanına göre Ankara ili, ilçesi, doğum tarihi, doğum yeri</p> <p>numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı / İSTANBUL adresinde oturduğunu söyleyen,</p> <p>Trabzon olan isimli kişiyi tercüman olarak</p> <p>T.C. kimlik numaralı dairemiz yeminli tercümanı seçtim. İlgililerin kimlikleri hakkında yukarıda yazılı bilgiler ile tercümanın beyanından kanı sahibi olduğum</p> <p>gibi bu işlemi yapma yeteneklerinin bulunduğunu ve ilgililerden</p> <p>adlı kişilerin Türkçe bilmediğini yeminli tercüman vasıtası ile anladım. İlgiler;</p> <p>yeminli tercüman aracılığıyla şu suretle söze başladılar.</p> <p>TAŞINMAZ ALIM - VATANDAŞLIK İŞLEMLERİ İŞ TAKİBİ - TAŞINMAZ YÖNETİMİ : T.C. sınırları içerisinde</p> <p>adima dilediği bedel ve koşullarda, dilediği gerçek veya tüzel kişilerden, hisseli, hissesiz, ipotekli ve ipoteksiz,</p> <p>takyidatlı veya takyidsiz olarak taşınmaz/taşınmazlar satın almaya, satış bedellerini ödemeye, verilecek</p> <p>feragat takrirlerini ilgili tapu sicil müdürü veya yetkili memur huzurunda kabule, tapu defteri ve sicillerini ve</p> <p>tüm belgelerini ilgili tapu sicil müdürü veya yetkili memur huzurunda kabule, tapu defteri ve sicillerini ve</p> <p>mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülmesi isteminde bulunmaya, gerektiğinde tapu idaresine başvurarak</p> <p>elbirtliği halinde mülkiyetin paylı mülkiyete dönüştürülebilmesi için diğer mirasçılara tebligat yapılmasını</p> <p>talep etmeye, tebligat masraflarını ödemeye, hissedarlık esaslarını kabule, gerektiğinde Taşınmaz Mal Satış</p> <p>Vaadi ya da Devir Temlik yolu ile adima taşınmazları almaya veya satmaya, sözleşmelerini dilediği şekil ve</p> <p>koşullarda noterliklerde tanzim ve imzalamaya, icabında feshe, yanlışlıkları düzeltmeye, tapu siciline isim</p> <p>tashih yapmaya, ilgili tapu siciline şerh verdimeye, tescile, her nevi harç, vergileri ve taksitleri ödemeye,</p> <p>ide edilecek kısımlarını geri almaya, icabında lehime yapılacak taşınmaz mal bağışlarını kabule, tapu defteri</p> <p>ve sicillerini imzalamaya, 634 SAYILI KAT MÜLKİYETİ YASASI gereği liste, yönetim planı, proje, kroki ve</p> <p>planlama tanzimine, gerektiğinde bunları düzeltmeye, kat irtifakını kat mülkiyetine çevirmeye, tescilini</p> <p>yaptırmaya, beni temsilen kat malikleri toplantısına katılmaya, toplantı hazırlan cetveli, tutanak ve</p> <p>kararlarını imzaya, alınacak kararları kabul veya reddetmeye, Vergi daireleri, Mal müdürlükleri ve Belediyelere</p> <p>verilmesi gereken beyannameleri imzalayıp vermeye, her türlü vergilerini ödemeye, bu hususlarda yapılması</p> <p>gereken her türlü iş ve işlemleri yapmaya, takip etmeye ve imzası ile neticelendirmeye, iskan ve kullanma</p> <p>izinlerini almaya, satın alacağı taşınmaza elektrik, su, doğalgaz, telefon, ADSL, internet bağlatmaya,</p> <p>numarataj belgesi almaya, sözleşmelerini ilgili müesseseler önünde tanzim ve imzaya, tüm elektrik, su,</p> <p>doğalgaz sözleşmelerini iptale, güvence bedellerini geri almaya beyannameler, dilekçeler vermeye, ayrıca bu</p> <p>taşınmaz ile ilgili hak ve menfaatlerimi korumaya, bu taşınmaz dahil Türkiye Cumhuriyeti sınırları içerisinde</p> <p>tarafından edinilen bağımsız ve sürekli nitelikteki sınırlı ayrı hakların toplam alanı, özel mülkiyete konu ilçe</p> <p>yüzölçümünün yüzde onunu ve kişi başına ülke genelinde otuz (30) hektarı geçmeyeceğini, belirlenen bu</p> <p>miktartların yasal mevzuatla değiştirilmesi durumunda dahi belirlenecek miktartları geçmeyeceğini, aksi</p> <p>durumun tespiti halinde fazla miktartın tasfiye edilerek bedele çevrilmesini kayıtsız ve şartsız olarak adima</p> <p>kabul ve taahhüt etmeye, bununla ilgili kurum ve kuruluşlara karşı taahhütlerde bulunmaya, düzenlenmesi</p> <p>gereken evrak ve belgeleri tanzim ve imzaya, Türkiye'de taşınmaz mal alabilmem için Millî Savunma</p> <p>Bakanlığı veya yetkili askeri makamlardan, Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü'nden ve ilgili tapu</p> <p>müdürlüklerinden veya ilgili makam ve mercilerden izin yazılarını almaya, gerekli yazışmaları yapmaya,</p> <p>tebliğ ve tebellüğe, bu hususta yapılması gereken her türlü iş ve işlemleri yapmaya, takip etmeye ve imzası</p> <p>ile neticelendirmeye satın alınmış veya satın alınacak taşınmaz veya taşınmazların beyan veya şerh</p> <p>hanelerine Türk Vatandaşlığı Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında</p> <p>beyan tarihinden itibaren üç yıl içerisinde satılmayacağı taahhüdü vardır beyanı veya Türk Vatandaşlığı</p> <p>Kanununun Uygulanmasına İlişkin Yönetmeliğin 20 nci maddesi kapsamında edinim tarihinden itibaren üç yıl</p> <p> içerisinde satılmayacağı taahhüdü vardır beyanı şerhi de dahil olmak üzere her türlü beyan veya şerh</p> <p>verilmesini talep etmeye, Noterler, Vergi Daireleri Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü, Çevre Şehircilik</p> <p>Bakanlığı, Bankalar, Belediyeler ve Ticaret Sicil müdürlüklerinden gerekli bilgi ve belgeleri temin etmeye,</p> <p>başvuru yapmaya, imza atmaya, suret almaya, belirtilen konularda ilgili olarak yapılması gerekli her türlü</p> <p>yasal ve özel işlemleri tüm resmi makam ver merciler önünde yapmaya ve imzalamaya; varsa isim- soy isim</p>	

KDV, Harç, Damga Vergisi ve Diğerleri Kağıt bedeli maktbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
AP44 AYS Yem : 14 / 0 Kod: 1.18.36
NBS NO:

Residence Permit Application for the Investor



This step is mandatory for citizenship applications. If the family of the investor is not going to be in Turkey in the process of acquiring citizenship, it is not mandatory to apply for a residence permit for the whole family, only for the investor. The investor does not need to be in Turkey for application but if the family wants to apply, their presence is needed at the appointment date.



Our service for Residence Permit Application:

- Filling application form
- Health insurance covering the requested period of residence
- Providing conformity report Arranging required documents
- Assisting the client at the Immigration Center at the appointment date if needed

Example of Residence Permit Document



Application for Citizenship

Application for citizenship will be made to the General Directorate of Civil Registration and Nationality office with all the necessary documents mentioned before.

Approval of Citizenship

After submitting your citizenship application, your file will be sent to the Ministry of Interior for Security Investigations. The immigration and intelligence office will search about the applicant then they will send the applicant's file to the Presidency Office to last approval. Please find the approval of citizenship on the right.

[illegible]

Collecting Passport and ID

After getting your approval letter for citizenship, you can collect your Turkish ID and passport from the General Directorate of Population and Citizenship Affairs in Turkey or from any Turkish Embassy/Consulate by giving your fingerprint all around the world.





PRIME **PROPERTY TURKEY**

