

# The Land Valuation Issues in Turkey

Tahsin YOMRALIOGLU, PhD  
Ezgi CANDAS, MSc  
ITU/Geomatics Eng. Dep./TURKEY



*The Land Valuation Issues in Turkey, Candas and Yomralioglu*

İTÜ



XXV International FIG Congress  
KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
16-21 JUNE 2014

"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

## Content

- Land Valuation in Turkey
- ❖ Implementations
- ❖ Current Situation

1

- Land Valuation Issues
- ❖ Legal Issues
- ❖ Organizational Issues
- ❖ Technical Issues

2

- The New "Property Valuation" Project

3

- Conclusion

4

1/12



*The Land Valuation Issues in Turkey, Candas and Yomralioglu*

Lumpur, Malaysia, 16 – 21

İTÜ

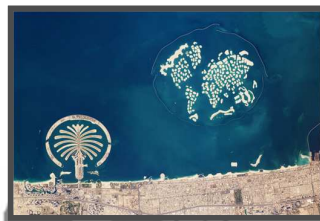
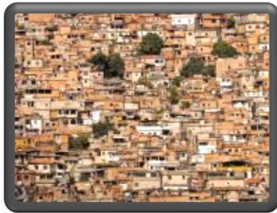


XXV International FIG Congress  
KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
16-21 JUNE 2014

"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

# Introduction

Land:



2/12

XXV International FIG Congress

KUALA LUMPUR, MALAYSIA

16-21 JUNE 2014

"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

Lumpur, Malaysia, 16 – 21

İTÜ



June 2014  
The Land Valuation Issues in Turkey, Candas and Yomralioglu

# 1

## Land Valuation in Turkey

Land Consolidation

Land Taxes

Urban Regeneration

Rent

Buy-Sell

Land Management

RealEstate Development

Investments

Expropriation

Mortgage

and more...

3/12

XXV International FIG Congress

KUALA LUMPUR, MALAYSIA

16-21 JUNE 2014

"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

Lumpur, Malaysia, 16 – 21

İTÜ



June 2014  
The Land Valuation Issues in Turkey, Candas and Yomralioglu

1

# Land Valuation in Turkey



**Municipalities**  
**Ministry of Environment and Urban Planning**  
**Ministry of Science, Industry and Technology**  
**Ministry of Forest and Water Management**  
**Ministry of Culture and Tourism**  
**Ministry of Finance**  
**Ministry of Transport, Maritime Affairs and Communications**  
**Ministry of Interior**

and more...



Lumpur, Malaysia, 16 – 21



4/12  
 XXV International FIG Congress  
 KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
 16-21 JUNE 2014  
 "Engaging the Challenges,  
 Enhancing the Relevance"

1

# Land Valuation in Turkey



Capital Markets Board of Turkey



Appraisers' Association of Turkey



Licensing  
Supervision

Standards  
Supervision  
Research  
Education



Lumpur, Malaysia, 16 – 21



5/12  
 XXV International FIG Congress  
 KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
 16-21 JUNE 2014  
 "Engaging the Challenges,  
 Enhancing the Relevance"

# 1

## Land Valuation in Turkey

YEAR	LEGISLATION	YEAR	LEGISLATION
1924	Village Law (442)	1982	The Constitution of the Republic of Turkey
1934	Land Registry Law (2644)	1983	Expropriation Law (2942)
1961	Tax Procedure Law (213)	1984	Mass Housing Law (2985)
1961	Income Tax Law (193)	1984	Agricultural Land Reform Law (3083)
1964	Charges Law (492)	1985	Land Development Law (3194)
1964	Land Development and Evaluation Law (1169)	1987	Cadastre Law (3402)
1965	Condominium Law (634)	2001	Turkish Civil Code (4721)
1970	Immovable Property Tax Law (1319)	2005	Municipality Law (5393)
1981	Capital Markets Law (2499)	2012	Law on Redevelopment of Areas Under Disaster Risk (6306)

and more...

6/12



Lumpur, Malaysia, 16 – 21

İTÜ

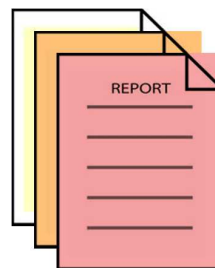


XXV International FIG Congress  
KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
16–21 JUNE 2014  
"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

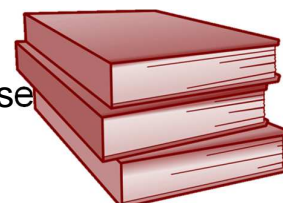
# 2

## Land Valuation Issues

- Turkish Land Registry and Cadastre Agency  
→ 6.653.809 activity per annum
- Appraisal Reports completed by licensed appraiser  
→ 700.000 per annum
- As an academic research topic; 143 Master's Theses  
+ 28 PhD Theses in last 30 years (Yalpir, 2014)



by



7/12



Lumpur, Malaysia, 16 – 21

İTÜ



XXV International FIG Congress  
KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
16–21 JUNE 2014  
"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

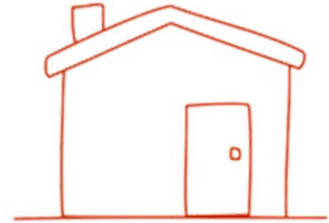
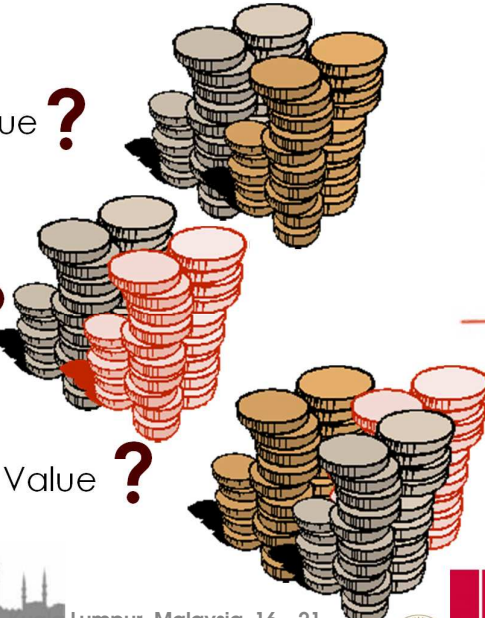
# Land Valuation Issues



Land Title Value ?

Tax Value ?

Expropriation Value ?



# Land Valuation Issues



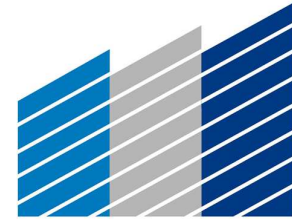
- Too many regulations
- 2942 numbered Expropriation Law/Article 11

- The type and quality of the property or resource
- The surface area
- The value of all distinctive characteristics that can affect the overall value of the land
- Tax statements, if any
- An estimate made by official authorities on the date of expropriation
- The net income of the land, immovable property or resources according to the locations and conditions valid on the date of expropriation, and the determination of its value based on its original condition. The formula used is  $K=R/f$ , where;  $K$  is the value (expropriation compensation),  $R$  is the net income (gross income minus production costs) and  $f$  is the capitalization rate (a type of risk related to the capital invested in agricultural land)*
- The sales amount of similar land sold before the date of expropriation
- Official unit prices, construction cost estimates and depreciation of buildings on the date of expropriation;* and
- Other objective measurements that can influence the determination of valuation.

TARİH	YASA	TAJİBNAMAZ DEĞERLEMELERİ İLİŞKİLERİ
1924	Ev Kanunu (192)	MAKDE 42 - Dergi Nakliyatı Kanunu
1924	Tapu Kanunu (294)	MAKDE 27 - Tapu ve Sicil Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Yerli Emlak Kanunu (21)	MAKDE 28 - Arazi kıymeti tabii olarak
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 29 - Arazi kıymeti tabii olarak
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 30 - Arazi kıymeti tabii olarak
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 31 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 32 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 33 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 34 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 35 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 36 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 37 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 38 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 39 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 40 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 41 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 42 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 43 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 44 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 45 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 46 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 47 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 48 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 49 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 50 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 51 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 52 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 53 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 54 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 55 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 56 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 57 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 58 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 59 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 60 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 61 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 62 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 63 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 64 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 65 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 66 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 67 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 68 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 69 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 70 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 71 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 72 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 73 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 74 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 75 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 76 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 77 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 78 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 79 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 80 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 81 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 82 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 83 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 84 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 85 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 86 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 87 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 88 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 89 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 90 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 91 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 92 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 93 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 94 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 95 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 96 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 97 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 98 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 99 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri
1941	Çevre Kanunu (193)	MAKDE 100 - Tapu Kanununda Madde ve Madde Devri

# 2

## Land Valuation Issues



**TDUB**  
TÜRKİYE DEĞERLEME UZMANLARI BİRLİĞİ

Turkish Property Valuation Standards (Draft)



Lumpur, Malaysia, 16 – 21



**10/12**  
XXV International FIG Congress  
KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
16-21 JUNE 2014  
"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

# 3

## The New "Property Valuation" Project



### AIM:

The Project will investigate and develop policies and institutional options for the introduction of the property valuation function in Turkey in line with international best practices.

- Policy Development
- Pilot Implementation
- Capacity Building



THE WORLD BANK



Land Registry and  
Cadastre Agency



Lumpur, Malaysia, 16 – 21



**11/12**  
XXV International FIG Congress  
KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
16-21 JUNE 2014  
"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"



# Conclusion

## Administrative Improvement

An Umbrella Institution

Legal Infrastructure

Land Valuation Law

## Technical Development

Computer Aided Mass Valuation

Geographical Information Systems

## Standards

Data Collecting/Sharing Std.

Reporting Standards

Methods

Valuation Factors

## Expert Licensing Rules



12/12



Lumpur, Malaysia, 16 – 21



XXV International FIG Congress  
KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
16-21 JUNE 2014  
"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

# Let's meet in Istanbul FIG2018



## Thank you for your attention!

[www.tahsinhoca.net](http://www.tahsinhoca.net)  
[www.ezgjicandas.com](http://www.ezgjicandas.com)



XXV International FIG Congress  
KUALA LUMPUR, MALAYSIA  
16-21 JUNE 2014  
"Engaging the Challenges,  
Enhancing the Relevance"

