



Sektörden Haberler



KONUT ALIM SATIMINDA YENİ DÖNEM: VERGİ SİSTEMİ DEĞİŞİYOR... RAYİÇ BEDEL TARİH OLUYOR!

2026'da gayrimenkul alım satımında vergi kayıplarını önlemek ve adil bir vergilendirme sağlamak amacıyla yeni bir sisteme geçiliyor. Bu düzenlemeyle, tapu işlemlerinde vergilendirme rayiç bedel yerine gayrimenkulün gerçek değeri üzerinden yapılacak.

RAYİÇ BEDEL YERİNE 'GERÇEK DEĞER'

VERGİLENDİRİLMESİ YAPILACAK

Cumhurbaşkanlığı yıllık programında, nesnel ölçütlere dayalı bir gayrimenkul değerlendirme sisteminin gerekliliği vurgulanırken, ilgili bakanlıklar taşınmazların gerçek değerlerinin izlenebilmesi için teknik altyapı çalışmalarına devam ediyor. Bu kapsamda taşınmaz değer haritaları oluşturulacak ve mülkiyet bilgileriyle entegre edilerek Tapu ve Kadastro Bilgi Sistemi'ne (TAKBİS) dahil edilecek. Çalışmalar tamamlandığında, emlak işlemlerinde gerçek değer üzerinden vergilendirme başlayacak.

2026'da hayata geçecek yeni düzenleme ile gayrimenkul değerlendirme sürecinin daha şeffaf hale gelmesi amaçlanıyor. Kamu gelirlerini artırması beklenen bu sistem, aynı zamanda mükellefler üzerindeki cezai yaptırımları da azaltmayı hedefliyor.



YOLA TERK NEDİR?

İmar planlarının uygulanışı sırasında taşınmaz mal maliklerince bedelli veya bedelsiz olarak imar planına uygun biçimde taşınmazın tamamının veya bir kısmının kamu yararına (yola, yeşil alana, parka) terk edilmesi işlemidir.

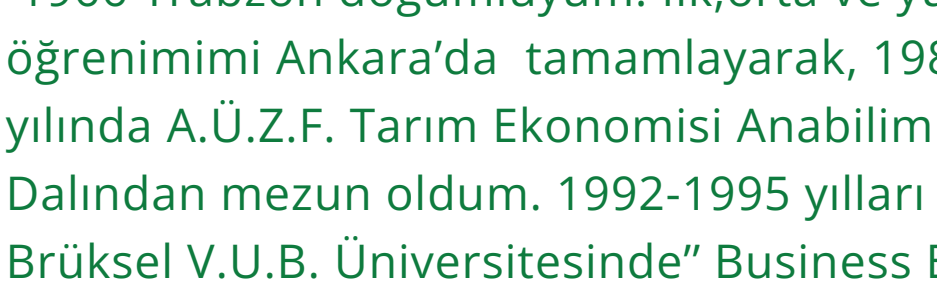
epaemlak.com.tr



Broker'larımızı Tanıyalım



Dilek KATAL



1966 Trabzon doğumluyum. İlk,orta ve yüksek öğrenimimi Ankara'da tamamlayarak, 1989 yılında A.Ü.Z.F. Tarım Ekonomisi Anabilim Dalından mezun oldum. 1992-1995 yılları arası Brüksel V.U.B. Üniversitesinde" Business English "sertifika eğitimi tamamladım.

Yurtiçinde çeşitli kuruluşlarda müşteri ilişkileri ve satış /finans departmanlarında çalıştıktan sonra 2004 yılında Avrupa Birliği ve TESK ortak Projesi olan "Kadın Girişimcileri Destekleme Eğitim Programı" nı bitirdim. Aynı yıl, Gayrimenkul Danışmanı olarak sektöre girdim. Firma temel eğitimlerinin yanı sıra "Konut Projeleri Satış Eğitimi", "Ticari Gayrimenkul Satış Eğitimi" de aldım. Bunun yanı sıra, Ankara Tüm Emlakçılar Meslek Odası (ATEM) Emlak Müşavirliği Kursunu da bitirdim.

2 yıl Ankara'da çalıştıktan sonra 2006 yılında İzmir'e taşınarak,7 yıl süreyle Gayrimenkul Danışmanı olarak çalışmaya devam ettim.

Hali hazırda 20 yıldır bilfiil gayrimenkul sektöründe konut ve ticari alanda faaliyet göstermekte olup, 2022 tarihi itibarı ile EPA Emlak Pazarlama A.Ş.'nin iki kadın ortağından biri olarak , tamamen yerli ve milli sermayeli bir şirketin Yön.Krl Bşk Yrd sıyım. Aynı zamanda TEMFED (Türkiye Emlak Müşavirleri Federasyonu İktisadi İşletmesi)n de MYK Sınav Değerlendiricisi olarak görev almaktayım. Hali hazırda İZMİR TİCARET ODASI'nda 49. Gayrimenkul Faaliyetleri Meslek Komitesi Meclis Üyesi ve TOBB İzmir KGK Üyesiyim. Eğitimli ve konusunda uzmanlaşmış profesyonel ekibimdeki tüm gayrimenkul danışmanları mesleki yeterlilik belgesi ve vergi levhasına sahiptir.



Gayrimenkul Piyasası:

Pandemi ile başlayıp ekonomik sıkıntılarla büyüyen ve nefes aldırmayan bir piyasa şişmiş durumda. Rakamlar çok yüksek. Şöyleki, alıcı da elindeki parayla herseyi alır sanıyor kendini. Oysa bankalar kredi veremiyorlar. Potansiyel alıcılara Faizlerle ilgili ciddi indirim mesajları gidiyor .Gelin görün ki mevzuatta yeterince parçalanmak neymiş görelim.



Bölge Fiyatları:

Bölge demografik yapısı da dikkate alınırsa oldukça yaşlı ve yaş ortalaması olarak yüksek bir bölge. B / B plus müşteri kategorisine sahip bir bölgedir. Dolayısıyla ile çok hızlı bir dönüşüm bölgede söz konusu değil. Kentsel dönüşümde 4/5 binanın dönüşümünü doğurduğu sıkıntıları ve talepleri bölgeden temin oranı %20 lerdedir.

Özellikle konut ve son 5 yıl içinde kiralanan dükkanlarda da büyük bir değişim olmamıştır.

Türkiye ekonomisi bir stagflasyon içindeyken bu bölgede piyasanın canlı olduğunu söyleyemeyiz.



Beklenti:

Özellikle İzmir'de çok ciddi alt yapı sorunları var. Ulaşım, kanalizasyon Elbette büyük tabloya bakıp istemek daha doğru olur. En büyük beklentim ,ekonomide istikrar.

EPA İZMİR HATAY CADDE TEMSİLCİLİĞİ



SEKTÖREL BİLGİLENDİRME

Elektronik İlan Doğrulama Sistemi

EİDS uygulaması 01 Ocak 2025

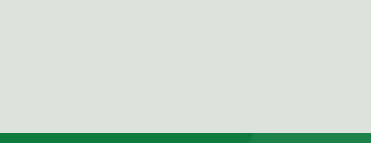
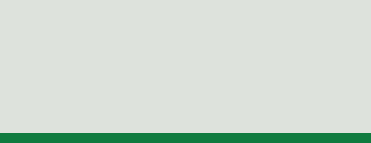
tarihi itibariyle sadece

kiralık ilanlarda zorunlu olacaktır.

Satılık ilanlarda zorunlu

İEDS uygulaması ileri bir tarihe

ertelenmiştir.



www.epaemlak.com.tr

Temel Gayrimenkul Danışmanlığı Eğitimi

EPA Broker ve Danışmanlarına Özel

8-9 KASIM 2024

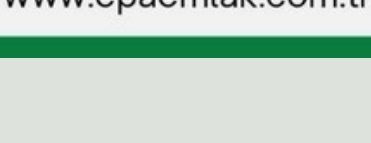
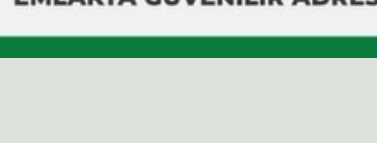
🕒 10:00-16:30

📍 ONLINE



Aylin Bayraktar
PCC (Profesyonel Koç) Eğitmen

2 GÜN

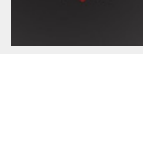


www.epaemlak.com.tr

GAYRİMENKUL HUKUKU

YENİ EV SAHİBİ KİRACIYI ÇIKARABİLİR Mİ?

Av. Ebru Çorbacıoğlu
FİDELİS Hukuk Bürosu



Yeni ev sahibinin kiracıyı tahliyesi belli koşullar gerçekleştiği takdirde mümkündür. Örneğin yeni malikin ihtiyacı sebebiyle tahliye durumu söz konusu olabilir. Buna göre, yeni malik taşınmazı edinme tarihinden itibaren 1 ay içinde bu durumu kiracıya yazılı olarak bildirmelidir. Yeni malik bildirimden 6 ay sonra açacağı bir davayla veya kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak 1 ay içinde dava yoluna başvurarak taşınmazı tahliye ederek kiracıyı çıkarabilecektir.

Yeni ev sahibinin kiracıyı tahliyesi ile ilgili husus Türk Borçlar Kanunu 351.maddede şöyle düzenlenmiştir: Kiralananı sonradan edinen kişi, onu kendisi, eşi, altsoyu, üstsoyu veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişiler için konut veya işyeri gereksinimi sebebiyle kullanma zorunluluğu varsa, edinme tarihinden başlayarak bir ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmek koşuluyla, kira sözleşmesini altı ay sonra açacağı bir davayla sona erdirebilir. Kiralananı sonradan edinen kişi, dilerse gereksinim sebebiyle sözleşmeyi sona erdirmeye hakkını, sözleşme süresinin bitiminden başlayarak bir ay içinde açacağı dava yoluyla da kullanabilir.

YENİ EV SAHİBİNİN KİRACIYI TAHLİYESİ ŞARTLARI

Yeni ev sahibinin kiracıyı tahliyesi için gerekli olan şartlar şunlardır:

- Taşınmazın yeni maliki olmalıdır.
- Yeni malikin kendisinin, eşinin, altsoyunun, üstsoyunun veya kanun gereği bakmakla yükümlü olduğu diğer kişilerin konut veya işyeri gereksinimi söz konusu olmalıdır.
- Yeni malik taşınmazı edinme tarihinden itibaren 1 ay içinde durumu kiracıya yazılı olarak bildirmelidir.
- Yeni malik bildirimden 6 ay sonra açacağı bir davayla veya kira sözleşmesinin bitiminden başlayarak 1 ay içinde dava yoluna başvurarak taşınmazı tahliye edebilir.

Daha fazla sorunuz mu var?

Bize Ulaşın

DİJİTAL MEDYA

EMLAK OFİSİNİZİN DİJİTAL VARLIĞINI GÜÇLENDİRECEK 3 STRATEJİ

1. Sosyal Medyada Etkin Olun

Emlak sektöründe sosyal medya, hem portföy tanıtımı hem de müşteri güveni oluşturmak için ideal bir platformdur.

- Instagram ve Facebook: Yüksek kaliteli görsellerle dikkat çekici gönderiler hazırlayın.
- Reels ve Hikayeler: Dinamik içeriklerle müşterilerinizle daha kişisel bir bağ kurun.
- Düzenli içerik takvimi: Her hafta en az bir-iki gönderi paylaşarak görünürlüğünüzü artırın.

2. Yerel Hedefleme ile Reklam Verin

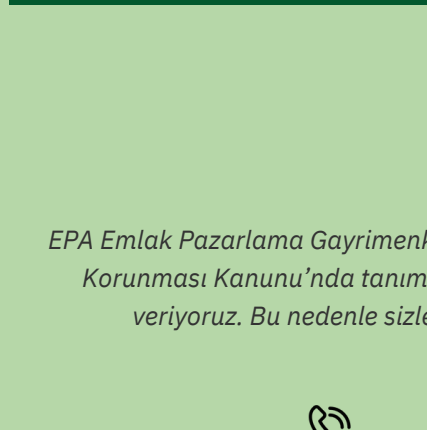
Emlak sektöründe hedefli reklamlar çok etkilidir.

- Google Ads: “Bölgenizdeki en iyi emlak ofisi” gibi anahtar kelimelere yatırım yapabilirsiniz.
- Facebook ve Instagram Reklamları: Hedef kitlenizi demografik özelliklere ve konuma göre daraltarak etkili sonuçlar alabilirsiniz.
- Retargeting (yeniden hedefleme): Sitenizi ziyaret eden ancak işlem yapmayan potansiyel müşterilere ulaşın.

3. Video İçerik Üretin

Videolar, müşterilerinizin ilgisini çekmek için güçlü bir araçtır.

- Sanal turlar: Satıştaki gayrimenkulleri gezme imkanı sunun.
- Eğitici içerikler: Gayrimenkul alım-satım süreçlerini anlatan kısa videolar hazırlayın.
- Başarı hikayeleri: Önceki müşterilerinizin deneyimlerini paylaşarak güven oluşturun.



EPA Emlak Pazarlama Gayrimenkul Yatırım ve Danışmanlık Hizmetleri A.Ş. olarak 6698 sayılı Kişisel Verilerin Korunması Kanunu'nda tanımlı veri sorumlusu sıfatıyla işlediğimiz kişisel verilerinizin güvenliğine önem veriyoruz. Bu nedenle sizleri kişisel verilerinizin işlenmesine ilişkin olarak bilgilendirmek isteriz.



+90 (312) 447 44 47



info@epaemlak.com.tr

EPA TÜRKİYE GENEL MERKEZ:
Filitin Caddesi 51/2 Çankaya, ANKARA