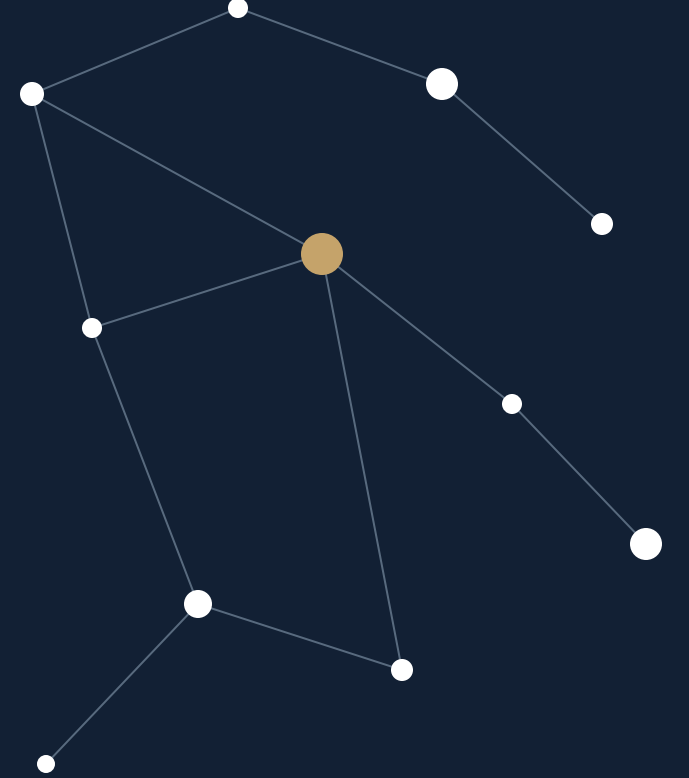


EİDS ve Gayrimenkul Aracılığında Güven

Yetkilendirme, ticari etkiler ve gelir sürekliliği

8 EYLÜL 2026 · TÜRKİYE

Kare Kapital
Bespoke Financial & Real Estate Advisory



*Doğru yetki, güvenilir pazarlamanın ve
sürdürülebilir gelirin başlangıcıdır.*

EİDS uyumu, güven ile gelir akışını aynı süreçte buluşturuyor

İlan sayısından önce doğru yetki, tutarlı bilgi ve görünür hizmet disiplini geliyor

- 1 Yetki doğrulaması**

İlanı verecek işletmeyi ve taşınmazı somutlaştırır. Tapuda tasarruf yetkisi vermez.
- 2 Ayrı sözleşme ihtiyacı**

Dijital ilan izni, aracılık sözleşmesini ve hizmet bedeli düzenini ikame etmez.
- 3 Ticari üstünlük**

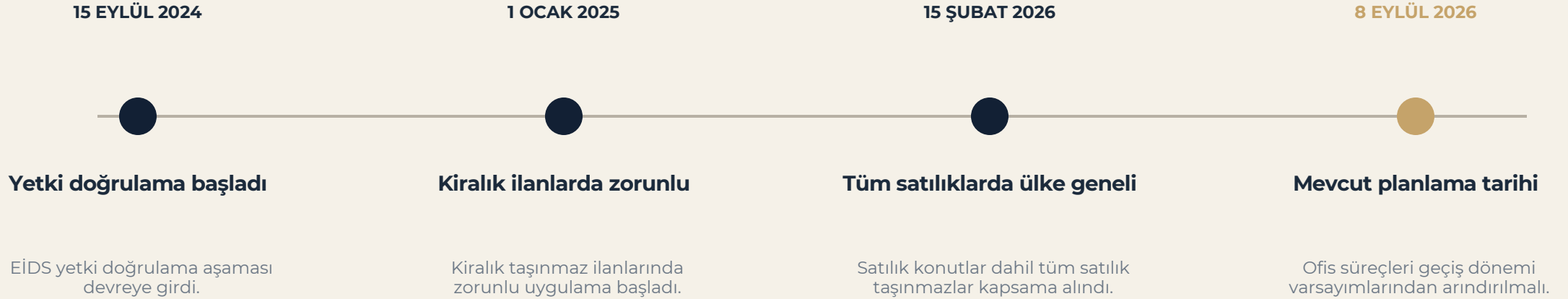
Gerçekçi fiyatlama, düzenli raporlama ve nitelikli alıcı seçimi kalıcı fark yaratır.
- 4 Operasyonel risk**

Yanlış sınıflandırma ve teknik açıklara dayalı ilanlar güveni ve gelir sürekliliğini zayıflatır.
- 5 Yönetim odağı**

Yetki durumu, süresi yaklaşan izinler, müşteri geri dönüşü ve nitelikli talep birlikte izlenmelidir.

Yetki doğrulaması artık geçiş dönemi konusu değil

8 Eylül 2026 itibarıyla satılık taşınmaz ilanları ülke genelinde uygulama kapsamında



Eski takvim anlatıları müşteri güvenini ve iş planını bozar.

İlan izni ile aracılık ilişkisi ayrı hukuki ve ticari katmanlar

Net ayırım, müşterinin kontrol kaygısını ve sonradan doğabilecek beklenti uyumsuzluğunu azaltır

EİDS İLAN İZNİ

- İşletmenin ilgili taşınmaz için ilan verebilmesini kapsar
- Belirli işletme, taşınmaz ve süre ilişkisini görünür kılar
- Malik tarafından e-Devlet üzerinden verilir ve iptal edilebilir

ARACILIK SÖZLEŞMESİ

- Hizmet kapsamını ve tarafların yükümlülüklerini düzenler
- Hizmet bedeli ile çalışma esaslarını açıklar
- Tapuda işlem veya başka tasarruf yetkisini ayrıca gerektirir

İlan onayı, hizmet ilişkisini tek başına tamamlamaz

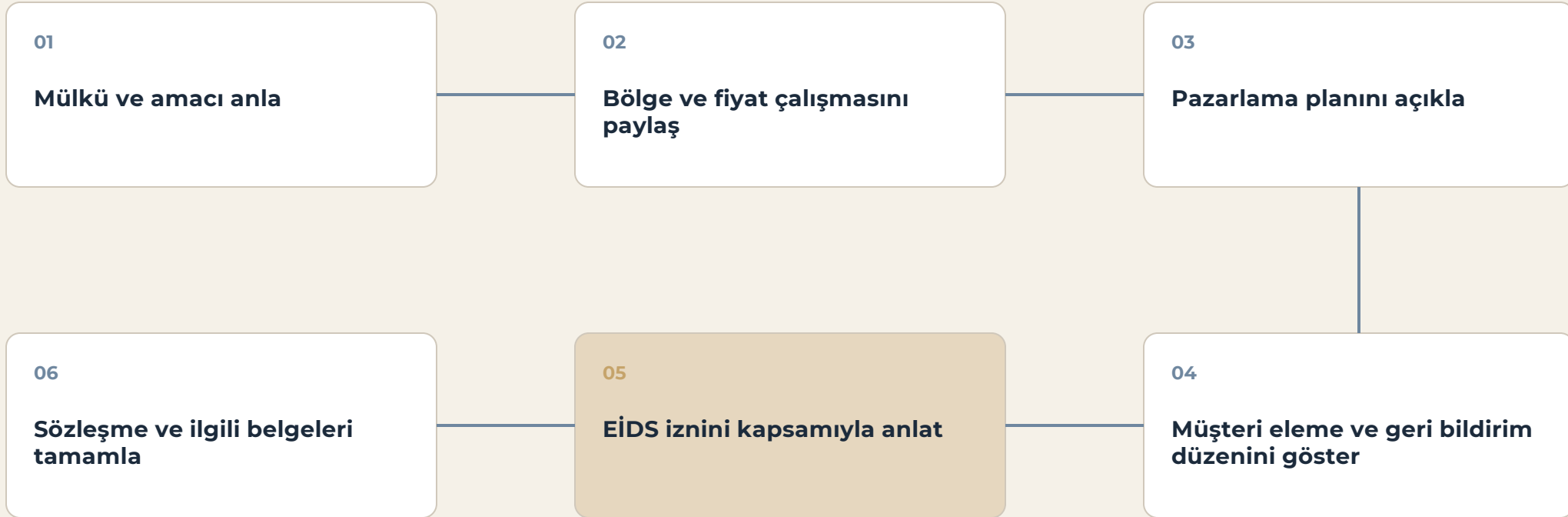
Aynı itirazın arkasında farklı ihtiyaçlar olabilir

Danışmanın ilk görevi itirazın kaynağını teşhis etmek

İTİRAZIN KAYNAĞI	GÖRÜNEN ENDİŞE	DOĞRU YANIT
BİLGİ EKSİKLİĞİ	İlan izninin tapuda satış yetkisi sanılması	Kapsamı ve sınırları kısa cümlelerle ayır
HİZMET TEREDDÜDÜ	Danışmanın sağlayacağı katkının belirsiz kalması	Fiyat çalışması ve pazarlama planını somutlaştır
DİJİTAL GÜÇLÜK	e-Devlet adımlarının karmaşık veya riskli algılanması	Ekran adımlarını açıkla, işlemi malikin tamamlamasını sağla
VERGİ VE KONTROL	İlanın vergi incelemesi veya mülk kaybı doğuracağı korkusu	Kesin güvence verme, ilgili uzmanlık sınırını koru

Yetki talebi, hizmet değeri anlaşıldıktan sonra anlam kazanıyor

Akış, belgeleri ertelemek yerine müşterinin neye onay verdiğini açık hale getirir



İlan açabilmek tek başına rekabet avantajı oluşturmuyor

Yetki sonrasında görünen hizmet disiplini, malikin bilinçli onayını ekonomik değere dönüştürür

BÖLGE BİLGİSİ

Talep yapısı ve karşılaştırılabilir işlemler

GERÇEKÇİ FİYATLAMA

Güncel veriye dayalı fiyat aralığı

NİTELİKLİ ALICI SEÇİMİ

Finansman ve satın alma niyetinin ayrıştırılması

DÜZENLİ GERİ BİLDİRİM

Talep, ziyaret ve fiyat sinyallerinin raporlanması

TUTARLI İLETİŞİM

İlan, sosyal medya ve saha bilgisinin aynı kalması

Kontrol işareti, performansın yerine geçmez

EİDS otomatik münhasırlık kurmuyor, ilk yetki süresi en az üç ay

Farklılaşma, seçenekleri gizlemekten değil, pazarlama kalitesinden doğuyor

BİRDEN FAZLA İŞLETME

Aynı taşınmaz için birden fazla emlak işletmesi yetkilendirilebilir.

Bu yapı fiyat ve bilgi tutarlılığını ayrı bir hizmet konusu haline getirir.

Rekabet avantajı

Güncel fiyat, düzenli raporlama ve nitelikli talep yönetimi

YETKİ SÜRESİ

EN AZ

3 AY

Alt sınır, taşınmazın üç ayda satılacağı anlamına gelmez.

Süre görüşmesi

Hedef alıcı kitlesi, hazırlık ihtiyacı ve pazarlama planı birlikte ele alınmalı.

e-Devlet iptali, yayındaki ilanı kendiliğinden kaldırmıyor

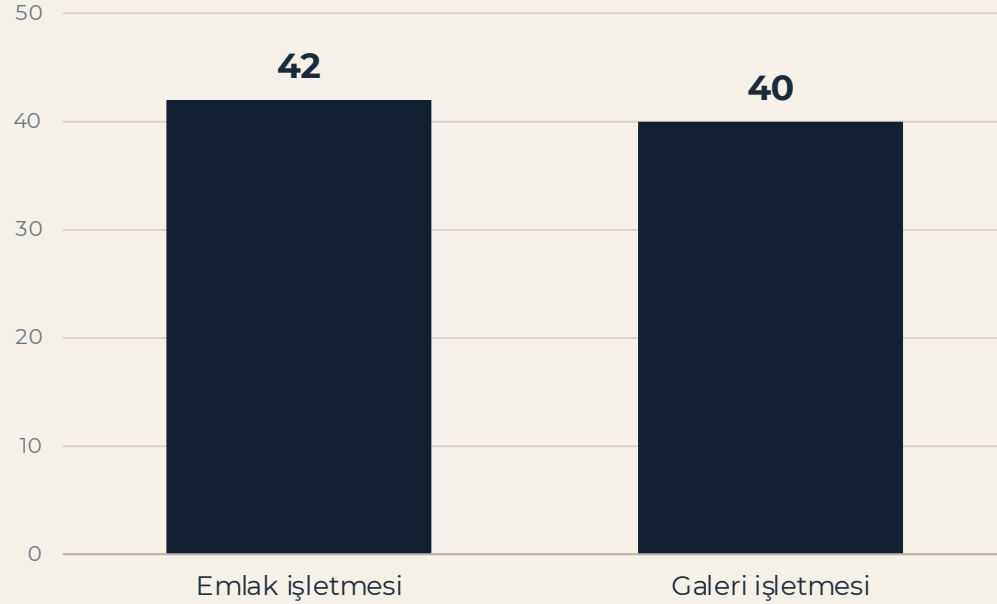
İptal bildirimi ile platform kontrolü aynı operasyon akışında buluşmalı



Malik kontrolü, yalnızca iptal düğmesiyle değil, bildirimden sonra işleyen süreçle hissedilir

EİDS yükümlülükleri sosyal medya ilanlarını da kapsıyor

22 Ağustos 2026 açıklaması, yaptırımın gelecekteki bir ihtimal olmadığını gösteriyor



8,2 MİLYON TL

İki sektöre uygulanan toplam idari para cezası

- Doğrulanmış ilan bağlantısı bulunmalı
- Fiyat bilgisi paylaşılmalı
- Görsel ve açıklamalar doğrulanmış ilanla eşleşmeli
- Instagram, Facebook ve WhatsApp kapsamında

Not: 8,2 milyon TL yalnızca emlak işletmelerine veya her ilana ait genel ceza tarifi değildir.

Kısa vadeli görünürlük için yanlış etiket kullanmak daha büyük güven ve uyum riski yaratıyor

Teknik alanlar, ilanın gerçek mülkiyet durumuyla eşleşmeli

Durum	Kısa vadeli amaç	Temel risk	Önerilen kontrol
Tapulu mülkü tapusuz göstermek	İlanı sisteme sokmak	Mülkiyet yapısını yanlış anlatmak	Tapu ve ilan sınıfını dosya öncesi eşleştir
Uygunsuz kooperatif hissesi seçmek	Doğrulama adımını aşmak	Alıcı yükümlülüklerini yanlış çerçevelemek	Hukuki niteliği belgeyle doğrula
Riskli ilan oranı belirlemek	Kuralsızlığı bütçelemek	Güvenli yüzde varsayımı oluşturmak	Her ilanı kendi niteliğine göre kontrol et
Teknik açığa güvenmek	Geçici görünürlük sağlamak	Toplu düzeltme ve yaptırım riski	İstisnayı dosyada açıklanabilir tut

Temsili araştırma olmadan sektör geneline uyum oranı veya güvenli ihlal yüzdesi atfedilemez.

EİDS'yi yalnızca vergi projesi olarak görmek de, vergi etkisini bütünüyle yok saymak da hatalı

Danışman, kesin sonuç vaat etmek yerine işlemin gerçek durumunu ve uzmanlık sınırlarını korumalı

EİDS'NİN RESMÎ AMAÇLARI

Sahte ilanları azaltmak
Tüketici mağduriyetini önlemek
Kayıt dışı emlakçılıkla mücadele

TAPU HARCİ ESASI

Gerçek devir bedeli esas alınır. Bedel emlak vergisi değerinin altındaysa hesaplama emlak vergisi değeri üzerinden yapılır.

DANIŞMANIN SINIRI

İlan fiyatı ile satış bedelini otomatik eşitleme
Vergi sonucu veya dava sonucu garantisi verme
Teknik konuyu ilgili uzmana yönlendir

Gerçek durumu yansıtan belgeler, güvenilir danışmanlığın ortak zemini

Yetki süreci günlük yönetime bağlandığında gelir kaybı daha erken görünür

Yönetim yalnızca ilan adedini değil, portföyün yetkiden nitelikli talebe ilerleyişini izlemeli



Destekleyici altyapı

Kısa canlandırmalar, güncel yazılı rehberler ve yeni başlayan eğitimi

Amaç yeni bürokrasi değil, pazarlama emeği ile beklenen gelir arasındaki kopukluğu erken görmek.

İlk 90 günde süreç, materyal ve yönetim görünürlüğü birlikte kurulabilir

Plan, yeni bir yazılım projesinden önce mevcut müşteri ve ilan akışını disipline eder

İLK 30 GÜN

Mevcut ilanları ve sınıflandırmaları
gözden geçir
EİDS anlatım metnini güncelle
İptal bildirimi sorumlusunu tanımla

31-60 GÜN

Malik itirazları için kısa prova
oturumları yap
Fiyat ve geri bildirim standardını yazılı
hale getir
Sosyal medya kontrol listesini devreye
al

61-90 GÜN

Yetki süresi ve yenileme takibini
yönetim ritmine ekle
Nitelikli talep dönüşümünü izlemeye
başla
Dosya kontrollerinden öğrenilen
hataları eğitimlere taşı

Başarı ölçüsü: daha fazla ilan değil, daha doğru yetki ve daha izlenebilir talep

Güven, EİDS uyumunun ekonomik karşılığıdır

Sürdürülebilir gelir, portföyü herhangi bir yoldan vitrine koymak yerine bilinçli onay ve tutarlı işlem yönetimine dayanır

01 İlan izni ile aracılık sözleşmesini ayrı açıkla

04 İptal bildirimini platform kontrolüyle tamamla

02 Yetkiyi hizmet planının uygulanma aşaması olarak konumlandır

05 Sosyal medya paylaşımlarını doğrulanmış ilanla eşleştir

03 Fiyat ve bilgi tutarlılığını çoklu yetki ortamında aktif yönet

06 Ofis yönetimini yetkiden nitelikli talebe uzanan göstergelerle kur

KARE KAPİTAL DEĞERLENDİRMESİ

Doğru kayıt ve görünür hizmet disiplini, güveni gelir sürekliliğine bağlar.

Resmî doğrulama kaynakları

Erişim tarihi: 8 Eylül 2026

[1] Ticaret Bakanlığı, EİDS yetki doğrulama uygulaması, 17 Eylül 2024

[2] Kocaeli Ticaret İl Müdürlüğü, EİDS bilgilendirme eğitimi

[3] Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü, 15 Şubat 2026 uygulaması

[4] Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü, uygulama esasları

[5] Mardin Ticaret İl Müdürlüğü, yetki iptalinin ilan üzerindeki etkisi

[6] Ticaret Bakanlığı, sosyal medya ilanları ve yaptırımlar, 22 Ağustos 2026

[7] Gelir İdaresi Başkanlığı, Gayrimenkul Alım-Satımında Tapu Harcı

Kurumsal değerlendirmeler, resmî açıklamalardan ayrı yorum niteliğindedir.

Tam bağlantılar ilgili slaytların konuşmacı notlarında yer alır.