

İSTEB HABER



#HedefSaygınEmlakçılık

Nisan 2020



www.isteb.org.tr

[f](#) [t](#) [i](#) [v](#) / [istebkoop](#)



Altan Çakmaksoy
Yönetim Kurulu Üyesi



#HedefSaygınEmlakçılık

Hangi sektör olursa olsun o sektörün kalite kalibresini belirleyen en önemli unsur 'sektörel etik'tir. Gayrimenkul sektörü sektörel etiğin en önemli ve en zayıf olduğu sektörlerin başında gelir demek yerinde bir tespittir. Zira herkesin kendine göre kurallar koyduğu, pazarlamanın sıcaklaştığı dönemden itibaren kuralların hiçe sayıldığı, hizmet bedeli için meslek itibarının yerle bir edildiği bir sektör bizimkisi. İSTEB'in en önemli çıkış amacı da bu oldu işte. Hepimiz sektördeki isim ve markamızla benimsediğimiz ve uyguladığımız etik değerleri İSTEB çatısı altında birleştirdik; sektörde etik kuralları yazılı hale getiren ilk kuruluş olduk.

Çünkü biz nitelikli kazanç ve ortak saygınlık gayesini ticari faaliyetlerimizde temel alarak yola çıktık. Temel hedefimiz, ciddi kazançlar elde ettiğimiz ve ülke ekonomisine yön veren bu önemli sektörün aktörleri olarak, bizden sonraki nesle mesleğe ve yarınlara güvenle bakan bir emlakçılık bırakmak, yeni neslin 'benim ailem emlakçı' cümlesini gururla kurmalarını sağlamak.

Biz 'birlikten güç doğar' değil 'nitelikli birlikten güç doğar' ilkesi ile hareket ediyoruz. Biliyoruz ki olması gereken değerler öne çıkarıldıkça niteliğe olan inanç ve güvenle çoğalma ve güçlenme yaşanır. Bu nedenle İSTEB Ailesi'ne katılan her ortağımız nasıl ki bizimle aynı değerlere sahipse, aramıza yeni katılacak iş ortaklarımızda da ilk olarak iş etiği ile ilgili kriterlerimize uygunluğu arıyoruz. Çünkü etik, yapılacak olanla yapmaya hakkınız olanın arasındaki farkı bilmektir. Bonaparte'nin dediği gibi etik kuralların olmadığı yerde hukukun eli bağlanır. İSTEB Etik kurallarının sektörde öncülük etmesinden duyduğumuz mutluluğu vurgular, sektörteki tüm kuruluşlara örnek olmasını temenni ederim.

Saygılarımla

Türkiye'nin ilk ve tek İstanbul Emlak Brokerleri Kulübü İşletme Kooperatifi (İSTEB) emlak sektöründe etik prensipleri yazılı hale getirerek bir ilke imza atmaya hazırlanıyor. İSTEB Yönetim Kurulu Üyesi Altan Çakmaksoy tarafından İSTEB bünyesinde faaliyet gösteren emlak acenteleri tarafından kullanılmak üzere kaleme alınan etik kuralların ve çalışma prensiplerinin yazılı hale getirildiği "Etik Kurallar Yönetmeliği" sektörün geneline örnek olması ve uygulanması dilekleriyle kamuoyuna duyuruldu.

Bu çalışmanın sektörün en önemli ihtiyacı olduğunu belirten İSTEB Y.K.Üyesi ve Etik Kurulu Başkanı Altan Çakmaksoy şunları söyledi: Sadece İstanbul Ticaret Odası'na üye 9463 emlak firması bulunuyor ve bu firmaların en büyük sıkıntısı güvensizlik. Sektörün genel problemi her emlak firmasının kendisini koruyucu bir takım önlemler almak zorunda hissetmesi. Bu nedenle biz İSTEB olarak kendi aramızda yazılı hale getirilen etik kurallarla çözdüğümüz bu sorunu sektörün geneline örnek teşkil etmesi için Bakanlığa sunacağız. Emlak sektöründeki franchise örgütlenmelerinde dahi etiğe ilişkin kuralların ya bulunmadığını/ya da uyulmadığını, çalışma kurallarının tamamen ticari kaygılarla örülmüş oranlamalardan ibaret olduğunu belirten ÇAKMAKSOY, 'İSTEB tarafından oluşturulan bu kurallar mesleki dayanışma temelli etik kurallardan oluşuyor. Emlak sektöründe gerçek dayanışmaya temel teşkil eden bu uygulamalar, kaynağı yaşanmış deneyimlemelere dayandığı için tüm meslektaşlarımıza ve sektörün niteliksel gelişimine öncülük edeceğine yürekten inanıyorum'

> İSTEB 1 YAŞINDA

07.03.2019 tarihinde kurulan İSTEB, 25 (yirmibeş) iş ortağı ile birinci yılını kutladı. Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki ilk kooperatif işletmesi olan İSTEB sizlerle daha güçlü.



> NETWORK EĞİTİMİNDE BİRARADAYIZ



İSTEB'in tüm ortakları, gayrimenkul danışmanları ile birlikte networking eğitimi için 27.02.2020 tarihinde Adile Sultan Kasrı'nda biraraya geldi. Türkiye'nin ilk emlak brokerları kooperatifinin kendisini çok heyecanlandırıldığını, fikri yaratıcı, İSTEB'i de çok aktif ve vizyonel bulduğunu ifade eden değerli eğitmenimiz Ertuğrul Belen'e katkılarından ötürü teşekkür ederiz.

> KENTSEL DÖNÜŞÜMÜN DE VAKFI OLDU

Türkiye'de ilk defa Kentsel Dönüşüm ve Şehircilik Vakfı kuruldu. Kentsel Dönüşüm süreçlerini çok daha sağlıklı ve hızlı şekilde yürütmek amacıyla kurulan vakfın başkanlığına Haluk Sur getirildi. Kurulacak olan Şehircilik Üniversitesi'nin ilk adımı olan vakfın yönetiminde Ali Yüksel, Haldun Erşen, Birol Yalçın, Onur Öktem, Gökhan Çetinsaya, Pervin Kınık ve Nüzhet Albayrak gibi isimler bulunuyor.



> KONUT DESTEK HESABINA YENİDEN DEĞERLEME AYARI



Devletin 'konut destek hesabı' açarak düzenli birikim yapanlara, ilk konut alımlarında verdiği desteğin limiti artırıldı. 07.04.2015 tarih itibarıyla tamamı kendi adına kayıtlı ev sahibi olmaması, TC vatandaşı olması ve konut edinim tarihine kadar asgari 3 (üç) yıl boyunca konut hesabına düzenli ödeme yapmış olması şartlarıyla devletin ilk kez konut alacaklara verdiği limitli destek, yeniden değerlendirilerek 28.548 TL'ye çıkarıldı. Benzer şekilde 27 yaşından önce ilk evliliğini yaparak çeyiz hesabında birikim yapanlara verilen destek de 9.000 TL'den 11.032 TL'ye çıkarıldı.

> SİLİVRİ ÇOKTAN START VERDİ

Taşınmaz Ticareti Yönetmeliği ile yeni düzenlemelerin getirildiği gayrimenkul sektöründe, uygulamalar Ağustos 2020'ye ertelense de Silivri'deki emlak firmaları Silivri Emlak Müşavirleri Derneği ile sektörün kalite kalibresini şimdiden yükseltti. Silivri Emlak Müşavirleri Derneği & Teknikel Belgelendirme Kuruluşu ile işbirliği yaparak 50'yi aşkın meslektaşımızın eğitim alarak her ofis için zorunlu olan sertifikasyon işleminin şimdiden tamamlanmasını sağladı. Yeni açılacak emlak işletmeleri ile ilgili olarak alınması gereken ve Ticaret İl Müdürlükleri tarafından verilen belgelerin yanında emlak ofisi işleten ve çalışanların almaları gereken Seviye 4 ve Seviye 5 belgelerini şimdiden tamamladıklarını belirten Silivri Emlak Müşavirleri Derneği Başkanı Mustafa Altıncık şunları söyledi: Silivri Emlak Müşavirleri Derneği olarak Hedef Saygın Emlakçılık düşüncesi ve daha kaliteli bir hizmet anlayışıyla Marka Kent Silivri vizyonuna uygun çalışmalar yapmaktan ötürü mutlu ve gururluyuz. Belgelendirme çalışmalarındaki başarımızı şimdi de Belediyemizle gerçekleştireceğimiz yeni eğitim seminerleri ile perçinleyeceğiz



> YARGITAY'DAN BİR İLK DAHA

Uygulamada verdiği emsal yorumlu kararlarla gelişen sektörümüzde kanuni boşlukları dolduran ve emsal kararlara ışık tutan Yargıtay, bu kararlarına bir yenisini daha ekledi. Konutun satışı için mal sahibinin oğluyla sözleşme imzalayan ve alıcıyla satıcıyı biraraya getiren emlak firması sahibi, mal sahibinin 'satıcı ben değilim' gerekçesiyle hizmet bedeli ödememesinden dolayı mahkemeye başvurdu, icra takibi başlattı. Gerçek mal sahibinin babası olduğunu ileri süren davalıyı haklı bulan mahkeme icra takibini durdurma kararı aldı ancak temyizde Yargıtay 13. Hukuk Dairesi 'sözleşmeyi imzalayanın mal sahibi olmasının zorunlu olmadığı' ve 'alıcıyla satıcıyı emlakçının biraraya getirmiş olması'ndan hareketle hizmet bedelinin ödenmesi gerektiğine hükmetti.



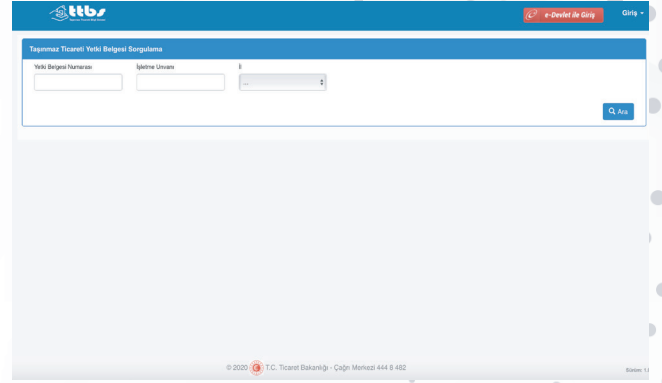
> YAYINDAYIZ

Emlak sektöründeki tüm gelişmeleri içeren e-bültenleri ile ilgi uyandıran İSTEB, şimdi de dergileri ile sizlerle. Tüm İSTEB üyelerinde bulabileceğiniz dergilerimizde sektörel ve İSTEB Ailesi'ndeki tüm gelişmeleri sizlerle paylaşıyoruz.



> TTBS SORGULAMA SAYFASI HİZMETE BAŞLADI

Ticaret İl Müdürlükleri tarafından verilen Taşınmaz Ticareti Yetki Belgeleri'nin sorgulanabileceği sayfa hizmete başladı. <https://ttbs.gtb.gov.tr/Home/BelgeSorgula> sayfası üzerinden emlak işletmelerinin yetki belgesi olup olmadığını sorgulamanın yanısıra geçerlik süresinin devam edip etmediği de görülebiliyor.



> 46



Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan açıklama ile bundan böyle tapu işlemleri internet üzerinden başlatılabilecek, tapu senedi, ipotek belgesi, hisseli taşınmaz kaydı ve taşınmaz tapu kayıt belgesi E-devlet'ten alınabilecek. Bu 4 (dört) belgenin elektronik sisteme aktarılmasıyla beraber tapu il müdürlüklerine gitmeden yapılabilen işlem sayısı 46'ya ulaşmış oldu.

PORTFÖYLERİMİZDEN

Küçükalyalı'da Satılık Daire

Maltepe Küçükalyalı'da, toplu ulaşım araçlarına yürüme mesafesinde, Kızılay ve Ahmet Rasim İlköğretim Okulu'na çok yakın konumda, kapalı garajlı ve güvenlik kameralı, kuzeydoğu cepheli daire.

İlan No: f-788883-11

Fiyatı: 425.000 TL

Troyka Emlak - H. Tuncay Alpay
0216.410.69.69 - 0532.427.52.34



Moda'da Muhteşem Daire

Kalamış Koyu'na cepheli, Moda Şifa Çıkmazı'nda, denize sıfır binada, sahil yoluna direkt çıkışı bulunan, 200 metrekare büyüklüğünde 4+1, otoparklı ve asansörlü satılık daire. İlan No: f-779328-21

Fiyatı: 2.900.000 TL

Odak Emlak Danışmanlığı - Altan Çakmaksoy
0216.450.22.50 - 0533.766.07.76

Fenerbahçe'de Kiralık Dükkan

Kadıköy Fenerbahçe'de, Dünya Göz Hastanesi'ne çok yakın konumda, 420 metrekare büyüklüğünde, showroom olarak kullanılmaya uygun iki katlı dükkan. (İlan No: f-789702-67)

Fiyatı: 21.500 TL

Tayfun Emlak - Tayfun Kantarcıoğlu -
0212.605.00.36 - 0532.212.48.78



Kırklareli'de Satılık Çiftlik

Kırklareli Lüleburgaz Büyükkarıştıran Tatarköy'de 124.850 metrekarelik arazide 72.000 metrekare, üzerinde 2900 adet, 5 yaşında, meyve veren, bakımlı Chandler ceviz ağaçları bulunan, açık ve kapalı spor tesisleri, restoranı, yardımcı evi olan, ve her türlü sosyal donatıları bulunan çiftlik evi. İlan No: f-338706-1092

Fiyatı: 20.000.000 TL

Partners Gayrimenkul A.Ş. - Fatih Kahraman
0212.288.39.90 - 0542.233.43.66

PORTFÖYLERİMİZDEN

Kavacık'ta Kiralık Ofis

Kavacık'ta full dekorasyonlu,
5 odalı, çift wc'li, klimalı ofis katı.
(İlan No: f-780693-375)

Fiyatı: 3.200 TL

Adress Emlak - Caner Nurlu -
0216.425.14.25 - 0532.225.06.04



Ortaköy Sahilde, Komple Kiralık Bina ve Dükkan

Ortaköy'ün en değerli bölgesinde, yaya trafiğinin olduğu lokasyonda, köşe konumda, 30 metrekare taban oturumlu, 4 katlı bina ve dükkan. (İlan No: f-752574-121)

Fiyatı: 13.000 TL

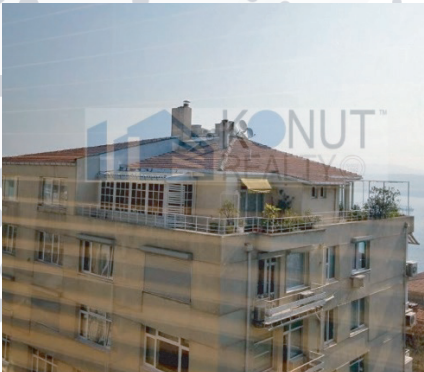
Optimum Gayrimenkul - Yücel Ciddi -
0212.252.35.69 - 0532.264.78.52

Bahçeşehir Esenkent'te Satılık Ofis

Özyurtlar N Tepe'de, müşterek çalışmaya uygun olarak döşenmiş, mobilyalı, satılık, bitişik konumda çift daire.
(İlan No: f-790521-22)

Fiyatı: 650.000 TL

Metropol Gayrimenkul - Mehmet Yazıcı -
0532.45.05.06 - 0533.686.70.97



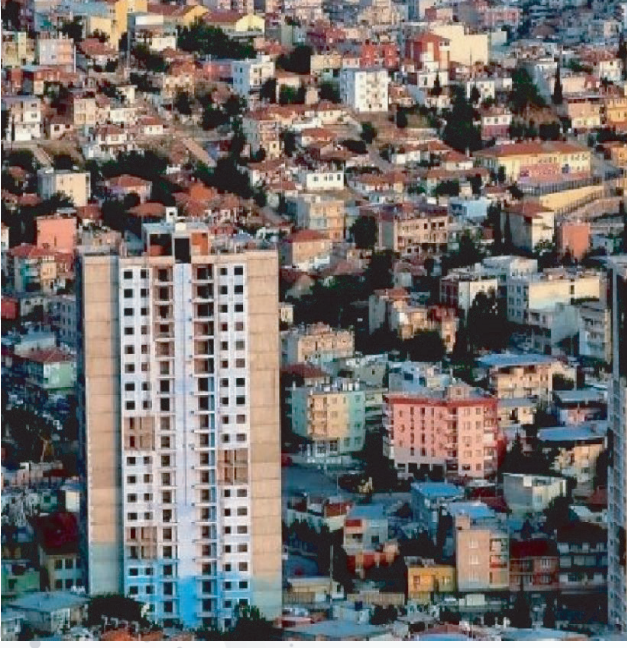
Taksim'de Satılık Daire

Taksim Gümüşsuyu'nda, Alman Konsolosluğu'nun arkasında, yeşillikler içinde, deniz manzaralı, 160 metrekare büyüklüğünde, 4+1, yüksek tavanlı daire. (İlan No: 225923)

Fiyatı: 5.200.000 TL

Konut Realty - Alper Bircan
0212.251.87.87 - 0532.130.16.95

> BELEDİYELERE BAKANLIK TIRPANI



İmar Kanunu'nun 5. Maddesi'nde 'Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm gibi yerleşme ve arazi kullanım kararlarını belirleyen plandır' ifadesiyle yer alan Çevre Düzeni Planı 'Varsa Mekansal Strateji Planlarının hedef ve stratejilerine uygun olarak yerleşim, gelişme alanları ve sektörlerle ilişkin alt ölçek planlarını yönlendiren genel arazi kullanım kararları çerçevesinde ilke ve kriterleri belirleyen bölge, havza veya il bütününde hazırlanan plan hükümleri ve raporuyla bütün olan plandır' şeklinde değiştirildi. Bu değişiklikle Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından her il için hazırlanacak olan Çevre Düzeni Planı o kentin İmar Anayasası olacağı için belediyelerin imar yetkisi kısıtlanacak, belediyeler düzenleyici ve uygulayıcı fonksiyonlarla faaliyet gösterecek.

> İSTEB GENEL KURULA HAZIRLANIYOR

Kuruluşunun 1. yılını dolduran İSTEB İstanbul Emlak Brokerleri Kulübü İşletme Kooperatifi'nin 30.04.2020 tarihinde gerçekleştirilecek Genel Kurul Toplantısı bu özel dönemde tüm toplantıların iptal edilmesi nedeniyle ertelenmiştir.



> ESKİDENDİ O

Depremlerin yıkıcı etkisini minimuma indirmek amacıyla inşaatlara getirilen standartlar ve kentsel dönüşüm faaliyetleri süredursun, Avustralya Swinburne Üniversitesi'nde geliştirilen bir teknoloji ile tüm bu yıkıcı etkilere 'eskidendi o' dedirtecek bir çalışma gerçekleştirildi. Geleneksel betonlara eklenen bazı özel maddelerle betonun dayanıklılığını 400 kat artıran ve betona bükülebilme özelliği sağlayan çalışmalar dünyanın en eski yapılarındaki malzemelerin teknik incelenmesi sonucunda başarıyla tamamlandı. Swinburne Üniversitesi'nden yapılan açıklamada klasik betonlara elyaf ve yanan kömür uçların eklendiği, kireç taşının ısıtılmadan ısıtılmadan işlem yapıldığı ve böylelikle karbon salınımından da büyük oranda tasarrufa gidildiği belirtildi.



> TERSİNE DÜNYA

Dünyada yeni akım 'Ters Evler' artık ülkemizde. Ters çevrilmiş, tamamen aksi yönde dizayn edilmiş bir evde dolaşmak ziyaretçilere eğlenceli ve bir hayli heyecan verici geliyor. Antalya, İstanbul, Ordu, Safranbolu, Kocaeli ve Malatya'da ilk örnekleri inşa edilen ters evler özellikle ilginç fotoğraflarını sosyal medyada paylaşanların ilgi odağı oluyor.



> İŞYERİ KİRALARINDA YENİ DÖNEM

01.03.2020 - 30.06.2020 döneminde işyeri kira bedellerinin ödenememesi sözleşmenin feshi ve tahliye nedeni sayılamayacak ancak bu durum 30.04.2020 tarihinden sonra icra takibine engel teşkil edemeyecektir.



Detaylı bilgi için tüm İSTEB ofisleri hizmetinizdedir.

> NİCE YILLAR, NİCE YAŞLAR

01.04.2020 tarihinde ortaklarımızdan İsmail Karaman'ın doğum gününü, 12.04.2020 tarihinde ise ortaklarımızdan Optimum Gayrimenkul'ün 11. kuruluş yıldönümünü kutluyoruz. Başarı, sağlık ve mutluluk dileklerimizle.

> COVID 19 ÖZEL BÖLÜMÜ

> KİRA GELİR VERGİSİ'NE COVID 19

Kira geliri elde edenler (gelir miktarına bakılmaksızın) beyanname vermek, 2019 yılında toplam yıllık kira geliri 5400 TL'nin üzerinde olanlar Kira Gelir Vergisi ödemek durumundadır. Kira gelir beyannamesi vermek için son tarih 25.03.2020, son ödeme tarihi 30.03.2020 iken tüm dünyayı etkisi altına alan Covit 19 virüsünden ötürü bu tarih 30.04.2020 olarak değiştirilmiştir.



> KİRA GELİR VERGİSİ HAKKINDA BİLİNMEYENLER

Kira Gelir Vergisi ödeyecek olan mükelleflerin yurtdışına çıkmaları halinde çıkış tarihinden 15 (onbeş) gün önce, mükellefin ölmesi halinde ise mirasçılarının 4 (dört) ay içinde beyanname vermeleri gereklidir.

> EMLAK ALIMLARINDA COVID 19

Pandemik etkisi ile tüm dünyayı kasıp kavuran Covit-19 virüsü nedeniyle Cumhurbaşkanlığı tarafından açıklanan önlem paketleri emlak sektörünü de kapsamına aldı. Buna göre değeri 500.000 TL'nin altında olan gayrimenkul alımlarında değer %80'i yerine %90'ı kredilendirilebilecek.



> COVID 19 ÖZEL BÖLÜMÜ

> KREDİ ÖDEMELERİ VE BEYANNAMELERDE COVID 19

Cumhurbaşkanlığı tarafından yapılan destek paketi açıklamasında Covid-19 salgınıyla ilgili tedbirlerden etkilendiği için 01.03.2020 tarihinden itibaren 30.06.2020 tarihine kadar işleyecek işyeri kira bedellerinin ödenememesinin kira sözleşmesinin feshi ve buna bağlı tahliye neden sayılamayacağı ancak bu durumun 30.04.2020 tarihinden sonra gerçekleştirilecek icra takibine engel olmadığı Nisan, Mayıs ve Haziran aylarında temerrüde düşen firmaların kredi siciline “mücbir sebep” notu düşüleceği, stopaj gibi kaynağında yapılan kesintilerin ödemelerini içeren muhtasar beyannamelerin sürelerinin 3 (üç) ay erteleneceği duyurulmuştur. Emlak vergileri ötelenebilir vergiler kapsamında olmayıp 65 (altmışbeş) yaş ve üstünde bulunan ve/veya kronik rahatsızlığı nedeniyle sokağa çıkma tedbirleri kapsamına alınan kişilerin emlak beyanname bildirim / ödeme süreleri de sokağa çıkma tedbirinin kaldırılmasını takip eden 15 (onbeş) gün içinde gerçekleştirilebilecektir.



> BİR COVID 19 ÖNLEMİ DE AVM'LERDEN



Alışveriş merkezlerinde kiralardan ve maliyetlerin yüksekliği, bu nedenle pek çok AVM'deki boş alanlar konuşulurken pandemik etkisiyle ülkemizi de sarsan Covid - 19 nedeniyle AVM'de faaliyet gösteren işletme sahibi ve çalışanlarına rahatlatıcı haber gecikmedi. Cumhurbaşkanlığı tarafından yapılan açıklamayla AVM faaliyet saatlerine ilişkin düzenlemeye Alışveriş Merkezi Yatırımcıları Derneği'nden de ek bir düzenleyici öneri getirildi. AYD'nin yazılı açıklamasında Cumhurbaşkanlığı tarafından belirtilen önlem paketine daha fazla destek olunması ve kamu sağlığının korunması için AVM'lerin bu süreçte tamamen kapalı kalması ancak belirlenen zaman zarfında işyeri sahiplerinin ve çalışanların mağdur olmaması için gereken tüm önlemlerin alınması yönünde tavsiye kararı alındığı belirtildi.

> COVID 19, EMLAK İLANLARINA DA BULAŞTI

Tüm dünyayı etkisi altına alan Corona Virüsü, emlak ilanlarında da yer alarak şaşkınlık yarattı. Ülkemizin önde gelen emlak portallarında yer alan 100'e yakın Corona Virüsünden Temizlenmiş Satılık ve Kiralık Gayrimenkul ilanları akıllarda soru işareti ve yüzlerde şaşkın bir tebessümle karşılandı.



Ortaklarımız



Kavacık



Çengelköy



Caddebostan



Kadıköy



Bahçelievler



Ümraniye



Göktürk



Erenköy



Nişantaşı



Bahçeşehir



Taksim



Alemdağ



Esenyurt



Kadıköy



Karaköy



Beyoğlu



Beykoz



Beykoz



Beykoz



Silivri



Levent



Şişli



Suadiye



Etiler



Ümraniye

#HedefSaygınEmlakçılık