



**ATEM Emlâk Gazetesi**

ATEM EMLAK GAZETESİ Yıl: 2 Sayı: 8 \* NİSAN 2024 \* ISSN: 2980-3946 \* ÜCRETSİZDİR \* Atem Emlak Gazetesi, basın meslek ilkelerine uyar...

**MANŞET**  
Orhan Kaşıkçı

**Kira Tespit Davası Nedir?**

Orhan KAŞIKÇI

Devamı 5'te

**GAYRİMENKULÜN YENİ LİDERİ SEN OLABİLİRSİN!**

**KEYA REAL ESTATE**

FRANCHISE FIRSATLARI İÇİN HEMEN BAŞVURU!

0 (312) 439 45 45  
0 (536) 540 30 06

**NEDEN! EMLAK DANIŞMANLIĞI YASAMIZIN ÇIKMASINI İSTİYORUZ?**

Hakan AKÇAM

Sayfa 5

**TAPU İŞLEMLERİ İÇİN VEKALET VERİRKEN DİKKAT.**

Mustafa Hakan ÖZELMACIKLI

Sayfa 11

**EGE'NİN KALBI BODRUM'DA "BERKER GRUP YATIRIM GÜVENCESİ" İLE EŞSİZ FIRSAT.**

Berker GÖKÇE

Sayfa 12

**ATEM ÜYELERİNE ÖZEL HİZMETLER VE BİREBİR DANIŞMANLIKTAN FAYDALANIN**

**EGE & AY SİGORTA**

**EMRAH GÖZÜBÜYÜK**  
EGEAY SİGORTA KURUCUSU / Bireysel Emeklilik ve Sigorta Uzmanı

Syf 6



Xre x real estate 2023 yılında ankara merkezli olarak kurulan, 29 ülkede tescilli yerli, milli ve global bir gayrimenkul markasıdır.

X real estate kısa sürede sektörün öncü şirketlerinden biri haline gelmiştir. X real estate alanında profesyonel milyoner danışmanlar yaratmaya ve dünyanın en büyük gayrimenkul şirketi olma yolunda emin adımlarla zirveye doğru ilerlemektedir.

Bu işe yeni adım atacak ya da sektörde gayrimenkul danışmanı olarak faaliyet gösteren profesyoneller neden xre beştepe ofisini tercih etmelidir?

- 1000 M2'lik çalışma alanına sahip, prestijli ve merkezi konumda ofis
- Ücretsiz ve sınırsız sektörel ve kişisel gelişim konusunda eğitim desteği
- Ücretsiz ve sınırsız sosyal medya desteği (profesyonel fotoğraf çekimi + 3d sanal tur çekimi + drone çekimi + kişiye özel portföy ve proje postları)
- Yurt içi ve yurt dışındaki yetkileri alınmış projelerden hızlı satış yapma imkanı (ankara, düzce, mersin, antalya, çeşme, kıbrıs, gürcistan, dubai, yunanistan, ingiltere ve amerika konut projeleri)
- Proje satışı konusunda uzman satış ekibi desteği
- Ofis içi paylaşımlı işlem yapma imkanı
- Xre ve xre beştepe'nin birbirinden özel ödüllendirme törenlerinde
- Tanınma, bilinme imkanı,

- Xre. Net ile 6000 çözüm ortağı ile ortak işlem yapma imkanı,
- İlan sitelerinde ücretsiz ve sınırsız ilan yayınlama hakkı (xre.Net+ sahibinden pro+ hepsi emlak+ emlakjet+zingat pro + listglobaly ile 51 ülkede ilan yayınlama hakkı)
- Ücretsiz fibimi digital asistan desteği
- Ücretsiz digital ivokart kullanım hakkı
- Ücretsiz ve sınırsız mespact uygulaması ile uzaktan e-yetki alma imkanı
- Ücretsiz tapusor vip ve fizbot pro uygulamalarının kullanım hakkı
- Gayrimenkul danışmanına özel tanımlanan telefon numarası ile iş ve özel ayırma imkanı
- Ücretsiz kurumsal mail adresi tanımlanması ve buna bağlı olarak google alt yapı desteği
- Ofis ve danışman arasında %85'e varan justice adaletli paylaşım oranları
- Takım kurma imkanı kapsamında kazan-kazan sistemi ile daha fazla hizmet bedeline ulaşma
- Başarılarınızı ve kazancınızı zirveye taşıyacak ücretsiz ve sınırsız saha ve mentorluk desteği
- Asistanlık desteği
- Hukuk birimi desteği
- Mali müşavirlik desteği
- Mimarlık birimi desteği
- Harita teknikerliği birimi desteği

"Gayrimenkul sektöründe başarı doğru zamanda doğru kararı vermekle başlar."

Sizler de şimdi geleceğinizi değiştirebilmek ve hayallerinizi gerçeğe dönüştürebilmek için en doğru zamandasınız.

Bu işte limit ve sınır sızsiniz. "X real estate'de danışman olmayı seçerek, gayrimenkul dünyasında kariyerinizi zirveye taşıyın ve başarıyla parlayın!"

# HAYALLERİNİZİ GERÇEKLEŞTİRMEK İSTİYORSANIZ

**XRE**

Sizin için En Uygun Yer



**XRE** | X REAL  
ESTATE  
TÜRKİYE

444 24 53

[xre.com.tr](http://xre.com.tr)

# KEYA

REAL ESTATE

## Küresel Arenada Parıldayan İsim

Dünya'nın gözde gayrimenkul firmalarından biri olan KEYA Real Estate, Ahmet Ünal ve Mehmet Dinar ortaklığı ile 12 yıldır sektörde yer almaktadır. evrensel kalite ve standartlarda hizmetler sunarak müşteri memnuniyetini ön planda tutuyor.

### KEYA Real Estate

temel hedefleri arasında güvenilirlik, devamlılık ve saygınlık ön plandadır. Şirket, konut satış ve kiralamaları, ticari gayrimenkullerin satış ve kiralamaları, arsa arazi satış ve kiralamaları, konut proje ofisleri yönetimi ve arazi geliştirme yatırım projeleri gibi geniş bir yelpazeye sahip.

Her kesimden müşteriye hitap eden KEYA Real Estate, sosyal medyada da aktif bir şekilde varlık gösteriyor.

#### KEYA REAL ESTATE'İN SUNDUĞU BAZI HİZMETLER;


- Konut satış ve kiralamalar
- Ticari gayrimenkullerin satış ve kiralamaları
- Arsa arazi satış ve kiralamaları
- Konut proje ofisleri yönetimi
- Arazi geliştirme yatırım projeleri ve bunlardan konut üretimi


### KEYA REAL ESTATE

7 farklı ofis ile Ülkelerde ve Şehirlerde varlık sağlıyor.  
Şimdi, başarıımızı sizinle paylaşma vakti geldi!  
Franchise ofis açma fırsatıyla, başarılı bir iş modeline katılın ve Dünya çapında tanınan markamızın ayrıcalıklı ailesinin bir parçası olun!

 [keya.realestate](https://www.instagram.com/keya.realestate)

 [Keya Real Estate](https://www.youtube.com/Keya Real Estate)

 0 (312) 439 45 45

 [www.keya.com.tr](http://www.keya.com.tr)

TBMM'deki çalışmalarımıza kaldığımız yerden devam ediyoruz.!

## NEDEN! EMLAK DANIŞMANLIĞI YASAMIZIN ÇIKMASINI İSTİYORUZ?



Hakan AKÇAM  
ATEM Başkanı



- 1- İtibar (Vatandaş nezdinde) ve güven
- 2- Kamu kurumları nezdinde hak ve yetkilerimiz
- 3- Denetim yetersizliği, mesleğin kaçak ifası (Kayıt dışılığın önlenmesi)
- 4- Sözleşmelerin hukuki dayanağı (Yürütülen faaliyetlerin kanuni dayanağı)
- 5- Aracılık hizmetlerinde yetki yetersizliği (Hak, görev, yetki ve sorumlulukların Kanunla belirlenmesi)
- 6- Mesleki disiplin ve yükümlülükler açısından yetersizlik
- 7- Mesleki uygulamalarda standardın temini
- 8- Vergi kayıplarının ve kayıt dışı ekonominin denetimi
- 9- Kurumsal ve mesleki yapılanmada homojen yapının oluşturulması
- 10- Mesleki alandaki tüm hizmetlerin meslek mensuplarınca kurallarına uygun olarak yerine getirilmesi ve tüm hizmetlerin karşılığında uygun ücret
- 11- Mesleki faaliyetler devamıyla

- ortaya çıkacak zararların fondan karşılanması
- 12- Mesleki zorunlu eğitimlerin mesleki birimlerce verilmesi
- 13- Emlak bilgi sisteminin oluşturulması
- 14- Medeni Kanun, Borçlar Kanunu, Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu, İmar Kanunu, İmar Affı Kanunları, Kentsel Dönüşüm Kanunu, Noterlik Kanunu, Vatandaşlık Kanunu, Yabancılar Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Perakende Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun, Odalar ve Borsalar Kanunu, Esnaf ve Sanatkarlar Kanunu, KVK Hakkında Kanun - Bu kadar çok Kanun Hükümleri ile ilgili mesleki faaliyeti kanunsuz olarak yürütmek mümkün müdür?

Emlak Gazetesi

YAYIN TÜRÜ: Süreli Yayın - Aylık Türkçe - Nisan 2024  
YAYIN ADI: ATEM EMLAK GAZETESİ  
YAYIN SAHİBİ: ATEM Emlak Gazetesi adına Nihat Tuğkan GÜLEN  
SORUMLU YAZI İŞLERİ MÜDÜRÜ: Orhan KAŞIKÇI - 0505 388 4738  
YAYIN İDARE MERKEZİ: İkbahar Mh. Kondrad Adanauer Cd.  
No: 59/A Oda No: 6 Çankaya / ANKARA  
email: atememlakgazetesi@hotmail.com  
ISSN: 2980-3946  
UETS ADRESİ: 15630-36269-92314  
Basım Yeri: DEDEMAT - Adres: Melih Gökçek Bulvarı 1447 Cd.  
No: 37 İvedik Organize Sanayi Yenimahalle Ankara Tel: 0507 932 59 30  
Basım Tarihi: Nisan 2024 Sayı 8  
Grafik Tasarım: Yalçın Aktürk - 0505 669 31 55

"ATEM EMLAK Gazetesi, basın meslek ilkelerine uyar..."

## MANŞET



Orhan  
KAŞIKÇI

### KİRA TESPİT DAVASI NEDİR?

Gayrimenkul hukukunun en önemli konularından bir tanesi olan kira bedelinin tespiti davası, ekonomik dengesizliklerin artması ile sıklıkla ön plana çıkmaktadır. Çünkü kira bedeli her dönemde, enflasyon, ÜFE ve TÜFE'ye göre belirlenir. Ancak bazı dönemlerde enflasyon oranının çok sık artması, fahiş seviyelere çıkması halinde, mal sahipleri ekstra kira zamları yapabilmektedir. İşte bu durumda kira fiyatları da fahiş seviyelere çıkar. Kira tespit davası da bu tür fahiş fiyatların önlenmesi, kiralanan olan taşınmazın tam kira bedelinin belirlenmesi adına çok önemlidir.

Konutlar ya da çatılı iş yerleri, kira tespit davalarının görülebilmesi için gerekli olan taşınmazlardır. Bunun dışında olan arsa gibi taşınmazlar, kira tespit davasının içerisinde yer almaz. Peki, bu davanın görülebilmesi için şartlar nelerdir?

#### Kira Tespit Davası Şartları

Türk Borçlar Kanunu'nun 344 ve 345. maddelerinde yer alan kira tespit davası, belirli şartların gerçekleşmesi halinde görülmektedir. Bu şartlar ise aşağıdaki gibidir:

- Kiracının kira bedeli ile ilgili fahiş fiyat şikayeti çerçevesinde açılan bu davanın herhangi bir süre şartı bulunmamaktadır.
- Eğer kira bedeli yabancı bir para birimi üzerinden belirlenmiş ise, bu durumda 5 yıl geçmeden kira bedeli tespiti için dava açılmayacaktır.
- Eğer kiracı ile mal sahibi arasında ortak bir karara varılamamış ve 5 yılın altında bir kira sözleşmesi yapılmışsa, TÜFE'ye göre 12 aylık ortalama çerçevesinde yeni kira bedeli belirlenecektir.
- Örnek olarak alınan kira bedelleri üzerinden bir kira bedeli belirleme sürecine gidilmektedir.
- Dava bünyesinde arsa gibi taşınmazlar yer almamaktadır. Bu davanın görülebilmesi için konut ya da çatılı bir iş yerinin bulunması gerekir.

- Yeni kira dönemi başlamadan 30 gün öncesinde kira tespit davası açılırsa, bu şekilde yeni dönem gelmeden kira bedeli tespiti sağlanabilir. Aksi durumda yeni döneme yetişmeyecektir.

Yukarıdaki şartlar, kira bedeli tespit davasında gereklidir. Bu şartlar göz önünde bulundurularak düzenleme gerçekleştirilmektedir.

#### Kira Tespit Davası Ne Zaman Açılır?

Kiracı ile mal sahibi arasındaki kira bedeli anlaşmazlığının kanuni usuller çerçevesinde ortadan kaldırılabilmesi için kira bedeli tespit davası gereklidir. Davanın açılması ile ilgili ise herhangi bir süre bulunmamaktadır. Ancak süre ile ilgili bazı hususlar dikkat çeker. Bu da yeni kira dönemine girilmeden en az 30 gün önce davanın açılmasının gerekliliğidir. Aksi durumda yeni döneme dava yetişmeyecektir. Ayrıca 5 yıldan uzun olan ya da 5 yıl tamamlandıktan sonra yenilenen kira sözleşmelerinde mahkeme tarafından TÜFE dikkate alınacaktır. Buna göre 12 aylık TÜFE ortalamalarındaki değişime göre bir yeni kira bedeli belirleme işlemi gerçekleşmiş olacaktır.

#### Kira Tespit Davası Ne Kadar Sürer?

Mahkemelerin yoğunluğu, ilgili davanın yoğunluğu ve diğer pek çok husus dikkate alındığında, davaların süreleri değişikliğe uğrayacaktır. Kira tespit davalarında ise emsal değer hesaplama raporunun mahkemeye sunulması önemlidir. Bu rapora göre emsal karara uygun bir karar verilmektedir. Her ne kadar kesin bilgilerin verilmesi mümkün olmasa da ortalama olarak 1 ila 1.5 yıl arasında sürdüğü bilinmektedir. Siz de kira tespit davası açmadan önce mutlaka bu detaylara dikkat etmelisiniz. Farklı bilgiler için Gayrimenkul Hukuku kategorisini de inceleyebilirsiniz.

# ATEM MESLEK ODANIZA ÖZEL AVANTAJLARDAN FAYDALANIN

## ATEM & EGEAY

ÖZEL SAĞLIK  
POLİÇELERİNİZDE  
500-1000 TL ARASI  
HEDİYE ÇEKİ

TAMAMLAYICI  
SAĞLIK  
POLİÇELERİNİZDE  
300-750 TL ARASI  
HEDİYE ÇEKİ

TRAFİK  
POLİÇELERİNİZDE  
SABİT 100 TL  
HEDİYE ÇEKİ

KONUT  
SİGORTALARINIZDA  
% 10 İNDİRİM

BİREYSEL  
EMEKLİLİK  
SÖZLEŞMELERİNİZ  
İÇİN BİREBİR FON  
DANIŞMANLIĞI

BİRİKİMLİ HAYAT  
SİGORTALARINDA  
200 TL  
HEDİYE ÇEKİ



0312 230 00 31



egeaysigorta



0501 156 03 43



ofis@egeaysigorta.com.tr



0501 150 03 43



www.egeaysigorta.com.tr



**ALTIN EMLAK®**  
değerinde değer bulur

## SEKTÖRÜN GÜVENİLİR MARKASI ANKARA'DA YENİ TEMSİLCİLERİNİ ARIYOR



**Altın Emlak, Franchising Sistemi ile kendi işletmesini kurmak isteyen girişimcilere destek vermektedir. Siz de ülkemizin en sistemli altyapısına sahip lider emlak zinciri olan Altın Emlak Ailesi'ne katılabilirsiniz.**

### MÜRACAAT

+90 (212) 603 1760 | bilgi@altinemlak.com.tr



**altinemlaktr**



**www.altinemlak.com.tr**

- Caesar Projesi Avantajları
  - 2 Yılda Sterlin Bazında %40'a Varan Değer Artışı
    - %30 Peşinatla Daire Alma Şansı
    - 84 Aya Varan Ödeme İmkanları İle;
  - Faizsiz Kefilsiz Bankasız
  - Sterlin Bazında Yüksek Kira Getirisi
    - Projemiz Muhteşem Akdeniz Manzaralı ve Denize sıfır 600 m
      - Sosyal Alanlar
      - Alışveriş Merkezi
  - Cafeler-Restaurantlar-Barlar
    - Barbekü Alanları
    - Fitness Merkezleri
  - Spa & Sağlık Merkezleri
    - Masaj Odaları
    - Güzellik Merkezleri
    - Eğlence ve Spor Merkezleri
    - Açık-Kapalı Yüzme Havuzları
  - Aqua Havuzları
  - Anaokulu-Kreş
  - Eğitim Merkezleri
  - Çocuk Parkları
  - Futbol- Basketbol Sahaları
  - Tenis Kortları
  - Bisiklet Yolları
  - Kıbrıs'ta Gayrimenkul Kiraları Türkiye ve Avrupa'ya Göre Yüksek Getirilidir.
  - 40 Ülkeden Çok Sayıda Yatırımcısı Vardır ve Yılda 4 Milyon Turist Ziyaret Eder.
  - Kıbrıs Yılın 300 Günü Güneşi Görmektedir ve Muhteşem Sahilleri ile Dünya'nın Dikkatini Çekmeye Devam Etmektedir.
  - Akdeniz'in En Sakin, En Huzurlu Bölgesidir.
  - Doğası, İklimi, Muhteşem Plajları, Lezzetli Yemekleri

© 444 24 53

XRE X REAL ESTATE  
TÜRKİYE

xre.com.tr

## İŞTE MÜTHİŞ FIRSAT

Projemizden daire alan müşterilerimize

Uçak Bileti, 3 Gün Konaklama ve Transfer

HEDİYE!



%30 Peşin, %70 Faizsiz 84 Ay Taksit Fırsatı



CAESAR PROJELERİ

SELÇUK İŞCAN

Proje Satış Sorumlusu

0533 743 75 50

XRE  
X REAL ESTATE  
TÜRKİYE

CAESAR PROJELERİ

%30 Peşin  
%70 Faizsiz  
Vadeli Ödeme  
Fırsatı!  
84 AY TAKSİT

£101.000'den başlayan fiyatlar

Bütçenize Uygun Daire Tipleri  
Her bütçeye uygun olacak  
şekilde 1+0, 1+1 ve 2+1  
daire seçenekleri!Kıbrıs'ta Bu Fırsat  
KAÇMAZTAKSİTLERİNİ  
KENDİ KIRASI  
İLE ÖDEYEN  
PROJE!

SELÇUK İŞCAN

Proje Satış Sorumlusu

0533 743 75 50



Caesar projelerinde yatırım yapmanın tam zamanı, Akdeniz rüyanızı gerçeğe dönüştürün, Taksitlerinizi daire kiranızla ödeyin ve daha avantajlarla dolu fırsatların sahibi olun.

1+0, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 daire alternatiflerimiz mevcuttur.

- Kıbrıs'ın Bazı Avantajları
  - Kuzey Kıbrıs'ta Gayrimenkul Yatırımında Sterlin Bazında Değer Artışı ve Kira Getirisi.
  - Kuzey Kıbrıs Avrupa'nın En Temiz Denizine Sahiptir.

- Güvenlikli Site Uygulamaları
- Açık ve Kapalı Sosyal Yaşam Alanları

- Alışveriş Merkezi
- Market-Cafeler-Restaurantlar-Barlar
- Plaj Barları
- Barbekü Alanları
- Fitness Merkezleri
- Spa & Sağlık Merkezleri
- Tuz Odaları
- Türk Hamamı&Sauna
- Masaj Odaları
- Güzellik Merkezleri
- Meditasyon Merkezleri
- Kozmetik Tedavi Merkezleri
- Eğlence ve Spor Merkezleri
- Yaz Animasyon Programları
- Şelaleler
- Açık-Kapalı Yüzme Havuzları
- Aqua Havuzları
- Anaokulu-Kreş





**XRE** X REAL ESTATE TÜRKİYE  
**NorthernLAND** Casa Del Mare  
xre.com.tr 444 24 53

## Denize Sıfır Lüks Yaşam

Ödemede %35 Peşin, %65 Anahtar Teslim  
Haziran 2026'ya Kadar  
Faizsiz Taksit İmkani!

0533 743 75 50 Proje Satış Sorumlusu Selçuk İŞCAN

Kıbrıs İskele de bulunan  
**Grand Sapphire Blu** projemiz de  
satışlarımız hızla devam ediyor.  
Üstelik sadece %35 Peşinatla.  
Geri kalan ödememize anahtar  
teslimine kadar  
taksit imkanı.

Projemizin özellikleri ;

- 5 yıldızlı Otel ve Casino
- Süpermarket
- Çocuk Kulübü
- 4000 m2 alanıyla adanın en büyük havuzu Punta Cana
- 10000+ toplam havuz alanı
- Beach Pool (yapay plajlı)
- 27.katta Sonsuzluk Havuzu
- Çok amaçlı spor alanları
- Paddle tenisi
- Açık hava sineması
- Su parkı
- Fit Plus
- Organik Spa
- Evcil Hayvan Parkı
- Yürüyüş Yolları
- Açık-Kapalı Otoparklar
- Balo ve Konferans Salonu
- Grand Sapphire Blu'da yerinizi alın.
- Teslim tarihi Eylül 2027

**BENZERSİZ BİR DENEYİM**  
Sizi daha önce yaşamadığınız yepyeni bir deneyime davet ediyoruz.

Casa del Mare nefes kesici deniz manzarasına sahip muhteşem Studio Gardenhouse, Studio Penthouse, 1+1 Penthouse, 1+1 Loft/Loft Penthouse, 1+1 Gardenhouse/Loft Gardenhouse, 2+1 Loft/Loft Penthouse, 3+1/4+1 Lüks Villalar ve otel odaları içermektedir.

İster rahatlamak ve gevşemek için mükemmel bir yer arıyor olun, ister en üst düzeyde lüks tatil deneyimi yaşamak isteyin, Casa del Mare mükemmel bir yer.

Konforlu yaşam alanları ve Akdeniz yaşam tarzını en iyi şekilde sunmaya odaklanan projemiz, unutulmaz anılar biriktirmeniz için tasarlandı.

Peşin Alımlara Özel %5 İndirim  
Taksitli Alımlara özel %0 Faiz %35  
Peşinat %65 Anahtar Teslim Süresine  
Kadar Taksit İmkani  
Teslim tarihi Haziran 2026



**XRE** X REAL ESTATE TÜRKİYE

**SELÇUK İŞCAN**  
Proje Satış Sorumlusu  
0533 743 75 50

444 24 53  
xre.com.tr

**EYLÜL 2027**



GRAND SAPPHIRE  
**BLU**  
ESORT AND RESIDENCES

Akdeniz'de  
ayrı bir  
**YAŞAM TARZI**  
%5'i Kapora, %30'u Peşinat  
ve %65'i Eylül 2027'ye kadar  
**FAİZSİZ TAKSİT**

Özel Ödeme  
Seçenekleriyle  
**KIBRIS TA  
YATIRIMI  
TAM ZAMAN**

## Portföy Odaklı Çalışmak Kazandırır

**Halil BERK**

Good Invest  
Gayrimenkul  
Yönetim Kurulu Başkanı



- Gayrimenkul danışmanının iş planında öncelik, portföy geliştirme faaliyetlerine ayrılmıştır. Nihai amaç satış ve kiralama sonucunda hizmet bedelini alacağınız bir kapanış yapmak olsa da bu amaca giden tüm yollar portföy kazanmak ve geliştirmekten geçer. Gayrimenkul danışmanı için başarılı bir hedef, 6 ay içerisinde devamlı elinin altında bulunan minimum 20 portföye ulaşmaktır.
- Bu amaçla gün içerisindeki iş akışını ve mesai planlamasını portföy kazanmaya, mevcut portföy sayısını artırmaya ve var olanları daha nitelikli hale getirmeye ayırması başarıya giden yolu açacaktır.
- Günlük planda neler olmalı?

Başarıya götürecek bir hedef için gayrimenkul danışmanı bir gün içerisinde aşağıdaki hedeflere ulaşmaya çalışmalıdır:

|                 |  |
|-----------------|--|
| En az 1 kişiden | Size bir başka görüşme yapabilmemiz için referans olmasını isteyin                   |
| En az 3 kişiden | Randevu alın ve gün içerisinde randevularınızı gerçekleştirmeye çalışın              |
| En az 5 kez     | FSBO (sahibinden satılık, sahibinden kiralık) ilanlarının sahipleriyle görüşme yapın |
| En az 7 kişiyi  | Networkünüze ekleyin   |
| En az 9 kişiyle | Temasa geçin (telefonla ara, mesaj gönder, ziyaret et, e-posta gönder vs.)           |

- Başarılı bir emlak danışmanlığı kariyeri için, yukarıdaki tabloda özetlenen 1-3-5-7-9 hedeflerini ve iş akışını uygulamaya, mesainizi aksattığınız durumlarda ise bir sonraki gün telafi çalışması yapmaya ve çalışmalarınızın sürekliliğini korumaya dikkat edin.
- Konfor alanlarından kurtulun
- Gayrimenkul danışmanı için en büyük tehlike kendisini konfor alanına hapsedmesidir. Emlak danışmanlığı serbest zamanlı bir çalışma olarak görülür ve çoğu danışman bu çalışma esnekliğini kendisi için “konfor alanına” dönüştürür. “İstersem işe giderim, istersem gitmem; kendimin patronuyum...” yaklaşımı Gayrimenkul danışmanını hem sahadan hem de potansiyel müşterilerden uzak tutan bir yaklaşımdır.
- Bu işleri, etkili bir zaman yönetimi olmadan gün içerisinde tamamlamak oldukça zordur; bu işler tamamlanmadığında “kaçan balık her zaman büyük olacaktır”. Siz zamanında ziyaret edip veya telefonla arayıp görüşmediğiniz için kaçırdığınız bir portföy, sadece bir işlem değildir; aynı zamanda o işlem neticesinde gelişebilecek tüm referans zincirini de kaçırmış olursunuz. Gayrimenkul danışmanı serbest zamanlı çalışmanın sağladığı konfor alanından uzak durmalı, mümkün olduğunca zamanını ofis dışında portföy kazanma amaçlı ziyaret ve görüşmelere ayırmalıdır.



FRANCHISE FIRSATLARI  
İÇİN BİZE ULAŞIN  
+90 554 006 91 50  
www.goodinvestgayrimenkul.com

GAYRİMENKUL SEKTÖRÜNDE  
**KAZANCIN ve BAŞARININ**  
GÜVENİLİR ADRESİ

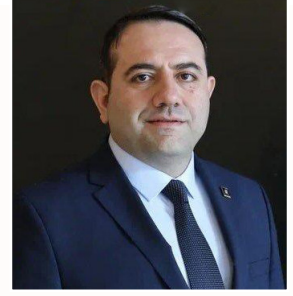
FRANCHISE OFİSİMİZ OLUN  
KAZANDIKÇA KAZANDIRAN SİSTEMDE  
**SİZ DE YERİNİZİ ALIN!**

## Tapu işlemleri için Vekalet Verirken Dikkat.

**ALTIN EMLAK**  
değerinde değer bulur  
GLOBAL

**Mustafa Hakan  
ÖZELMACIKLI**

Altınemlak Yönetim Kurulu Başkanı



### VEKALET VERME İŞLEMLERİ YANLIŞ YAPILIYOR

- Tapu işlemleri için verilen vekaletlerde önemli riskler olduğunu ifade eden Altın Emlak Global Genel Müdürü Mustafa Hakan Özelmacıklı, dikkat edilmesi gereken hususlar hakkında bilgiler verdi. Özelmacıklı günümüzde verilen vekaletlerin birçoğunun hatalı verildiğini belirtti.
- Vekalet verme işlemlerinin günümüzde çoğunlukla yanlış yapıldığı ve vekâletin, vekilin vekâlet verenin bir işini görmeyi veya işlemi yapmayı üstlendiği bir sözleşme olduğunu ifade eden Özelmacıklı “Vekalet şekli koşullara bağlı ve karşılıklı güvene dayalı bir sözleşme olduğundan yapılacak işlemin niteliği açıkça tanımlanmış olmalıdır. Vekaletname düzenlemeye yetkili kurum ülkemizde noterlerdir. Yurtdışında yerleşik yurttaşlarımız için Türk Elçilik ve Konsoloslukları vekaletname düzenleyebilirler. Tapu dairelerinde de sıklıkla vekâletli işlemler yapılmaktadır. Lakin bu konudaki risklere dikkat etmek gerekir” dedi.
- Günümüzde birçok vekâletin hatalı verildiğine dikkat çeken Altın Emlak Global Genel Müdürü Mustafa Hakan Özelmacıklı “Vekaletnamelerin yetki sınırlarını belirtir şekilde sadece o taşınmaz için ve mümkün olduğu kadar süreli verilmelidir. Bugün bir notere gidip standart bir alım vekâleti verdiğinizde, adınıza ipotekli hatta hacizli bir taşınmaz, çok düşük bir bedel gösterilerek satın alınabilir. Verdiğiniz bir satış vekâleti ile de taşınmazınız çok yüksek bir rakama satışa konu olabilir hatta bu vekâlet sınır belirtilmediyse diğer tapu dairelerinde bile kullanılabilir. Bu kadar hassas bir konuda dikkat ederek yetki verilmelidir.” dedi.

### VEKÂLETNAMEDE ARANAN HUSUSLAR

- Tapu Sicil veya Kadastro Müdürlüklerinde kullanılacak vekaletlerin düzenleme şeklinde yapılmış olması gerektiği hatırlatan Özelmacıklı “Vekaleti düzenleyen noterin veya konsolosun adı, adresi ile imza ve mührünü, düzenleme

yeri, tarihi ve yevmiye numarası bulunmalıdır. Vekalet verenin kimliği Nüfus hüviyet cüzdanı, Pasaport veya Avukat ise Avukatlık kimlik belgesine göre düzenlenmiş olmalı, T.C. Kimlik numarasını içermeli ve adresi belirtilmelidir. Vekalet verenin son durumunu yansıtır biçimde yeni çekilmiş, kimlik teşhisine elverişli, vesikalık fotoğrafı yapılandırılmış ve mühürlenmiş olmalıdır” dedi.

### VEKÂLETNAMELERDE YETKİ

- Vekalet konusu ana işlemin yapılabilmesi için öncelikle yapılması gereken işlemler varsa bu işlemler için ayrı bir yetki almaya gerek olmadığı bilgisini de paylaşan Özelmacıklı “Örneğin vekaletnamedeki sahibi bulunduğum taşınmazları dilediği bedel ve koşullarla satmaya ibaresi, satışa konu taşınmazın varsa öncelikle intikalini ve iştirakinin feshini, basit yazım hataları ile belgelenmesi halinde isim yanlışlıklarını yine yanlışlık varsa kaydının düzeltilmesini, kamulaştırılmasını, satış ve kanuni ipotek tesisini ve kanuni ipoteğin terkinini kapsar. Yani satış için verilen ana yetkinin gerçekleştirilebilmesine yönelik olarak yapılması zorunlu olan tüm işlemleri kapsar. Vekâletnamede aksine hüküm yoksa satış yetkisi tescili ve bedeli almayı da içerir” dedi.

### VEKÂLETİN SONA ERME NEDENLERİ

- Özelmacıklı “Vekâlet ilişkisi aksi kararlaştırılmamış ise taraflardan birinin ölümü, gaiplik hükmünün ilanı, medeni hakların kullanılabilmesi yeteneğinin kaybı, iflas, istifa, azil ve süreye bağlanmış ise sürenin dolması ile son bulur. Kanunda sayılan vekâleti sona erdiren sebeplerden herhangi birisi bulunmadığı sürece hatta düzenleme tarihinin üzerinden 10 yıl veya daha fazla zaman geçse bile o vekâletname ile işlem yapılabilir. Vekaletten azil herhangi bir şekle tabi değildir. Azil noter vasıtasıyla yapılabileceği gibi, dilekçe, mektup ve faks ile de yapılabilir” dedi.

## 16. GAYRİMENKUL PROJELERİ YATIRIM FUARI VE ZİRVESİ

18-19 MAYIS 2024 İSTANBUL HILTON BOSPHORUS CONFERENCE CENTER

### GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ BU FUARDA BULUŞUYOR!

- Yerli ve Yabancı Yatırımcılar Konut Üreticileri
- Rus-İran- Irak ve Körfez Ülkelerinden Acenteler
- Avrupa Pazarından Acenteler
- B2B- B2C Görüşmeler

EVİNİZ  
BU FUARDA!

HEMEN  
BASVURUN  
SİZ DE  
YERİNİZİ ALINI!

jr fuar

0532 695 1390  
realestatefairturkey.org

## 16.GAYRİMENKUL PROJELERİ YATIRIM FUARI VE ZİRVESİNE DAVETLİSİNİZ.

Eviniz bu fuarda! 16.Gayrimenkul projeleri yatırım fuari ve zirvesi, 18-19 mayıs 2024 tarihlerinde istanbul hilton bosphorus conference center da! Türkiye'nin satış odaklı fuarında yüzlerce yerli ve yabancı konut projeleri , a plus türk alicilarin yani sira rusya , iran, irak, kazakistan, hindistan, almanya , ingiltere ve körfez ülkelerinden alicilar-saticilar ve yatirimcilarla bir araya geliyor. Buyer-broker-investor larin katilacagi b2b-b2c görüşmelerin ve gayrimenkul zirvesinin de yer aldığı fuarımızda gayrimenkul projeleri uluslararası yatirimcilarla buluşuyor. 18-19 Mayıs 2024 tarihinde istanbul hilton bosphorus conference center da gerçekleşecek 16.Gayrimenkul projeleri yatırım fuari ve zirvesinde siz de yerinizi almalısınız. Eviniz bu fuarda.

## EGE'NİN KALBI BODRUM'DA "BERKER GRUP YATIRIM GÜVENCESİ" İLE ESSİZ FIRSAT.



**Berker GÖKÇE**

Muğla'nın essiz güzellikte ki Milas ilçesinde muhteşem deniz manzarası ile sizi karşılayan arsamız, hayallerinizde ki yaşamı inşa etmek için mükemmel bir fırsat sunuyor. Bodrum Milas havaalanına beş dakika, Milas merkeze on dakika, Asos Antik kente on beş dakika, Manastır

halk plajına yirmi dakika, Kıyı Kışlak Koyuna on dakika, Bodrum merkeze sadece yirmi dakika uzaklıkta olan **400 Metre Kare tapulu arsamız** ile Doğanın sakinliği ve Ege'nin essiz yaşamının bir araya geldiği bu bölgede kendinizi huzur içinde hissedeceksiniz. Berker Grup Yatırım güvencesi ile siz değerli müşterilerimize sunduğumuz bu eşsiz arsa yatırım ve yaşam için mükemmel bir fırsat sunuyor. Milas'ın hızla gelişen turizm sektöründe yerini almak ve eşsiz doğasıyla büyüleyici bir yaşam sürmek isteyenler bizlere iletişim numaralarımızdan ulaşabilirsiniz.

## CEESS Global:

### Yenilikçi Projelerle Yatırımcıların İlgili Odağı

CEESS Global, yenilikçi ve çeşitli projeleriyle yatırımcıların ilgisini çekmeye devam ediyor. Şirketin portföyünde yer alan projeler, modern mimari tasarımları, sürdürülebilirlik odaklı yaklaşımları ve konum avantajlarıyla öne çıkıyor.

CEESS Global'in sunduğu projeler arasında, şehir merkezlerine yakın konumlarıyla dikkat çeken konut kompleksleri bulunuyor. Bu projeler, modern yaşamın gereksinimlerini karşılamak üzere tasarlanmış geniş sosyal alanlar, yeşil alanlar ve güvenlik sistemleriyle donatılmıştır.

Şirketin portföyünde ayrıca, ticari gayrimenkul projeleri de bulunmaktadır. Ofis kompleksleri, alışveriş merkezleri ve iş merkezleri gibi ticari gayrimenkul projeleri, yatırımcılara çeşitli sektörlerde iş fırsatları sunmaktadır.

CEESS Global, sadece konut ve ticari gayrimenkul projeleriyle sınırlı kalmayarak, karma kullanımlı projelere de odaklanmaktadır. Bu projeler, konut, alışveriş ve eğlence alanlarını bir araya getirerek kullanıcılarına kapsamlı bir yaşam deneyimi sunmaktadır.

Şirketin yenilikçi ve kaliteli projeleri, yatırımcılar arasında büyük ilgi görmekte ve sektördeki güçlü konumunu pekiştirmektedir. CEESS Global'in gelecekteki projeleri de merakla beklenmekte olup, şirketin başarı grafiğinin yükselmeye devam edeceği öngörülmektedir.

Daha fazla bilgi için CEESS Global resmi web sitesini ziyaret edebilirsiniz.



**SEMİH SARIALIOĞLU**

Ceess Global Yönetim Kurulu Başkan



Club Hotel  
**ANJELIQ**

**KURBAN BAYRAMINDA**

**SİZ DEĞERLİ**

**ATEM**

HERŞEY DAHİL  
GECELİK KİŞİBAŞI

**2.600 TL**



**ÜYELERİMİZE ÖZEL**



**0542 665 49 74 - 0542 676 26 75**

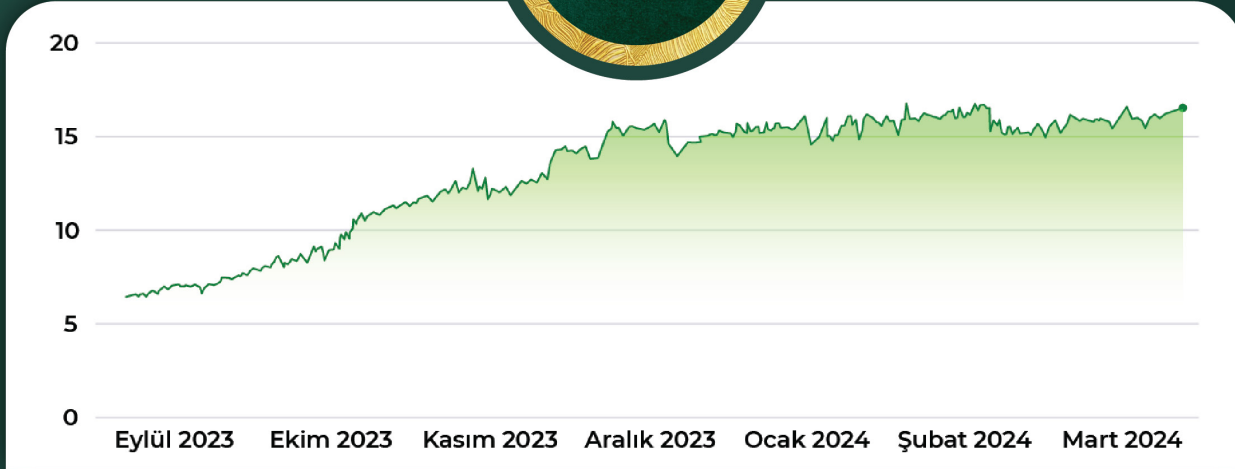


## AYRICALIKLARLA DOLU PRESTİJLİ BİR YAŞAM KIBRIS'IN EN KÂRLI YATIRIMI

KONUT  
İMARLI

8 AYLIK  
DEĞER  
ARTIŞI

HEMEN  
ARSA  
TAPUSU



XRE Airport projesi Eylül 2023'den bu yana TL bazında %82 Sterlin bazında %49 değer kazanmıştır.



## XRE | İSKELE

HER  
AYRINTISI  
PRESTİJ,  
HER ANINIZ  
LÜKS



1 YILLIK  
DEĞER  
ARTIŞI

XRE İskele projesi Mayıs 2023'den bu yana TL bazında %321 Sterlin bazında %148 değer kazanmıştır.





HUZURUN ŞEHRİNDE  
**KIBRIS'IN İMZA PROJESİ**



Nakitte  
**%10**  
İndirim

**%50**  
Peşin

**24 Ay**  
Taksit **%0**  
Faiz

Hemen  
Tapu

**1+1 Daire Getirili Arsa**

**130 m<sup>2</sup> Arsa Payı 665.000₺**

**ATEM**  
**ÜYELERİNE**  
**ÖZEL %10**  
**KAZANÇ**

- 🏊 Açık ve Kapalı Yüzme Havuzu
- 👶 Çocuk Oyun Alanları
- 👥 Sosyal Yaşam Alanları
- 🏋️ Spor Tesisleri

- 🏢 Ticari Alanlar
- ☕ Kafe ve Restoranlar
- 🏋️ Spor ve Fitness Salonu
- 🚗 Açık ve Kapalı Otopark