

— MÜLK SAHİPLERİ İÇİN STRATEJİK DEĞER RAPORU

Mülkünüz bir ev değil. *Bir işletme.*

Kira yönetiminde bireysel yöntem ile profesyonel sistem arasındaki fark;
hukuk, matematik, davranış bilimi ve resmî istatistiklerle karşılaştırmalı olarak
ortaya konuyor.

Hazırlayan

Netkiram Gayrimenkul ve Teknoloji A.Ş.

Kaynaklar

TÜİK, T.C. Adalet Bakanlığı Adalet İstatistikleri 2025, 6098 sayılı TBK, 2004 sayılı İİK,
uluslararası pazar raporları ve hakemli bilimsel yayınlar.

Kira, enflasyona en duyarlı gelirlerden biri. Yönetilmeyen kira, her ay değer kaybeder.

ÖRNEK TEK BİR DAİRENİN YILLIK CİROSU

360.000 ₺

Aylık 30.000 ₺ kira × 12 ay. Bu, pek çok küçük işletmenin yıllık cirosuna denk bir nakit akışıdır.

Bu ciroyu çoğu zaman **muhasibesiz, takip systemsiz ve internetten indirilmiş bir sözleşmeyle** mülk sahibinin kendisi yönetir.

%31,51

Yıllık enflasyon. Ağustos 2026 itibarıyla fiyatlar bir yılda bu oranda arttı.

TÜİK, TÜFE Ağustos 2026

%31,79

Eylül 2026'da konut ve çatılı işyerinde uygulanabilecek **azami kira artışı** (12 aylık TÜFE ortalaması).

TÜİK, TÜFE Ağustos 2026 · TBK m.344

%39,77

Konut, su, elektrik ve gaz grubunda yıllık fiyat artışı. Mülkün gider tarafı da hızla büyüyor.

TÜİK, TÜFE Ağustos 2026

≈ %2,3

Tahsil edilmeyen ya da geciken kiranın **her ay** kaybettiği yaklaşık alım gücü.

$(1,3151)^{1/12} - 1 \approx \%2,31$

Sonuç: Bu kadar büyük, bu kadar enflasyona duyarlı ve bu kadar uyuşmazlığa açık bir varlık, **profesyonel yönetimi hak eder.** Netkiram'ın varlık sebebi budur.

Kiralama bir “ev işi” değil, bir ticari faaliyettir. Geliri, gideri, riski ve hukuku vardır.

MÜLKÜNÜZÜN GERÇEK GETİRİ FORMÜLÜ

$$\text{Net getiri} = \text{Brüt kira} \times \text{Doluluk} \times \text{Tahsilat oranı} - \text{Giderler} - \text{Hukuki risk}$$

Bu çarpanlardan biri zayıfladığında, mülkün değeri ne olursa olsun getiri erir. Bireysel yönetim bu çarpanları çoğu zaman şansa bırakır.

“Ev sahibi” gibi düşünen

- ✗ “Kiracım iyi biri, ayrıntılı sözleşmeye gerek yok.”
- ✗ “Bu yıl zam yapmayayım, aramız bozulmasın.”
- ✗ “Kira bir ay gecikti, olur böyle şeyler.”

“İşletme sahibi” gibi düşünen

- ✓ Her ilişki yazılı, ölçülebilir ve ispatlanabilir olmalıdır.
- ✓ Kullanılmayan yasal artış hakkı geri gelmez; kayıp her yıl büyür.
- ✓ Gecikme bir veridir; tespit edildiği gün süreç başlar.

Gelir yönetimi

Doğru piyasa fiyatı, zamanında ve yasal sınırdaki artış, 5. yılda kira tespiti.

Operasyon

Kiracı seçimi, teslim tutanağı, demirbaş listesi, bakım ve onarım koordinasyonu.

Risk ve hukuk

İhtar, hak düşürücü süreler, tahliye ve icra; güvence bedeli yönetimi.

Finans ve rapor

Tahsilat mutabakatı, gecikme analizi, kira geliri beyanına esas yıllık döküm.

Sorun çıktığında ne olur? Resmî rakamlar süre ve maliyeti açıkça gösteriyor.

Zorunlu arabuluculuk: kira uyuşmazlıkları



320 bin kira başvurusundan yaklaşık **123 bininde** anlaşma sağlandı.

Yani arabulucuya giden her 10 kira uyuşmazlığının **yaklaşık 6'sı** anlaşmasız kalıyor ve yargıya yöneliyor.

Mahkeme ve icra süreleri (2025 ortalaması)

Hukuk mahkemeleri (ilk derece)



243 gün

Bölge adliye mahkemesi (istinaf, hukuk)



371 gün

İcra ve iflas dairelerinde bir dosya



883 gün

883 gün, yaklaşık 2 yıl 5 aydır. Davayı kazanmak, alacağın tahsil edildiği anlamına gelmez.

Netkiram ilkesi: Uyuşmazlığı mahkemede değil, sözleşmenin ilk satırında önleriz. Doğru sözleşme, doğru kiracı ve ilk gecikme gününde başlayan doğru hukuki yol, sizi bu tablonun dışında tutar.

Kira hukukunda hak, süreyle yaşar. Süre kaçarsa, hak da kaçar.

Uygulamada bireysel mülk sahiplerinin en sık düştüğü altı hukuki tuzak. Tek bir usul hatası; yeniden ihtar, yeniden süre ve yeniden dava demektir.

TBK m.315

Temerrüt ihtarı

Risk: Konut ve çatılı işyerinde en az 30 günlük süre verilmeden yapılan ihtar, fesih için yeterli değildir.

Netkiram: Gecikme tespit edildiği gün, usule uygun ihtar süreci başlatılır.

TBK m.352/2

İki haklı ihtar

Risk: Bir kira yılında iki haklı ihtar varsa dava, o kira yılının bitiminden itibaren bir ay içinde açılmalıdır. Süre kaçarsa o dönem için hak düşer.

Netkiram: Hak düşürücü süreler panelde takvimle izlenir.

TBK m.352/1

Tahliye taahhüdü

Risk: Kira sözleşmesiyle aynı anda imzalatılan taahhüt, yargı uygulamasında geçersiz sayılma riski taşır.

Netkiram: Taahhüt, kiralananın tesliminden sonra ve usulüne uygun alınır.

TBK m.342

Güvence bedeli

Risk: Konutta üst sınır 3 aylık kiradır ve para, bankada vadeli hesaba yatırılmalıdır. Elden alınan depozito, iadede uyumsuzluğa dönüşür.

Netkiram: Güvence usulüne uygun yatırılır; fotoğraflı durum tespiti ve demirbaş tutanağı tutulur.

TBK m.344/3

5 yıllık kira tespiti

Risk: Beş yılı aşan kira ilişkisinde bedel emsale göre yeniden belirlenebilir. Pek çok mülk sahibi bu hakkı bilmez.

Netkiram: 5. yıl yaklaşınca emsal analizi yapılır ve süreç zamanında planlanır.

İİK m.269

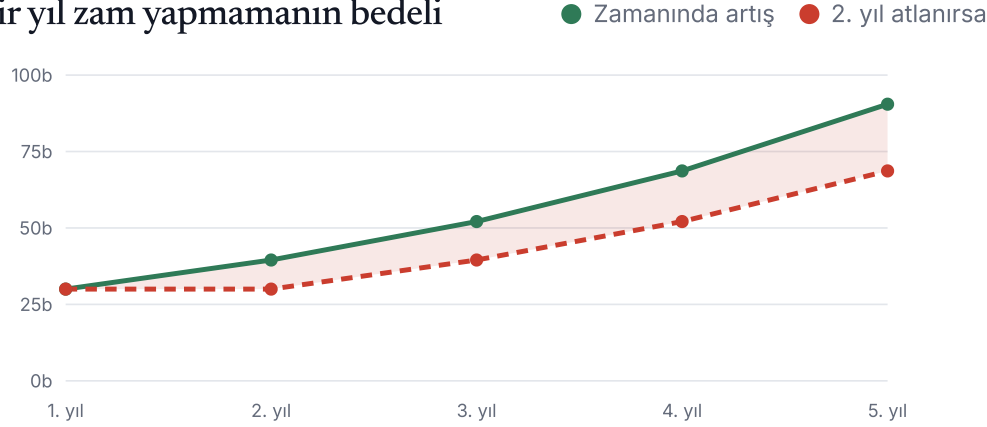
İlamsız tahliye yolu

Risk: Yanlış yolu seçmek aylar kaybettirir. Bu yol, kira uyuşmazlıklarındaki zorunlu arabuluculuğun kapsamı dışındadır.

Netkiram: Anlaşmalı avukatlarla, ilk günden doğru ve hızlı yol seçilir.

İhmalin matematiği: küçük görünen kararlar, bileşik büyüyen kayıplardır.

Tek bir yıl zam yapmamanın bedeli



-726.006 ₺ 5 yılda kaybedilen kira geliri. Yasal artış her yıl bir önceki kira üzerinden hesaplanır; **atlanan yıl geri gelmez.**

%8,33

Boş geçen **her bir ay**, yıllık kira gelirinin 1/12'sidir. Örnek kirada 30.000 ₺.

%2,3

Yıllık %31,51 enflasyonda, tahsil edilmeyen paranın **her ay** kaybettiği yaklaşık alım gücü.

240.000 ₺

Ödemeyen kiracı + ortalama 243 günlük yargılama ≈ **8 aylık kira**. Faiz işlese de tahsil, borçlunun mal varlığına bağlıdır.



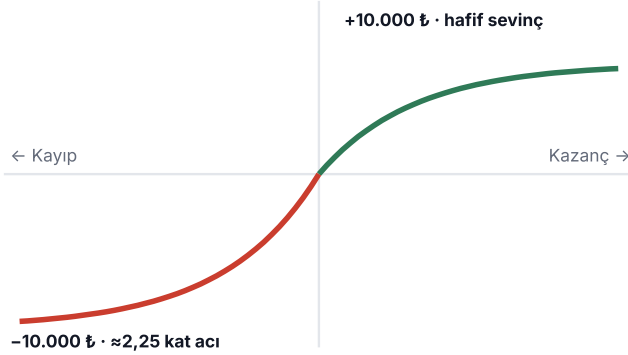
5 YILLIK ÖRNEK SENARYO · TEK DAİRE, NET GELİR

Bireysel	Netkiram	Fark
2.329.083 ₺	2.800.629 ₺	+471.546 ₺

Bu varsayımlarla, yönetim ücreti düşüldükten **sonra** bile mülk sahibinin net geliri yaklaşık %20 daha yüksek. Sonuç bir garanti değil; farkın nereden geldiğini göstermek için hazırlanmış bir örnektir.

En büyük risk kiracınız değil; zihninizin kurduğu tuzaklar.

KAYIPTAN KAÇINMA EĞRİSİ · BEKLENTİ TEORİSİ (KAHNEMAN & TVERSKY)



İnsan zihni bir kaybı, aynı büyüklükteki kazançtan yaklaşık **2,25 kat** daha güçlü hisseder. Bu yüzden mülk sahipleri “kiracıyı kaybetme” korkusuyla gerçek kayıpları sessizce kabullenir.

Netkiram'da kararları duygular değil, **kurallar ve veriler** verir. Zam, ihtar ve takip süreci sistem tarafından işletilir; siz hiçbir zaman “kötü adam” olmazsınız. Kiracınızla ilişkiniz de, hakkınız da korunur.

Kayıptan kaçınma

Zammı ertelemek, ihtarı göndermemek

Kiracıyı kaybetme korkusu, kesin ve büyüyen gelir kaybından daha ağır basar.

Tversky & Kahneman, 1992

Devekuşu etkisi

“Bu ay da geçer” demek

İnsanlar kötü finansal bilgiye bakmaktan kaçınır. Geciken kira görmezden gelinir, süreler sessizce dolar.

Karlsson, Loewenstein & Seppi, 2009

Sahiplik etkisi

Mülke piyasadan fazla değer biçmek

Sahip olunan şeye fazla değer verilir. Yanlış fiyatlanan ilan haftalarca boş kalır.

Kahneman, Knetsch & Thaler, 1990

Statüko yanlılığı

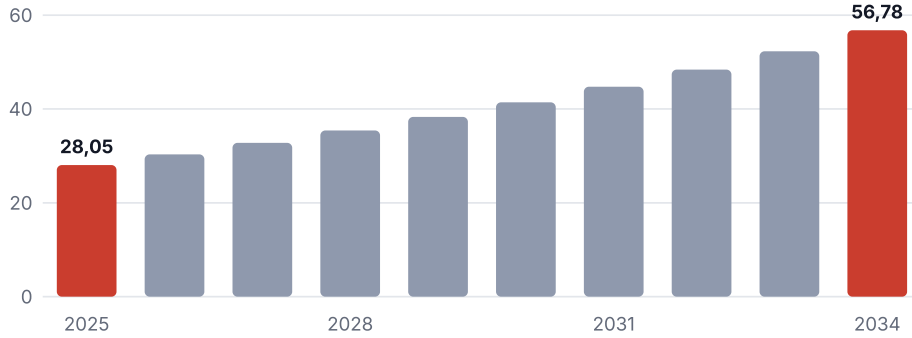
Kötü düzeni sürdürmek

Eski sözleşme, eski kira, sorunlu kiracı. Değişim zahmetli görüldüğü için mevcut kayıp korunur.

Samuelson & Zeckhauser, 1988

Gelişmiş pazarlar bu işi çoktan profesyonelleştirdi. Türkiye şimdi başlıyor.

Küresel mülk yönetimi pazarı (milyar \$, projeksiyon)



2025'te 28,05 milyar dolar olan pazarın, yıllık yaklaşık %8,1 büyümeyle 2034'te 56,78 milyar dolara ulaşması öngörülüyor. Büyümenin itici gücü: kurumsal yatırım ve kiralık konutun profesyonelleşmesi.

Ortak payda: **Kira geliri bir yatırım ürünü gibi yönetiliyor.** Sözleşme, tahsilat, bakım ve hukuk tek bir profesyonel çatı altında toplanıyor.

KÜRESEL STANDART İŞ AKIŞI · NETKİRAM'IN TÜRK HUKUKUNA UYARLANMIŞ MODELİ

1

Fiyatlama

Emsal ve piyasa analizi

2

Kiracı analizi

Gelir ve geçmiş değerlendirmesi

3

Sözleşme

Üç taraflı, güncel içtihadı uygun

4

Tahsilat

Panelden takip.
Sanal IBAN:

YAKINDA

5

Bakım

Talep kaydı, durum tespiti

6

Hukuki takip

Süre alarmı, anlaşmalı avukatlar

7

Raporlama

Canlı mülk sahibi paneli, yıllık döküm

Bireysel yönetimde kaybettikleriniz. Netkiram'la kazandıklarınız.

	Bireysel yönetim	Netkiram
Kiracı seçimi	✗ Tanıdık tavsiyesi, sezgi	✓ Gelir ve geçmiş analizi, belgeli değerlendirme
Sözleşme	✗ İnternette indirilen şablon	✓ Üç taraflı, güncel mevzuat ve içtihadı uygun sözleşme
Tahsilat	✗ Elden ödeme, hatırlatma telefonları	✓ Mülk sahibi panelinden takip; kiracıya özel sanal IBAN (yakında)
Gecikme	✗ Haftalarca bekleme, erteleme	✓ Gecikme gününde bildirim, usule uygun ihtar
Kira artışı	✗ Çekingen, eksik ya da unutulmuş	✓ Yasal sınırdaki, zamanında; 5. yılda kira tespiti planı
Hukuki süreç	✗ Sorun çıkınca avukat aramak, süre kaçırmak	✓ Anlaşmalı avukatlar, hak düşürücü süre takibi
Güvence ve teslim	✗ Elden depozito, fotoğrafsız teslim	✓ Usulüne uygun güvence, durum tespit ve demirbaş tutanağı
Bakım	✗ Gece telefonları, usta arayışı	✓ Talep kaydı, onaylı ve faturalı servis
Rapor ve vergi	✗ Defter, hafıza, dağınık dekontlar	✓ Canlı panel, aylık rapor, beyana esas yıllık döküm
Zaman ve stres	✗ Tamamı sizin	✓ Tamamı bizim. Size kalan: düzenli gelir.

— Bireysel: zaman, para, hak ve huzur kaybı. Her hata, sonraki yılın gelirinden de yer.

+ Netkiram: öngörülebilir gelir, korunan hak, geri kazanılan zaman.

Mülkünüz çalışsın. *Siz yaşayın.*

Hukuki güvence

İhtar, tahliye ve icra süreçleri anlaşmalı avukatlar tarafından yürütülür. Her süre ve her adım kayıt altındadır.

Dijital altyapı

Mülk sahibi paneli kullanımda. Kiracıya özel sanal IBAN ve otomatik tahsilat eşleştirme **YAKINDA**. KVKK'ya uygun, verileri Türkiye'de tutan altyapı.

Tam şeffaflık

Kira, gider, gecikme ve belgeler; 7/24 erişebileceğiniz mülk sahibi panelinde.

1

Ücretsiz ön değerlendirme

Mevcut kira, sözleşme ve risk durumunuzun incelenmesi.

2

Yönetim sözleşmesi

Kapsam, ücret ve raporlama tarihi yazılı olarak belirlenir.

3

Düzenli gelir, aylık rapor

Siz kazanırsınız, biz yönetiriz.

Netkiram'ın tek bir hedefi var: *sizin kazancınız*. Çünkü biz ancak siz kazandığınızda kazanırız.

Ücretsiz ön değerlendirme için

www.netkiram.com

info@netkiram.com