



Sayı : 2024-M/01-100-1777  
Konu : Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS)  
Bilgilendirme Dökümanı

10/10/2024

**ODALARA 2024/100 SAYILI GENELGE**

İlgi: TESK'in 09.10.2024 tarih ve 2024/85 sayılı genelgesi

Türkiye Esnaf ve Sanatkarlar Konfederasyonu'nun "Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS) Bilgilendirme Dökümanı" konulu ilgi genelgesi ekte sunulmuştur. İlgili üyelerinize duyurulması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederiz.

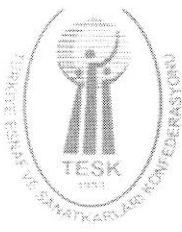
  
Emine SADIÇ  
Genel Sekreter



  
Adlıhan DERE  
Birlik Başkanı

Ekleri:

- TESK Genelge (1 syf.)
- EİDS Nedir Nasıl Kullanılır Dökümanı(8 syf.)



TÜRKİYE  
ESNAF VE SANATKARLARI KONFEDERASYONU  
AR-GE MÜDÜRLÜĞÜ



FEDERASYONLAR

Türkiye Şoförler ve Otomobilciler Federasyonu  
Türkiye Bakkallar ve Bayiler Federasyonu  
Türkiye Madeni Eşya Sanatkarları Federasyonu  
Türkiye Ağaç İşleri Esnaf ve Sanatkarları Federasyonu  
Türkiye Kahveciler, Kiraathaneçiler, Bütüncüler Federasyonu  
Türkiye Elektrik, Elektronik ve Benzerleri Teknisyenleri Esnaf ve Sanatkarları Federasyonu  
Türkiye Terziler, Konfeksiyoncular ve Giyim Sanatkarları Federasyonu  
Türkiye Berberler ve Kuaförler Federasyonu

Sayı : 54826179-430.05-104/85  
Konu : Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS)  
Bilgilendirme Dokümanı

09.10.2024

BİRLİKLERE 2024/85 SAYILI GENELGE

Bilindiği üzere, 31 Ağustos 2023 tarihinde Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte yapılan değişikliklerle, ilan platformlarına kimlik ve yetki doğrulama yükümlülükleri getirilmiş ve bu kapsamda Ticaret Bakanlığınca oluşturulan Elektronik İlan Doğrulama Sisteminin (EİDS) 15 Eylül 2024 tarihinde hayata geçirileceği hususu 31.07.2024 tarih ve 61 sayılı genelgemizle duyurulmuştur.

Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından Konfederasyonumuza gönderilen yazıda; EİDS ile ilan platformlarındaki emlak ilanlarının sadece taşınmaz sahibi, taşınmaz sahibinin birinci ve ikinci derece kan hısımları veya eşi ile taşınmaz sahibince yetkilendirilen yetki belgeli emlak işletmelerince verilebileceği, bu Sistem ile birlikte ilan platformlarında yer alan sahte ilanların, ilan kirliliğinin, tüketici mağduriyetlerinin, yetki belgesiz ve kayıt dışı emlakçılık faaliyetlerinin önlenmesinin amaçlandığı belirtilmiştir.

Bu çerçevede, EİDS'nin işleyişi konusunda gerek emlak işletmelerinin gerekse taşınmaz sahiplerinin bilgilendirilmesi amacıyla Ticaret Bakanlığınca ekte yer alan "EİDS Nedir? Nasıl Kullanılır?" başlıklı dokümanın hazırlandığı bildirilmiştir.

Bilgilerinizi ve taşınmaz ticaretiyle iştigal eden esnaf ve sanatkarların bilgilendirilmesini teminen ekte yer alan dokümanın bağlı odalarınız aracılığı ile duyurulması hususunda gereğini rica ederiz.

e-İmzalıdır

Atakan ÇELİK  
Genel Sekreter V.

e-İmzalıdır

Bendevi PALANDÖKEN  
Genel Başkan

EKLER: 1. EİDS Nedir Nasıl Kullanılır.pdf

TESK, yöneticileri en alt birimden itibaren yargı gözetiminde yapılan demokratik seçimlerle işbaşına gelen bağımsız 13 mesleki Federasyon, 82 Birlik, 3008 Oda, 491 meslek dalıyla ülke düzeyinde ve yaklaşık iki milyon üyeye sahip en büyük sivil toplum kuruluşudur.

TESK, Avrupa Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeler ve Sanatkarlar Birliği (UEAPME-Bruksel - Belçika) Uluslararası Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeler ve Sanatkarlar Birliği (IACME-Cenevre-İsviçre), üyesidir. Türkiye Araştırma ve İş Dünyası Kuruluşları Kamu - Özel Kesim Ortaklığı Brüksel Ofisi (TURBO-ppp) kurucularındandır.

CONFEDERATION OF TURKISH CRAFTSMEN AND TRADESMEN/KONFÖDERATION DES TÜRKISCHEN HANDWERKS UND KLEINGEWERBES/CONFÉDÉRATION DES ARTISANS ET DES COMMERÇANTS DE TURQUIE

Tunus Caddesi No: 4 06680 Bakanlıklar/ANKARA info@tesk.org.tr www.tesk.org.tr tesk-eyrak@hs01.kep.tr

Tel: 0312 418 32 69 Faks: 0312 425 75 26

Bilgi: hrveyda@tesk.org.tr

79d4b078fd8a408e94303ec675c5383c

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR



**ELEKTRONİK İLAN  
DOĞRULAMA SİSTEMİ  
(EİDS) NEDİR?  
NASIL KULLANILIR?**



## 1- ELEKTRONİK İLAN DOĞRULAMA SİSTEMİ (EİDS) GENEL BİLGİLER

### ✚ Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS) nedir?

Elektronik İlan Doğrulama Sistemi (EİDS), Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmelikte 31 Ağustos 2023 tarihinde yapılan değişiklikle ilan platformlarına getirilen kimlik ve yetki doğrulama yükümlülükleri kapsamında Ticaret Bakanlığı tarafından oluşturulan ve elektronik ilan platformlarındaki taşınmaz ilanlarının doğruluğunu ve güvenilirliğini artırmayı amaçlayan bir doğrulama sistemidir.

### ✚ EİDS'nin faydaları nelerdir?

EİDS ile,

- İlan sitelerindeki aldatıcı ve sahte ilanların önüne geçilecek,
- İlan kirliliği ortadan kalkacak,
- Tüketici mağduriyetleri azalacak,
- Yetki belgesiz ve kayıt dışı emlakçılık faaliyetleri önlenecektir.

### ✚ EİDS kapsamında kimler ilan verebilecek?

EİDS ile ilan platformlarındaki emlak ilanları sadece taşınmaz sahibi, taşınmaz sahibinin birinci ve ikinci derece kan hısımları veya eşi ile taşınmaz sahibince yetkilendirilen yetki belgeli emlak işletmelerince verilebilecektir.

### ✚ Birinci ve ikinci derece kan hısımlarım kimlerdir?

- Birinci derece hısımlar: Kişinin annesi, babası, çocukları.
- İkinci derece hısımlar: Kişinin kardeşi, büyükbabası, büyükannesi, torunları.

### ✚ Birinci ve ikinci derece kan hısımlarım veya eşim benim adıma emlak işletmesini yetkilendirebilecek mi?

Birinci ve ikinci derece kan hısımlarınız veya eşiniz size ait taşınmazlar için ilan verebilecek ancak bu kişiler sizin adınıza emlak işletmesi yetkilendirme işlemi yapamayacaktır. Emlak işletmesi sadece taşınmaz sahibince yetkilendirilebilecektir.

### ✚ EİDS ne zaman yürürlüğe girecek?

EİDS 15 Eylül 2024 tarihinde hayata geçirilmiştir. EİDS'de 15 Eylül 2024 ile 31 Aralık 2024 tarihleri arasında bir geçiş süreci yaşanacaktır. 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla ise yetki doğrulaması yapılmaksızın ilan verilemeyecek şekilde uygulama tamamen devreye alınacaktır.

### ✚ Geçiş sürecinde doğrulama yapmadan ilan verebilecek miyim?

15 Eylül 2024 tarihinden 31 Aralık 2024 tarihine kadar sorgulama sonucu olumsuz olsa bile doğrulama olmaksızın da ilan verilebilmesi mümkün olacak ancak 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla yetki doğrulaması yapılmadan ilan verilemeyecektir.

## 2- EİDS UYGULAMASINDA İLANLARIN VERİLMESİ

### ✚ Bireysel ilanlar nasıl verilecek?

Bireysel ilanın verilme aşamasında ilan platformunun sayfasındaki ilgili alana taşınmaz numarasının girilmesi zorunlu olacaktır. Sistem malik ve hısımlık kontrolünü otomatik olarak yapacak ve ilanı veren taşınmazın sahibi, taşınmaz sahibinin eşi veya birinci ve ikinci derece kan hısımlarından biri ise normal ilan verme prosedürü tamamlanarak ilan girişi yapılacaktır.

### ✚ Taşınmaz numarasına nasıl ulaşılır?

Taşınmaz numarasına e-Devlette yer alan **"Tapu Bilgileri Sorgulama"** hizmetini kullanarak ulaşabilirsiniz. Bu hizmette taşınmaz listesinden ilgili taşınmaz için **"Taşınmaz Bilgileri"** butonuna tıklanarak taşınmaz numarası bilgisine ulaşılabilir.

Ayrıca, yeni tip tapu senetlerinin üzerinde taşınmaz numarası bilgisi yer almaktadır.

The screenshot shows the 'Tapu Bilgileri Sorgulama' (Tapu Information Query) page on the 'turkiye.gov.tr' portal. The page is titled 'Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Tapu Bilgileri Sorgulama'. It features a sidebar with navigation options like 'Tüzel Kişi' and 'Miris'. The main content area displays a message: 'Bu hizmet yalnızca TAKBİS'te T.C. Kimlik Numarası kayıtlı olan kişiler kapsamında sunulmaktadır.' Below this, an information box states: 'Tapu ve Kadastro Genel Bilgi Sistemi'nde, T.C. Kimlik Numaranız ile eşleşen toplam 1 adet taşınmaz bilgisi bulunmaktadır.' A table titled 'Taşınmaz Listesi' shows one entry for 'ANKARA YENİMAHALLE' with a 'Mesken' (Residence) status. The 'İşlemler' (Operations) column for this entry has two buttons: 'Hisse Bilgileri' and 'Taşınmaz Bilgileri', with the latter being highlighted by a red circle.

İl	İlçe	Mahalle/Köy	Taşınmaz Tipi	Ada	Parsel	Bağımsız Bölüm Numarası / Kat / Blok / Giriş	Niteliği	İşlemler
ANKARA	YENİMAHALLE						Mesken	<a href="#">Hisse Bilgileri</a> <a href="#">Taşınmaz Bilgileri</a>

## Kurumsal ilanlar nasıl verilecek?

### 1. Adım: Taşınmaz sahibinin emlak işletmesini yetkilendirmesi

**e-Devlet girişi:** Taşınmaz sahibi, emlak işletmesini ilan verme konusunda yetkilendirmek için e-Devletten "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" hizmetine giriş yapmalıdır.

The screenshot shows the e-Devlet portal interface. The main heading is "e-Devlet Kapısı Üzerinden Sunulan Hizmetler" (Services Provided via e-Devlet Gateway). Below this, there are several service categories and their corresponding services. The "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri (Yetki)" service is highlighted with a red circle. Other services include "Hibe Desteği Başvurusu (Esnaf ve Sanatkarlar ile Gerçek Kişi Tacirler)", "Gelir Kaybı Desteği Başvurusu (Esnaf ve Sanatkarlar ile Gerçek Kişi Tacirler)", "Kira Desteği Başvurusu (Esnaf ve Sanatkarlar ile Gerçek Kişi Tacirler)", "Yabancı Piyasalı Taahhütlere İlişkin Hizmetler", "Gümrüklerden Araç Geçiş/Çıkış Sorgulama", "Yurt Dışına Taahhütlere Taahhütüne Verme ve Kaldırma", "Yurt Dışında Zindanlık Gergülama", "Esnaf ve Sanatkar-Mevlâk-Mahallâk-İmaratları Sorgulama", "Esnaf ve Sanatkar Sicil Bilgileri", "Haksız Fiyat Artışı Şikâyet Bildirimi", "Kamyer Kapısı-Kamu İşe Alım", and "Ortak / Yetkilî Olunmasına Yönelik Koşullama İşlemleri (MERSİS)".

**Yetkilendirme işlemleri:** Açılan sayfada sağ üst köşede yer alan "Yetkilendirme İşlemleri" butonuna tıklanmalıdır. Bu aşamada kişinin maliki olduğu taşınmazlar listelenecektir.

The screenshot shows the "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" page. The "Yetkilendirme İşlemleri" button is circled in red. Below the button, there is a table showing the list of properties owned by the user. The table has columns for "İl", "İlçe", "Mahalle/Köy", "Ticaret Ünvanı", "Taşınmaz Numarası (ID)", "Yetki Bitiş Tarihi", "Yetki Durumu", and "İşlem".

İl	İlçe	Mahalle/Köy	Ticaret Ünvanı	Taşınmaz Numarası (ID)	Yetki Bitiş Tarihi	Yetki Durumu	İşlem
ANKARA	YENİMAHALLE						Detay
ANKARA	YENİMAHALLE						Detay

**Taşınmaz seçimi:** Yetki verilmek istenen taşınmaz seçilmeli ve "Devam Et" butonuna tıklanmalıdır.

The screenshot shows the first step of the EIDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri process. The page title is "EIDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri". The left sidebar contains a "Tuzel Kişi" button and a progress indicator showing 1 of 3 steps. The main content area has a "Geri" button and a "Yetki vermek istediğiniz tapuyu seçiniz." message. Below this is a table for "Tapu Bilgileri" with columns: Seç İl, İlçe, Mahalle/Köy Ada, Parsel, Taşınmaz Tipi, Bağımsız Bölüm Numarası / Kat / Blok / Giriş, Niteliği, and Taşınmaz Numarası (ID). The table contains one row: ANKARA, YENİMAHALLE, Mesken. A "Devam Et" button is highlighted with a red circle.

Seç İl	İlçe	Mahalle/Köy Ada	Parsel	Taşınmaz Tipi	Bağımsız Bölüm Numarası / Kat / Blok / Giriş	Niteliği	Taşınmaz Numarası (ID)
ANKARA	YENİMAHALLE					Mesken	

**Yetki belgesi numarası ve süre girişi:** Açılacak sayfada "Yetki Belgesi Numarası" bölümüne yetkilendirilmek istenen emlak işletmesinin yetki belgesi numarası girilmelidir. Yetki belgesi numarası emlak işletmesinden öğrenilebileceği gibi <https://ttbs.gtb.gov.tr/Home/BelgeSorgula> linkinden de emlak işletmesi bilgileriyle sorgulama yapılarak öğrenilebilir. Son olarak "Yetki Bitiş Tarihi" seçilmeli (Yetki süresi 3 aydan kısa olamayacaktır.) ve "Kaydet" butonuna tıklanarak işlem tamamlanmalıdır.

The screenshot shows the second step of the EIDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri process. The page title is "EIDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri". The left sidebar contains a "Tuzel Kişi" button and a progress indicator showing 2 of 3 steps. The main content area has a "Geri" button and a "Yetkilendirme Bilgileri" section. Below this is a message: "Taşınmaz ticareti yetki belgesi numarası, <https://ttbs.gtb.gov.tr/Home/BelgeSorgula> adresinde işletme unvanı veya il özelinde sorgulama yapılarak veyahut ilgili emlak işletmesinden temin edilebilmektedir." Below this is a text input field for "Yetki Belgesi Numarası" with the value "0600010". A "Sorgula" button is highlighted with a red circle. Below this is a section for "Emlak İşletmesi Bilgileri" with a "Yetki Bitiş Tarihi" input field containing "Orn. 18/12/2008". A "Kaydet" button is highlighted with a red circle.

## **2. Adım: Emlak işletmesince ilan vermesi**

Emlak işletmesinin ilan girebilmesi için taşınmaz ticareti yetki belgesi sahibi olması ve taşınmaz sahibince ilana konu olacak taşınmaz için e-Devlet üzerinden yetkilendirilmiş olması gerekmektedir.

İlan girişinde ilan platformunun sayfasındaki ilgili alana **taşınmaz numarasının girilmesi zorunlu olacaktır**. Sistem yetki kontrolünü otomatik olarak yapacak ve yetki var ise normal ilan verme prosedürü tamamlanarak ilan girişi yapılacaktır.

Emlak işletmelerinin **taşınmaz numarasını taşınmaz sahibinden temin etmeleri gerekmektedir**.

## **3- EİDS UYGULAMASINA İLİŞKİN DİĞER HUSUSLAR**

### **✚ Tapu kaydı olmayan taşınmaz için nasıl ilan verilecek?**

Tapu kaydı olmayan taşınmazlara ilişkin ilanlar sisteme dahil olmadan verilebilecektir. Tapu kaydı olmayan taşınmazlara ilişkin ilanların girişinde ilan platformunda "Tapum Yok" seçeneğini işaretlemeniz gerekmektedir.

Henüz kat irtifakı tesis edilmemiş konut projeleri, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. konut projeleri, gecekondular gibi taşınmazlar tapusu bulunmayan taşınmaz kategorisine girmektedir.

### **✚ Taşınmazım için verdiğim yetkiyi iptal edebilir miyim?**

e-Devlette yer alan "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" ekranında yer alan "İptal Et" butonuna tıklayarak verdiğiniz yetkiyi iptal edebilirsiniz.

Emlak işletmesine verilen yetkinin iptali halinde ilan yayından kalkmayacak olup iptal işlemi yeni ilan girişine veya yayındaki ilan yayını süresi bitiminde yenilenmesine engel olacaktır.

### **✚ Taşınmazım için verdiğim yetkinin süresini uzatabilir miyim?**

Yetki süresini, e-Devlette yer alan "EİDS Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" ekranında yer alan "Süreyi Uzat" butonuna tıklayarak en az 3 ay olmak üzere uzatabilirsiniz.

### **✚ Bir ilan EİDS'den doğrulanmış olduğunu nasıl anlarım?**



Eğer ilanda yan tarafta yer alan logoyu görüyorsanız ilanın EİDS'den yetki doğrulamasının yapılmış olduğunu anlayabilirsiniz.



### ✚ **EİDS ile WebTapu farklı mıdır?**

Web Tapu, Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü tarafından sunulan taşınmaz satış, bağış, ipotek ve diğer işlemler için başvuru yapabileceği dijital bir sistemdir. İki sistem tamamen birbirinden farklıdır.

### ✚ **EİDS'ye kiralık taşınmaz ilanları dahil mi?**

Evet. EİDS yetki doğrulama uygulaması hem satılık hem de kiralık taşınmaz ilanları için zorunlu olacaktır.

### ✚ **e-Devlete erişimi bulunmayan yabancılara ait taşınmazların ilanı nasıl verilecek?**

e-Devlete erişimi bulunmayan (yabancı kimlik numarası olmayan) yabancı mülk sahiplerinin e-Devlet yetkilendirme ekranından emlak işletmesini yetkilendirmesi mümkün olmayacağından bu kişilerin sahibi olduğu taşınmazlara ilişkin emlak işletmelerince verilecek ilanlar uygulamaya dahil olmayacak ve bu ilanların girişinde taşınmaz sahibinin e-Devlete erişimi bulunmayan yabancı kişi olduğuna ilişkin bir işaretleme yapılacaktır.

### ✚ **Tapusuz olarak belirtilen veya e-Devlete erişimi bulunmayan yabancı kişiye ait taşınmaz ilanlarının kontrolü nasıl sağlanacak?**

Gerek tapusu bulunmaması gerekse taşınmaz sahibinin e-Devlete erişimi bulunmayan yabancı kişi olması sebebiyle yetki doğrulama uygulamasına dahil edilmeyen ilanlar Bakanlığımızca yakından takip edilecek ve bu konularda yanıltıcı bilgi verilerek ilan girişi yapıldığının tespiti halinde taşınmaz ticareti yetki belgesinin iptali de dahil olmak üzere ağır idari yaptırımlar uygulanacaktır.

### ✚ **EİDS'nin devreye alınmasıyla emlak işletmesi ve taşınmaz sahibi arasında yapılması zorunlu olan yetkilendirme sözleşmesi ve diğer belgeler düzenlenmeyecek mi?**

EİDS'nin uygulamaya alınması sonrasında, halihazırda hizmet sunulurken yapılması zorunlu olan yetkilendirme sözleşmesi, alım satıma aracılık sözleşmesi, kiralamaya aracılık sözleşmesinin ve diğer belgelerin Taşınmaz Ticareti Hakkında Yönetmeliğe uygun şekilde düzenlenmesine devam edilmesi gerekmektedir.

### ✚ **Hisseli taşınmazlarda tüm hissedarların yetki vermesi zorunlu mu?**

Hayır. Hisseli taşınmazlarda sadece bir hisse sahibinin yetki vermesi yeterli olacaktır.

### ✚ **Uygulama tamamen devreye alındığı anda yayında olan ilanlar yayından kalkacak mı?**

Hayır. Uygulama tamamen devreye alındığı anda yayında olan ilanlar yayında kalmaya devam edecek ancak yayında olan ilanların yayın süresi bitiminde yenilenmesi durumunda EİDS üzerinden yetkilendirmeye ilişkin sorgulama gerçekleştirilecektir. Olumlu dönüş sağlandığı durumda ilan tekrar yayınlanabilecektir.

✚ **EİDS’de fiyat bilgisi tutulacak mı?**

Hayır. Sisteme ilan fiyatına dair herhangi bir giriş yapılmamaktadır.

✚ **EİDS ile yapılan yetkilendirme tapu işlemlerini kapsayacak mı? İlan yetkisi verdiğim emlak işletmesi taşınmazım üzerinde bu yetkiyle başka bir işlem yapabilir mi?**

Hayır. Bu yetki sadece emlak işletmesince ilan platformunda ilanın verilmesine ilişkin bir yetki olup emlak işletmesince taşınmaz hakkında tapu işlemi yapılmasını veya başka bir tasarrufta bulunulmasını kapsamayacaktır.

✚ **Vekalet verdiğim kişi taşınmazım için adıma ilan verebilir mi? Yetkilendirme işlemi yapabilir mi?**

Yetkilendirme işlemi şahsi olarak yapılabildiği için vekaleten taşınmaz sahibi adına ilan verilememekte ve yetkilendirme işlemi yapılamamaktadır.

✚ **Tüzel kişilere ait taşınmazlara ilişkin yetkilendirme nasıl yapılacak?**

EİDS "Taşınmaz İlanı Yetkilendirme İşlemleri" ekranından Tüzel Kişi sekmesine tıklayarak yetkili temsilcisi olduğunuz tüzel kişilerin maliki olduğu taşınmazların ilan verilmesi konusunda yetkilendirme işlemi gerçekleştirilebilirsiniz.

\* Elektronik İlan Doğrulama Sistemi hakkında Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan kamu spotuna <https://www.youtube.com/watch?v=Pt2BasfLHA1> adresinden ulaşabilirsiniz.