

Kira Sözleşmelerinde Dijital Devrim: “e-Kira” ile Her Şey e-Devlet’te!

Hazine ve Maliye Bakanlığı’nın Kasım 2024’te başlattığı “e-Kira Sözleşmesi İşlemleri” uygulaması, Türkiye genelindeki kira süreçlerinde devrim yarattı. 4 Kasım 2024’ten itibaren 81 ilde bireysel kullanıcıların hizmetine sunulan sistem sayesinde ev sahipleri, kira kontratlarını e-Devlet üzerinden dijital olarak oluşturabiliyor; kiracı ve varsa kefiller de saniyeler içinde online onay veriyor. Barkodlu ve zaman damgalı belgelerle sahteciliğin önüne geçilirken, noter, kâğıt ve belge masrafı da sıfırlandı.

Uygulamanın ikinci fazı ise 9 Mayıs 2025’te devreye alındı. Bu tarihten itibaren, yetki belgesi bulunan emlak danışmanları da sistem üzerinden dijital kira sözleşmesi oluşturabilir hale geldi. Böylece hem bireysel hem profesyonel aracılı kira işlemleri dijital ortama taşınmış oldu.

Miras Paylaşımında Yeni Dönem Başladı!



18 Haziran 2025’te yürürlüğe giren yeni tapu düzenlemesi, miras paylaşımı kurallarını kökten değiştirdi. Artık taşınmazlar mirasçılar arasında eşit değil, yazılı uzlaşmayla paylaşılabilir.

Noter şartı kaldırıldı, aile içi anlaşmazlıkların önüne geçilmesi hedefleniyor. Hisseli tapularda ise oybirliğiyle onay ve bizzat işlem şartı getirildi. Yeni düzenleme, tapuda güvenli ve uzlaşmalı bir dönemin kapılarını açıyor.



Eylül - Ekim 2025 - Sayı 2

Edirne’nin Emlak, Ticaret ve Yaşam Rehberi

Ücretsizdir

Huzura Yolculuk

İstanbul’un karmaşasından uzaklaşp daha sağlıklı ve huzurlu bir yaşam kurmak isteyen girişimci Sema Hanım, ablasıyla birlikte Edirne Lalapaşa Büyünlü Köyü’nde sürdürülebilir bir yatırımın temellerini atıyor. Deprem riski düşük, doğayla iç içe ve sınır komşuları na yakın konumuyla Edirne, şehirden uzaklaşmak isteyenler için cazip bir alternatif sunuyor.

Sema Hanım’ın bu yolculuğuna, bölgeyi yakından tanıyan Han.Gayrimenkul

rehberlik ediyor. Edirne, sadece yatırım değil, aynı zamanda yeni bir yaşam fırsatı sunuyor.

Sayfa 4’te

YAZI DİZİSİ: KENTTEN KÖYE DÖNÜŞ

Kentten köye dönüş, artık sadece bir yaşam tercihi değil; iklim krizine karşı bilinçli bir duruş, sürdürülebilir bir yatırım fırsatı.

Bu özel yazı dizisinde, her sayımızda bu dönüşümün farklı bir yönünü ele alacağız.

İlk bölümde, doğaya, sağlığa, dijital imkanlara ve topluluk yaşamına yapılan çok boyutlu yatırımı ele alıyoruz.

Bu dönüşüm, emlak sektörüne yeni bir yön, yatırımcılara ise yeni bir vizyon sunuyor. Küresel ısınma bir tehditse, köye dönüş en doğal cevaptır.

Yeni nesil yatırımlar artık yalnızca maddi kazancı değil, gezegenin geleceğini de gözetmek zorunda.

Sayfa 4’de

Yeni İklim Yasası Emlak Sektörünü Değiştiriyor

Son yıllarda hızla artan iklim değişikliği endişeleri, hükümetleri daha sert çevre politikaları uygulamaya yönlendiriyor. Bu kapsamda çıkarılan yeni iklim yasası, özellikle emlak ve gayrimenkul sektöründe köklü değişikliklerin habercisi



Yeni düzenlemeler, enerji verimliliği, karbon salınımı ve sürdürülebilirlik odaklı. Yani artık binaların sadece estetik ve fonksiyonelliği değil, çevresel etkisi de yatırım değeri belirleyecek.

Sayfa 4’te

Gazetemiz Emlak Pusulası ekibi olarak, Edirne’de kentsel dönüşüm lisansına sahip tek mühendis olan Ömer Faruk Turgut ile birlikte Edirne Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü Sn. Ayşe Sarı’yı ziyaret ettik. Gerçekleştirilen bu buluşmada, Edirne’nin kentsel dönüşüm sürecine dair önemli mesajlar paylaşıldı.

Deprem riski düşük olan Edirne’de bile kentsel dönüşümün gerekliliği üzerinde duruldu.

Osmaniye’den depremi bizzat yaşamış olan Sayın Müdür Sarı, kentsel dönüşümün yalnızca deprem riski yüksek bölgeler için değil, her şehir için zorunlu ve kritik olduğunun altını çizdi.

Sürecin, yapı güvenliği, şehir estetiği, yaşam kalitesi ve sürdürülebilirlik açısından büyük önem taşıdığı vurgulandı.

Ziyaret sırasında kendisine gazetemizi takdim ettik; Edirne kentsel dönüşümüne dair düşüncelerini ve gazetemiz hakkında beğenilerini bizlerle paylaşmasından büyük mutluluk duyduk.

İl Müdürü Sarı, kentsel dönüşümün başarıya ulaşması için vatandaşların bilinçlendirilmesinin ve tüm paydaşlar arasında iş birliğinin şart olduğunu ifade etti.

Konuya dair daha detaylı bir röportaj için kendisinden söz aldık.

Eski Binalara Yeni Hayat Kentsel Dönüşümle Mümkün

Edirne’de kentsel dönüşüm lisansına sahip tek inşaat mühendisi olan Ömer Faruk Turgut, hem şehrin dönüşüm sürecine öncülük ediyor hem de kendi vizyon projeleriyle güvenli ve modern yapılar üretiyor.

Turgut, yalnızca eski binaları yenilemekle kalmadıklarını, aynı zamanda kentin geleceğine yatırım yaptıklarını vurguluyor. Şu anda Mühendislik Fakültesi bölgesinde yük-

selen ve deprem perdeleriyle güçlendirilmiş 15 daire ve 2 iş yerinden oluşan yeni projesi, bu vizyonun somut örneği.

Hem yatırımcılar hem de güvenli yaşam arayışındaki Edirneliler için vitrine çıkan bu proje, kentsel dönüşümün yalnızca zorunluluk değil, aynı zamanda fırsat olduğunu kanıtıyor.

Sayfa 9’da

70 BİN TL’Yİ BULAN YURT ÜCRETLERİ!

Edirne’de kiralık 1+1 daireler öğrencilerin tercihi olmaya devam ediyor

2025 yerleştirme sonuçlarının açıklanmasıyla birlikte, Edirne’de hem özel yurtlara hem de kiralık 1+1 dairelere yönelik talep adeta patladı

Her yıl yaklaşık 7.500 yeni öğrenciyi

1+0 daireler sahneye geri dönüyor.

Edirne’de son yıllarda hızla yükselen 1+1 daire trendi, şimdi 1+0 dairelerle yeni bir boyut kazanıyor. Artan maliyetler, küçülen haneler ve minimalist yaşam arayışı, büyük evlerin yerini küçük ama fonksiyonel dairelere bırakıyor.

Sayfa 6’da



Yaz Geldi,

Kenelere Dikkat

Edirne’ye Yeni Bir Soluk

Çamlı Vadi Konakları İnşaatı Hızla İlerliyor

Trabzonlu iş insanı Enbiya Birkan, sahibi olduğu Birkan Yapı ile Edirne’ye güçlü bir yatırım daha kazandırıyor.

Modern yaşamın ihtiyaçlarına cevap veren Çamlı Vadi Konakları, mimarisi ve konumuyla dikkat çekiyor.

Lagom Otel gibi başarılı turizm projeleriyle de tanınan Birkan, bu kez inşasına devam ettiği son projeye konut sektöründe fark yaratmayı hedefliyor. Proje tamamlandığında, Edirne’nin konut standartlarını bir üst seviyeye taşıması bekleniyor. Projenin detaylarını ve gelecek vizyonunu Sayfa 12’de bulabilirsiniz.

Havaların ısınmasıyla birlikte evcil hayvanlar daha sık yeşil alanlara çıkıyor. Bu da kene vakalarında artışa neden oluyor. Kene kaynaklı hastalıklar nelerdir? Nasıl korunabiliriz? Uzman veterinerlerden değerli bilgilere iç sayfa 8’de ulaşabilirsiniz.

Yolun Başındayız Ama Doğru Yoldayız



Timur ER
Emlak Danışmanı

Emlak Pusulası'nın ilk sayısı yola çıkarken bu kadar kısa sürede böyle içten geri dönüşler alacağımızı hayal etmişim, ama böylesini değil. Hem sektörden hem de Edirne'nin dört bir yanından gelen destekler, bu gazetenin yalnızca benim değil, hepimizin sesi olmaya başladığını gösterdi.

Dijitalleşmenin böylesine yoğun yaşandığı bir çağda cesur bir adım olduğunu biliyordum. Ancak şunu gördüm ki, yazılı basın büyük hâlâ yerini koruyor. Elinize alıp sayfalarını çevirdiğiniz bir gazete, hâlâ birçok insan için samimiyetin, güvenin ve kalıcılığın simgesi. Bu yüzden gazetemize gösterilen ilgi bizim için sadece bir destek değil, aynı zamanda büyük bir moral oldu.

Elbette sadece yazılı içerikle

yetinmiyoruz. Sosyal medya hesaplarımız aracılığıyla her gün daha fazla kişiye ulaşıyoruz. Yakında yayına başlayacak olan web sitemizle de bu etkiyi büyütürük, yerel esnafımızın sesini sadece Edirne'de değil, Türkiye'nin dört bir köşesine, hatta yurtdışına kadar ulaştırmayı hedefliyoruz.

Reklam veren bazı yerel işletmelerin, ilk sayımızın ardından aldıkları geri dönüşler gerçekten sevindirici oldu. Yeni müşterilerle tanıştılar, yeni fırsatlar yakaladılar. Bu da bize şunu gösterdi: doğru kurgulanmış, yerel odaklı bir medya hâlâ ciddi bir fark yaratabiliyor.

Ve biraz da kişisel bir not... Uzun bir aradan sonra sahada olmak, sokakta insanlarla yüz yüze gelmek, dükkânlara girmek, çay içip sohbet etmek, beni en çok heyecanlandıran şeylerden biri oldu.

İngilizce öğretmenliği yaptığım dönemde sabit bir düzenin içinde, insan etkileşiminin daha sınırlı olduğu bir tempodaydım. Oysa ben hep iç içe olmayı, sahada olmayı, dokunarak öğrenmeyi ve anlatmayı seven biriydim. Gazetenin dağıtımını bile bizzat yapmaktan keyif alıyorum. Çünkü o temas, o tebessüm, o "elinize sağlık, hayırlı olsun" cümlesi, her satırdan daha değerli.

Emlak işi hafife alınacak bir iş değil. İnsanlar hayatlarının en büyük maddi kararlarını verirken

bir emlak danışmanına güvenmek ister. Nasıl ki herkesin bir berberi, bir dişçisi varsa, bir emlak danışmanı da olmalı. Size değer veren, sizi tanıyan, ihtiyaçlarınızı bilen ve en önemlisi sizi **yanıltmayacak biri...**

Ben bu gazeteyi sahada dağıtarak, sizinle birebir temas kurarak, **önce tanınmak, sonra bilinmek ve nihayetinde güvenilmek istiyorum.** Çünkü bu işin özü **güvendir.**

Bu süreçte ulaşabildiğim, kendimi ifade edebildiğim her bir kişinin, emlakla ilgili bir karar verme aşamasına geldiğinde **"Ben önce Timur'a danışayım"** demesi, benim için en büyük başarıdır. Emlak Pusulası, bu hedefin bir aracıdır.

Ben bu kapıdan bir gazeteci olarak çıkmak için değil, **güvenilir bir emlak danışmanı** olarak tanınmak için girdim. Ve fark yaratacaksam da bu farkı yine asıl işimle yaratmak istiyorum: Amacım insanların gayrimenkul kararlarında **ilk akla gelen isim olmak.**

Emlak Pusulası sadece bir gazete değil; aynı zamanda bu şehre olan sevgimin, insana olan inancımın ve birlikte üretmenin heyecanının bir yansıması.

Her ay daha iyisi için çalışacağız. Bu ikinci sayımız da hepimize hayırlı, uğurlu olsun.

Unutmayın !

"Yatırımlarınızda pusulanız olmaya niyetliyim."

MÜLKÜNÜZÜ GÜVENLE EMANET EDEBİLECEĞİNİZ BİRİ VAR:

Evinizi, dükkânınızı, arsanızı, tarlanızı satmayı ya da kiraya vermeyi mi düşünüyorsunuz?

O zaman bu yazı, sizin için hazırlandı.

Ne Yapıyorum?

□ Mülkünüzü yalnızca "ilan vererek" değil, doğrudan hedef alıcıya ulaştırarak tanıtıyorum.

□ Tanıtım sürecinde mülkünüz: – Kendi çıkardığım Edirne Emlak Pusulası adlı yerel gazetede, – Sahibinden.com ve Hepsiemlak.com gibi büyük ilan sitelerinde,

– Instagram ve Facebook gibi dijital platformlarda profesyonelce yer alıyor.

□ Gazetem, Edirne'de esnafa, müteahhitlere, yatırımcılara ve kurumsal noktalara doğrudan elden ulaştırılır.

□ Ayrıca her portföy için hazırladığım tanıtımlar, yalnızca dikkat çekmek değil, satışa odaklanmak içindir.

□ Mülkünüzü bana pazarlama yetkisi verdiğinizde, tüm meslektaşlarımla da paylaşıp, onların da satışına olanak sağlayarak, en kısa sürede sonuca ulaşmak için işbirliği yaparım.

Fiyatlandırma Süreci Nasıl İşliyor?

□ Sizi dinliyor, birlikte oturup somut verilerle desteklenmiş gerçekçi bir satış fiyatı belirliyoruz.

□ Emsal satışlar, bölgesel analizler ve piyasa verilerini bir-

likte değerlendiriyoruz.

□ Hiçbir "ezbere fiyat" vermem; her mülk kendi değerini hak eder.

Süreç Boyunca Yalnız Değilsiniz.

Hizmet süresi boyunca sizi pe-riyodik olarak bilgilendiriyorum:

– İlanın kaç kişi tarafından görüntülediği,

– Gelen aramalar, talepler,

– Geri bildirimler ve izlenimler düzenli olarak tarafınıza iletilir.

Yani "verdim, haber alamadım" dönemi artık yok.

Hizmet Koşulları:

– Satış başarıyla gerçekleştiğinde yalnızca %2 hizmet bedeli alırım.

– Kiralamalarda sizden hiçbir ücret talep etmem.

– Süreç sonuçlanmazsa hiçbir ödeme yapmazsınız.

– Tüm hizmet süreci şeffaf, belgeli ve güven esastır.

Mülkünüz Sizin İçin Ne Kadar Değerliyse, Benim İçin de O Kadar Sorumluluk Demektir.

Her taşınmaza yalnızca "iş" değil, emanet gözüyle bakarım.

İyi sunum, doğru fiyat, sürekli takip ve güçlü tanıtımla en kısa sürede en iyi sonucu almak için çalışırım.

Edirne'nin Emlak, Ticaret ve Yaşam Rehberi: Sen de Bu Yolculuğun Parçası Ol !

Emlak Pusulası, sadece satılık ve kiralık ilanların gazetesi değil; Edirne'nin yatırım potansiyelini, ticaret fırsatlarını ve yaşam hikâyelerini bir araya getiren kapsamlı bir rehber. QR kodlarımızı okutarak Facebook, Instagram ve YouTube üzerinden bu yolculuğa katılın, şehrin geleceğini bizimle birlikte şekillendirin.

Edirne, her geçen gün değişiyor. Yeni projeler yükseliyor, ticaret canlanıyor, mahalleler büyüyüp bölünüyor ve bu şehirde yaşamın her rengi

yeni bir hikâyeye dönüşüyor.

Bu değişim sadece binalarda değil, insanların hayallerinde ve beklentilerinde de hissediliyor.

Geleneksel dokusunu korurken

modernleşen Edirne, yatırımcılar için fırsatlar, girişimciler için yeni yollar ve burada yaşayan herkes için daha güçlü bir gelecek sunuyor. **Bizim amacımız ise;**

Emlak dünyasının nabzını tutmak:

Yeni projeleri, fiyat analizlerini ve yatırım fırsatlarını doğru bilgilerle paylaşmak.

Ticaretin kapılarını aralamak:

Esnafın, girişimcinin ve iş dünyasının sesini duyurmak; fırsatları görünür kılmak.

Yaşamı yakalamak:

Röportajlar, hikâyeler ve yerel değerlerle Edirne'nin kültürel dokusunu ve sosyal hayatını aktarmak.



Artık bu misyonu yalnızca gazete sayfalarından değil, dijital platformlarımızdan da takip edebilirsiniz:

Instagram'da günlük gelişmeleri, yatırım fırsatlarını ve yaşamdan kareleri görün.

Keşfet !



EMLAK_PUSULASI

Facebook'ta anlık haberleri, duyuruları ve tartışmaları takip edin.

Katıl !



YouTube'da derinlemesine analizler, saha videoları ve röportajları izleyin.

Paylaş !



Bu gazete sadece bizim değil, Edirne'nin ortak aklı ve vizyonudur. QR kodlarımızı okutup bize katılın.



EDİRNE EMLAK PUSULASI

YEREL SÜRELİ YAYIN

Kuruluş: 10 Haziran 2025

Kurucusu ve Sahibi:

Timur ER

Sorumlu Yazı İşleri Müdürü:

Timur ER

Tarih: Eylül - Ekim Sayı: 2

Baskı Adresi:

Yenigün Ofset Gazete ve Matbaa Tesisleri

Çavuşbey Mahallesi Mumcular Sokak No.16/B Edirne

Tel: 0 (284) 213 51 82

İrtibat Bürosu:

Cumhuriyet Mah. Hüseyin Alkaya Sk.

No:6 Cantuna Konakları A Blok /35 Edirne

Tel: 0 505 506 20 90

timurer.net@gmail.com

www.emlakpusulasi.com.tr

"Uzman yazıları ve köşe yazılarındaki görüşler yazarlara aittir; Emlak Pusulası'nın sorumluluğunda değildir."

Emlak Pusulası olarak, artık yalnızca fiziki gazete sayfalarımız ve sosyal medya hesaplarımızla değil, pek yakında açılacak web sitemizle de Edirne'nin kapılarını tüm Türkiye'ye ve dünyaya açıyoruz.

Bu yeni adım sayesinde Edirne'nin yatırım fırsatlarını, satılık ve kiralık emlak ilanlarını, güncel emlak ve ticaret haberlerini, bölgesel analizleri ve özel röportajlarımızı dünyanın dört bir yanına ulaştıracacağız.

Sadece emlak sektörünün değil, yerel esnafımızın da sesi olacağız. Edirne'nin zengin ticaret hayatını, girişimcilerini ve üreten insanlarını artık yalnızca kendi şehrimize değil, tüm Türkiye'ye ve uluslararası platformlara tanıtacağız.

"Edirne'de olan biten her şey burada" diyerek çıktığımız bu yolda, sizleri de bu büyüyen hikâyenin parçası olmaya davet ediyoruz. Takipte kalın, çünkü Edirne'nin sesi artık çok daha uzağa gidecek!

Edirne'de öğrenci barınma sorunu

Üniversite tercihlerinin açıklanmasıyla birlikte Türkiye genelinde öğrenciler ve aileleri büyük bir barınma telaşına girdi. Edirne'de durum ise her yıl olduğu gibi bu yıl da kritik: Trakya Üniversitesi'ne 2025 yılında 7.449 yeni öğrenci kayıt yaptırdı. Ancak özel ve devlet yurtlarının kapasitesi bu artışı karşılamakta zorlanıyor.

Yurtlar el yakıyor

Edirne'de özel yurt fiyatları 2025 yılı itibarıyla aylık 4.000-

İl	En Düşük	En Yüksek
İstanbul	10.000	70.000
Ankara	12.000	65.000
İzmir	12.000	46.000
Samsun	8.500	21.000
Elazığ	8.500	18.000
Eskişehir	9.000	25.000
Kocaeli	11.000	30.000
Canakkale	12.000	36.000
Konya	10.000	35.000
Sakarya	6.500	25.000
Antalya	13.000	35.000
Bursa	10.500	33.000
Myon	8.500	18.500
Zonguldak	8.000	17.000
Aydın	12.000	28.000
Kırıkkale	10.000	23.000
Tokat	7.500	17.000
Bayburt	9.000	15.000
Niğde	9.000	15.000
Trabzon	8.000	20.000
Kayseri	9.000	15.000

Bu koşullar altında öğrenciler yönünü kiralık dairelere çeviriyor. Ancak Edirne merkezde uygun fiyatlı kiralık 1+1 daire sayısı da sınırlı. Özellikle eşyalı ve kampüse yakın dairelerde büyük talep var.

Eşyalı ve eşyasız 1+1 kiralık daireler: 15.000 – 25.000 TL arası fiyatlarla yeni kiracılarını bekliyor.

Bazı aileler, 2 öğrenci birlikte kalsın diye 2+1 veya 3+1 daire kiralamayı tercih etse de eşya, aidat, doğalgaz, internet gibi masraflar eklendikçe maliyetler katlanıyor.

"Gurbette çocuk okutmak" artık lüks mü oldu?

Artan yaşam maliyetleriyle birlikte bir öğrencinin barınma, ulaşım ve temel ihtiyaç giderleri büyük şehirlerde yıllık 100.000 TL'yi bulabiliyor. Edirne gibi daha küçük şehirlerde bu rakam göreceli olarak daha düşük olsa da yurt ve ev kiralarının geldiği nokta, aileleri ciddi anlamda zorluyor.



12.000 TL aralığında seyreliyor. Yıllık ücretlerde ise 55.000 TL'yi aşan rakamlar göze çarpıyor. Konforlu, özel banyolu ve mutfaklı odalara sahip yurtlar, şehir merkezinde sınırlı sayıda. KYK yurtlarında ise yer bulmak her geçen yıl daha da zorlaşıyor.

TÜM COĞRAFI VERİ ELİNİZDE

Ulusal Coğrafi Bilgi Platformu (TUCBS) Kullanıma Açıldı

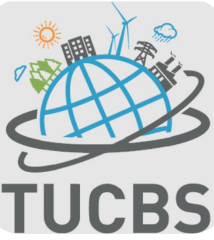
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından geliştirilen TUCBS, 1 Ocak 2025'ten itibaren e-Devlet üzerinden erişilebiliyor.

Bu dijital harita sistemi; **tapu-parsel bilgileri, imar planları, deprem riski, zemin yapısı, tarım ve orman alanları** gibi 630'dan fazla coğrafi veriyi tek ekranda sunuyor.

Kimler kullanabilir?

Vatandaşlar: Arsa veya ev almadan önce bölgenin durumu hakkında bilgi edinebilir.

Araştırmacılar: Akademik ve



bilimsel çalışmalarında güvenilir veri kullanılabilir.

Özel sektör: Yatırım ve proje planlamasında riskleri önceden görebilir.

Kamu kurumları: Ortak veri tabanı sayesinde planlama ve afet yönetimini daha hızlı yapabilir.

Neden önemli?

TUCBS, coğrafi verileri standartlaştırarak kurumlar arası uyumu artırıyor, şeffaflığı destekliyor ve kararları bilimsel temele oturtuyor. Böylece **arsa alımından afet yönetimine kadar pek çok alanda hızlı, doğru ve güvenilir bilgi** sağlıyor.

Kira Çarpanı: Yatırımda En Basit Ama En Önemli Ölçü

Edirne'de gayrimenkul piyasasının nabzını tutmaya çalışırken, sık sık şu soruyu duyuyorum: *"Bu daireyi alsam kira getirisi mantıklı olur mu?"*

İşte bu sorunun cevabı aslında çok basit bir matematikle bulunabiliyor. Bunun adı **kira çarpanı**. Yani bir evin satış fiyatının, kira gelirine bölünmesiyle ortaya çıkan rakam.

Mesela 2.000.000 TL değerinde bir ev, aylık 20.000 TL kira getiriyorsa: $2.000.000 \div 20.000 = 100$ **çarpan**.

Bu, o evin kendini 100 ayda (yaklaşık 8 yılda) amorti edeceği anlamına gelir. Yani siz o evi hiç boş kalmadan

dan kiraya verseniz, 8 yılda verdiğiniz parayı geri alırsınız. İşte işin özü bu kadar basit.

Yüksek Faiz Döneminde Kira Çarpanı

Faizlerin yüksek olduğu dönemlerde insanlar bankaya parasını yatırmayı daha cazip bulur. Çünkü risksiz bir şekilde faizden yüksek kazanç sağlar. Böyle bir ortamda yatırımcı, aldığı evin kira çarpanının **daha düşük olmasını** ister. Yani yatırdığı paranın daha kısa sürede geri dönmesini bekler.

Örneğin 200 ayda (16-17 yıl) kendini geri ödeyecek bir ev, yüksek faiz döneminde yatırımcıya cazip gelmez. Çünkü aynı parayı bankaya koysa, belki 6-7 yılda

Hukuk Penceresinden Av. Uygur Budak'ın Kaleminden Gayrimenkul Hukuku

Değerli Okuyucular; gazetemizin bu sayısında kira tespit davalarıyla ilgili bilgi paylaşımında bulunmanın sizler için faydalı olacağını düşündük. Zira kira sözleşmeleri, toplumumuzun önemli bir kısmının kiracı veya kiralayan sıfatıyla taraf olduğu, sık karşılaşılan hukuki ilişkilerdendir.

Ülkemizin içinde bulunduğu ekonomik şartlar, yüksek enflasyon ve emtia fiyatlarının hızla yükselmesi gibi nedenlerle kira sözleşmelerinin önemi daha da artmıştır. Yasa koyucu kira artışlarına üst sınır koymuş olsa da bu durum kira bedellerindeki hızlı artışı önleyememiştir. Yüksek enflasyon nedeniyle emtia fiyatlarındaki hızlı artışa karşılık, kira bedellerinin artışına ilişkin getirilen yasal sınır; kiracılar ile kiralayanların sık sık karşı karşıya gelmesine ve hukuki ihtilafların artmasına yol açmıştır.

İnsanların en temel ihtiyaçlarından biri olan barınma ihtiyacını karşılamaya yönelik kira sözleşmelerine devletler, sosyal ve ekonomik sebeplerle müdahale etme gereği duymuştur. Bu nedenle kira sözleşmelerine ilişkin ayrıntılı yasal düzenlemeler yapılmıştır. Bu düzenlemelerin büyük çoğunluğu ise, kira sözleşmesinde zayıf durumda bulunan kiracıyı korumaya yönelik emredici hükümlerdir.

Hukukumuzda kira sözleşmelerinin ilk yapılması aşamasında kira bedelinin ne şekilde belirleneceğine dair herhangi bir yasal sınırlama bulunmamaktadır. Taraflar, sözleşmenin kurulduğu anda kira bedelini serbestçe belirleyebilir. Ancak konut ve çatılı işyeri kiralarında, yenilenen kira dönemlerindeki artışlara yasa koyucu müdahale etmiş ve bu konuda hukuki düzenlemeler yapılmıştır. Güncel düzenleme, 01/07/2012 tarihinde yürürlüğe giren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun (TBK) 344. maddesiyle getirilmiştir. Önemle belirtmek gerekir ki, TBK m.344 yalnızca konut ve çatılı işyeri kiralarını kapsamaktadır. Konut ve çatılı işyeri dışındaki kira sözleşmelerinde artışa ilişkin herhangi bir yasal sınırlama mevcut değildir. (→ TBK 344. madde alıntısı korunmuştur, değişiklik yapılmadı.)

Yasa maddesi her fıkrasında farklı ihtimalleri düzenlemektedir. Birinci fıkraya göre, taraflar kira



uygur_budak@yahoo.com

sözleşmelerinde sonraki yıllarda kira bedelinin hangi oranda artışına ilişkin hüküm koyabilirler. Ancak yasa koyucu, kiracıları koruma amacıyla artış oranına bir üst sınır getirmiştir. Bu sınır, Türkiye İstatistik Kurumu'nun yayımladığı tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalama değişim oranıdır. Taraflar bu oranın üzerinde bir artış kararlaştırmışsa, bu hükme geçerlilik tanınmaz; yerine yasal sınır uygulanır. Tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalama değişim oranları her ayın üçüncü günü ilan edilmektedir.



Burada ayrıca şu noktayı vurgulamak gerekir: TBK 344, yürürlüğe girdiği 01/07/2012 tarihinden 01/01/2019 tarihine kadar olan dönemde artış oranı sınırını "üretici fiyat endeksindeki artış" olarak öngörmekteydi. Ancak 17/01/2019 tarihli 7161 sayılı Kanun'un 56. maddesiyle bu ibare değiştirilmiş ve "tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalamalara göre değişim" esas alınmıştır. Bu değişiklik 01/01/2019'dan itibaren geçerli olmuştur.

İkinci fıkra ise tarafların kira artış oranı konusunda bir anlaşma yapmamış olmaları ihtimalini düzenlemektedir. Her ne kadar uygulamada kira sözleşmelerinde artış oranı genellikle belirtilse de; bu hükmün yer almaması, belirsiz olması veya geçersiz sayılması

halinde, kira bedeli hâkim tarafından, tüketici fiyat endeksindeki on iki aylık ortalama değişim oranını geçmemek kaydıyla, kiralananın durumu da dikkate alınarak hakkeniyete göre belirlenir.

08/06/2022 tarihinde kabul edilen 7409 sayılı Kanun'un 4. maddesiyle, Türk Borçlar Kanunu'na eklenen geçici maddeyle konut kira artışlarına yüzde 25 sınırı getirilmiştir. (→ Geçici 1. madde alıntısı korunmuştur, değişiklik yapılmadı.)

Geçici 1. maddeyle getirilen bu yüzde 25'lik artış sınırlaması yalnızca konut kiralaları için geçerlidir. Yasanın açık hükmü gereği işyeri kiralalarına uygulanmaz. 7409 sayılı Kanun her ne kadar 08/06/2022 tarihli olsa da, Resmî Gazete'de 11/06/2022 tarihinde yayımlandığından, söz konusu sınır bu tarihten itibaren yenilenen kira sözleşmeleri için geçerlilik kazanmıştır. Düzenlemenin süresi başlangıçta

01/07/2023'e kadar belirlenmişken, ihtiyaç duyulduğu gerekçesiyle 7456 sayılı Kanun'un 23. maddesiyle eklenen geçici 2. madde ile 01/07/2024'e kadar uzatılmıştır. Dolayısıyla, ülkemizde 11/06/2022 ile 01/07/2024 tarihleri arasında yenilenen konut kira sözleşmeleri bakımından yüzde 25 artış sınırı geçerli olmuştur. Ancak bu sınırlama 01/07/2024 itibarıyla sona ermiş, yeniden TBK m.344 hükümleri uygulanmaya başlamıştır.

Yazımızın konusu olan kira tespit davalarının yasal dayanağı, TBK m.344'ün üçüncü fıkrasıdır. Ancak bu hükmün önemi, kapsamı ve sonuçları dikkate alındığında (ve bize ayrılan alanın da dolması sebebiyle) açıklamalarımıza bir sonraki sayımızda devam edeceğiz. Şimdilik hoşça kalın...

hem değer artışı hem de kira geliri ile öne çıkar.

Faiz yüksekse: Yatırımcı sıkı hesap yapar, kısa vadede geri dönüş ister. Çarpan düşük olmalı.

Faiz düşüktür: Yatırımcı uzun vadeyi göze alır, çarpan yükselir.

Tıpkı havanın durumuna göre kıyafet seçmek gibi; yatırımcı da ekonomik iklime göre hareket eder. İşte kira çarpanı bu noktada pusula görevi görür.

Benim işim, bu karmaşık gibi görünen konuları size en basit haliyle anlatmak. Çünkü Edirne'de gayrimenkul yatırımı yaparken kafanızda net bir ölçü olsun istiyorum. Unutmayın, yatırımda en büyük hata "hiç hesap yapmadan

karar vermektir."

Kira çarpanını doğru okumayı bilerseniz, faiz ister yüksek olsun ister düşük; her dönem yatırımlarınızı sağlam zemine oturtabilirsiniz.

Bu yazıyı sizinle paylaşan kişi, **bu gazeteyi hayata getiren ve sürekli sahada dolaşan bir emlak danışmanı**. Yani kulağınızda çınlayan ses, aslında her gün Edirne sokaklarında sizlerle karşılaşabileceğiniz biri...

Yandaki yüzü ve ismi unutmayın görürseniz bir selamı esirgemeniz :)

Timur ER



İnsan kaynaklı” küresel ısınmanın yakıcılığında, geleceğe yatırım; Kentten köye dönüş!



Mahmut Yeni
Araştırmacı Yazar

Güneşin her geçen gün daha yakıcı hissettirdiği, mevsimlerin alışıldık döngüsünü kaybettiği bu yeni çağda, dünya bize önemli bir mesaj veriyor. Bu mesajı bir tehdit olarak görmek yerine, **yaşam tarzlarımızı ve yatırım alışkanlıklarımızı yeniden gözden geçirmemiz için eşsiz bir fırsat** olarak yorumlayabiliriz. Zira yüksek farkındalık sahibi her birey bilir ki, **en büyük dönüşümler, en bü-**

Uzaktan çalışma imkanlarının artmasıyla birlikte, yüksek hızlı internet erişimi, **kırsal bölgeleri “dijital köylere” dönüştürüyor.** Artık işinizi sürdürürken doğayla iç içe yaşamak bir hayal değil, **ulaşılabilir bir gerçeklik.** Bu durum, **kırsal emlak piyasasının cazibesini katlayarak artırıyor.**

- Topluluk ve Ortak Akıla Yatırım:
Kent yaşamının yalnızlaştıran etkisinin aksine, kırsal bölgelerde yeniden canlanan komşuluk ilişkileri, ortak üretim alanları, permakültür projeleri ve ekolojik köyler, yeni bir topluluk bilinci oluşturuyor. **Bu, aidiyet duygusunu güçlendiren,**



yük değişim anlarında başlar. İşte tam da bu noktada, “insan kaynaklı” küresel ısınmanın getirdiği yakıcılık, bize geleceğe yönelik en vizyoner yatırımı fısıldıyor: **Kentten köye dönüşün yükselen değeri.**

Bu dönüşüm, sadece zorunluluktan doğan bir kaçış değil, **bilinçli bir seçimin,** toprağa, doğaya ve özgün yaşamlara duyulan özlemin bir yansımasıdır. Artık beton yığınları arasında sıkışıp kalmış şehir hayatının dayattığı kürsel ısınma etkisi ve yaşam maliyeti, insanları **daha sürdürülebilir, daha anlamlı ve daha huzurlu yaşam alanlarına yönlendiriyor.** Bu, yalnızca bireysel bir arayış değil, aynı zamanda emlak sektöründe devrim niteliğinde bir yatırım fırsatıdır.

Geleceğe Yapılan En Kapsamlı Yatırım:

Kentten köye dönüş, sadece bir adres değişikliği değildir; bu, çok boyutlu bir yatırımdır:

- Doğaya ve Kendinize Yatırım:

Şehrin gürültüsünden, kirliliğinden ve temposundan uzaklaşmak, **ruh ve beden sağlığına paha biçilmez bir katkıdır.** Temiz hava, doğal gıda, sakin bir yaşam ritmi, stresi azaltır, yaratıcılığı besler. **Bu, parayla ölçülemeyecek bir yaşam kalitesi yatırımdır.**

- Sürdürülebilir Emlaka Yatırım:

Artık küçük, mütevazı veya ekolojik prensiplere göre inşa edilmiş kırsal evler, arsalar, hatta minik tarlalar dahi, **gelecek nesillere bırakılabilecek en değerli miras haline geliyor.** Enerji verimli, doğa dostu materyallerle yapılmış, kendi enerjisini üretebilen yapılar, sadece çevreye katkı sağlamakla kalmıyor, aynı zamanda uzun vadede maliyetleri düşürerek somut bir finansal getiri sunuyor.

- Dijital Köprüler Kurmak:

dayanışmayı artıran ve sosyal sermayeyi yükselten paha biçilmez bir yatırımdır.

- Gıda Güvenliğine Yatırım:

Kendi gıdanızı yetiştirebilme potansiyeli, hem sağlıklı beslenmenin kapılarını aralıyor hem de gelecekteki olası gıda krizlerine karşı bir güvence oluşturuyor. **Bir avuç toprağın, bir metrekafe bahçenin**



değeri, giderek daha iyi anlaşılıyor.

Emlak profesyonelleri ve yatırımcılar olarak, bu dönüşümü sadece bir “trend” olarak değil, çağımızın en büyük fırsatlarından biri olarak görmeliyiz. Kırsal bölgelerdeki potansiyeli keşfetmek, **akıllı ve sürdürülebilir konut çözümleri geliştirmek, dijital altyapıları desteklemek ve yeni nesil “köy yaşamı” kavramını yeniden tanımlamak, geleceğe yapılan en parlak yatırımdır.**

Unutmayalım ki, küresel ısınma bir sorunsal, kentten köye dönüş, bu soruna karşı geliştirilmiş en doğa dostu, en insan odaklı ve en vizyoner çözümlerden biridir. Bu, sadece bir gayrimenkul tercihi değil, aynı zamanda daha iyi bir dünya, daha iyi bir yaşam ve daha iyi bir gelecek inşa etme yolunda atılmış bilinçli bir adımdır. Emlak sektörü, bu değişimin öncüsü olmaya hazır!

Sema Hanım'ın Doğaya Dönüş Yolculuğu

Dış ticaret alanında kendi şirketini yöneten Sema Hanım, yıllar süren İstanbul temposunun ardından daha sakin, üretken ve doğayla iç içe bir yaşam arayışına girdi.

Bu arayış onu, ablası Belgin Hanım'la birlikte Edirne'nin Lalapaşa ilçesine bağlı Büyünlü Köyü'ne kadar götürdü.

Gıda ve tarım odaklı sürdürülebilir bir yaşam kurmak isteyen Sema Hanım, burada hem organik tarım hem de evcil hayvanlar için bir yaşam alanı planlıyor. Projenin merkezinde ise doğayla uyumlu, basit ama huzurlu bir hayat var. Aynı zamanda sahip oldukları kedi ve köpekler için özel alanlar oluşturmayı da hedefleyen Sema Hanım, burayı dönemsel olarak pet otel olarak değerlendirmeyi planlıyor. Bu fikir, İstanbul'daki veterinerlik hizmetlerinden zaman zaman duyduğu memnuniyetsizlikle şekillenmiş.

Ancak Edirne'de karşılaştığı bir veteriner kliniği, planlarını yeniden umutla şekillendirmesine vesile olmuş:

“Edirne’de ziyaret ettiğimiz Altan Veteriner, 7/24 açık kliniği, donanımı ve hayvanlara olan sevgisiyle bizi çok etkiledi.

İstanbul’da böyle bir veteriner kliniği bulmak neredeyse imkânsız. En büyük kaygımız bu konuydu, ama Mustafa Bey ile tanıştıktan sonra içimiz rahatladı.”

Edirne, İstanbul Yatırımcısı İçin Eşsiz Bir Alternatif

Sema Hanım’a göre Edirne, İstanbul’un kaosundan uzaklaşmak isteyen ama ulaşılabilirlikten de kopmak istemeyen yatırımcılar için önemli fırsatlar barındırıyor:

“Deprem riskinin düşük olması, Bulgaristan ve Yunanistan’a komşu olması, bölge insanının sıcakkanlılığı ve fiyatların hâlâ makul seviyelerde olması çok önemli avantajlar. İstanbul’dan 2-2,5 saatte ulaşabilirsiniz. Hızlı tren projesi tamamlandığında bu ulaşım daha da kolay olacak.”

Yerel Danışmanlık Başarının Anahtarı



Yeni bir şehirde, hatta köyde yatırım yapmanın zorluklarını aşmak için profesyonel bir destek almak gerektiğini vurgulayan



Sema Hanım, süreci Han Gayrimenkul ile yürüttüğünü belirtiyor:

“İnternet araştırmalarımız sırasında Han Gayrimenkul’ün ilanları dikkatimizi çekti. Kendileriyle ilk görüşmeden itibaren bize çok güven verdiler. Bölgeye hâkimiyetleri, şeffaflıkları ve samimi yaklaşımları sayesinde süreci kolaylıkla yönettik.”

Sema Hanım, şehir dışı yatırım yapmayı düşünen herkesin mutlaka yerel bir danışmanla çalışması gerektiğini şu sözlerle özetliyor:

“Hangi arazi değerli, neresi imarlı, ulaşım nasıl, bölge nereye doğru gelişiyor? Tüm bunları ancak o bölgede yaşayan biri bilir. Yerel bir danışman, dışarıdan gelen biri için yol haritası çizen kişidir.”

İstanbul’dan Çıkmak İsteyen Kadınlara Bir Çağrım Var

Sema Hanım, özellikle şehir hayatının içinde yorulmuş kadın girişimcilere sesleniyor:

“Korkmayın. Cesur olun. Doğru bir plan, doğru bir araştırma ve güvenilir bir yerel danışmanla şehir dışı yatırımlar hem kazanç hem huzur getirir. Hayatınızın yönünü değiştirmek sizin elinizde. Bugün bir hayal gibi görünen o sade, doğal ve üretken yaşam; aslında sadece bir adım uzağınızda. Yeter ki adım atın. Çünkü bazen kendi yolunu çizen kadın, başkalarına da ilham verir.”

İklim Yasası ve Emlak Piyasasının Dönüşümü

Son yıllarda artan iklim değişikliği endişeleri, dünya genelinde hükümetleri daha sert ve bağlayıcı politikalar uygulamaya itiyor. Bu politikaların en somut örneklerinden biri olan **yeni iklim yasa,** çevresel hedeflere ulaşmak için önemli düzenlemeler getiriyor.

Bu yasa, özellikle emlak ve gayrimenkul sektöründe köklü değişikliklerin habercisi. **Enerji verimliliği, karbon salınımı ve sürdürülebilirlik** odaklı bu yeni düzenlemeler, sektörün geleceğini şekillendirecek temel unsurlar olarak öne çıkıyor.

Peki, bu yasa emlak piyasasını nasıl etkileyecek? İşte birkaç temel yansıması:

1. Enerji Verimliliği ve Değer Artışı
Yeni yasa, binaların enerji verimliliği standartlarını yükseltmeyi hedefliyor. Bu, eski, yalıtımsız ve yüksek enerji tüketimine sahip binaların değer kaybetmesine yol açarken, yeni ve enerji verimli binaların daha cazip hale gelmesini sağlayacak. **Enerji sınıfı yüksek,** yenilenebilir enerji kaynakları kullanan veya akıllı bina teknolojilerine sahip konut ve ti-

cari gayrimenkullerin değeri artacak. Yatırımcılar ve alıcılar için **enerji verimliliği sertifikası** birincil bir kriter haline gelecek.

2. Kentsel Dönüşümün Hızlanması
İklim yasasının getirdiği yeni standartlar, mevcut yapı stokunun büyük bir kısmının **bu gereksinimleri karşılamakta yetersiz olduğunu** ortaya koyabilir. Bu durum, eski ve enerji verimsiz binaların dönüşümünü teşvik ederek kentsel dönüşüm süreçlerini hızlandıracak. Devletin ve yerel yönetimlerin sağlayacağı **teşvikler ve destekler** sayesinde, bu dö-

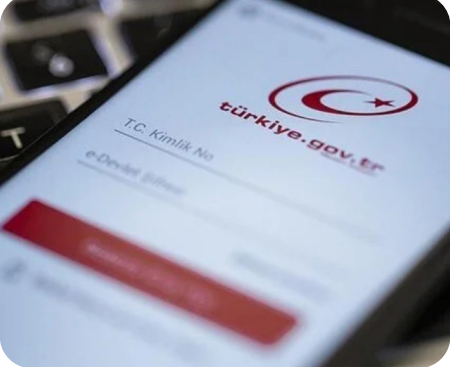


nüşüm hem **çevresel hem de ekonomik faydalar** sağlayacak.

3.Sürdürülebilirlik Odaklı Yeni Projeler
İnşaat sektörü artık sadece **estetik ve fonksiyonellik** değil, aynı zamanda **çevresel etkiyi** de düşünmek zorunda kalacak. Yeni projeler, **daha az karbon ayak izi** bırakan malzemeler ile ve **sürdürülebilir mimari prensipleri** ile tasarlanacak. **Yeşil çatılar, yağmur suyu toplama sistemleri ve sıfır atık hedefleri** gibi uygulamalar yaygınlaşacak. Bu, **gayrimenkul geliştirme firmaları** için yeni bir rekabet alanı yaratacak.

Sonuç olarak, yeni iklim yasa, **emlak ve gayrimenkul sektörünü** sadece bir **çevre meselesi** olarak değil, aynı zamanda bir **yatırım ve dönüşüm fırsatı** olarak görmemizi sağlıyor. Sektör, bu yeni döneme uyum sağlayarak **geleceğe hazır olabilir ve sürdürülebilir bir durum yakalayabilir.**

e-Kira Sistemiyle Yeni Dönem



Türkiye, kira sözleşmelerini tamamen dijital hale getirerek bürokrasiye çığır açıyor. “Kira Sözleşmesi İşlemleri” başlığı altındaki bu uygulama, başlangıçta bireysel taşınmaz sahiplerinin kullanımına açıldı. 4 Kasım 2024’te başlayan bu ilk fazla, ev sahibi e-Devlet’ten sözleşmeyi oluşturuyor, kiracı ve varsa kefil de onaylıyor

Emlak Danışmanları da Dahil

İkinci faz ise 9 Mayıs 2025’te devreye girdi. Artık yetki belgesi olan emlak danışmanları da sistem üzerinden kira sözleşmesi geliştirebiliyor. Vatandaşlar, danışmanın yetki bilgisine e-Devlet’ten erişerek güvenli işlem yapabiliyor. Bu, “yetkisiz aracılık” ve sahtecilik riskini büyük ölçüde ortadan kaldırıyor.

Nasıl İşliyor?

- Ev sahibi veya emlakçı, e-Devlet’e girip taşınmaz bilgilerini, kira bedelini, süreyi, depozito gibi detayları girerek sözleşmeyi oluşturur.

- Kiracı ve varsa kefil, e-Devlet üzerinden onay vererek süreci tamamlar.
- Oluşan belge, barkod ve zaman damgası içerir; istenildiğinde e-Devlet’ten doğrulanabilir.

Avantajları Neler?

- Kağıt, noter ve belge masrafı ortadan kalktı; tamamen ücretsiz ve mekândan bağımsız işlemler yürütülüyor.
- Zaman, evrak ve bürokrasi tasarrufu sağlanıyor.
- Sahteciliğe karşı güçlü koruma: barkodlu, zaman damgalı, dijital onaylı ve yetki doğrulamaya açık belgeler oluşturuluyor.
- Kira gelir beyan süreçleri otomatikleşiyor, kayıt dışılık azalıyor

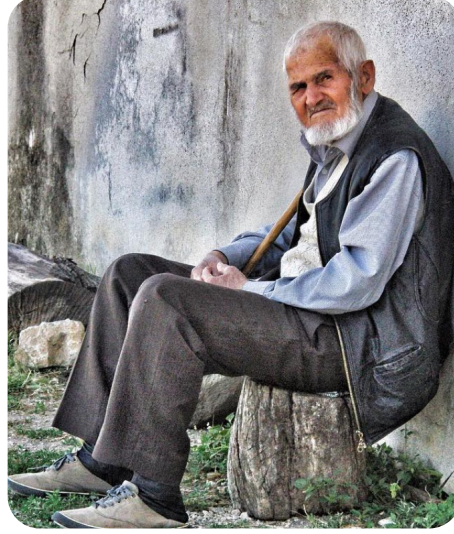
81 ilde aktif kullanılan sistemde bugüne kadar onbinlerce e-Kira sözleşmesi onaylandı. Bu da halkın bu teknolojik dönüşüme nasıl hızlı adapte olduğunu gösteriyor.

Yakında Tüzel Kişiler de Sürece Dahil

Bakan Mehmet Şimşek, sistemin yakın gelecekte şirketler ve diğer tüzel kişiler için de kullanılabilir hale geleceğini duyurdu. Bu sayede konut ve kurumsal kiracılık da tamamen dijital platforma taşınacak.

e-Kira uygulaması; zamandan, paradan ve evraktan büyük tasarruf sağlarken, dijital güvenlik, kayıt altına alınma ve dolandırıcılık riskini azaltarak hem bireysel hem kurumsal kira ilişkilerini daha şeffaf hale getiriyor. Türkiye, kira süreçlerinde dijitalleşme konusunda önemli bir adım atmış durumda.

Gençleri Köylere Döndürmek İçin Kapsamlı Teşvik Paketi Hazırlanıyor



Fotoğraf: Erkan Arslan

Türkiye’de tarım sektöründe çalışan nüfus giderek azlanırken, hükümet gençlerin köylere dönerek tarımsal üretime katılmaları için kapsamlı bir teşvik paketi üzerinde çalış-

arazilerinin ekonomiye kazandırılması ve kırsal kalkınmanın desteklenmesi olarak belirtiliyor. Gençlerin köylerde kalıcı ve üretken olabilmesi için yaşam koşulları ve altyapı imkanlarının iyileştirilmesi de teşvik paketi içinde yer alıyor.

Tarım ve Orman Bakanlığı, genç çiftçilere yönelik hibe, faiz indirimi ve proje bazlı finansman desteklerini sürdürüyor. Ayrıca genç ve kadın başvuru sahiplerine ek puan avantajları ve tarımsal sigorta primi indirimleri sağlanıyor.

Edirne özelinde de köylerde genç nüfusun azalması ciddi bir sorun olarak öne çıkıyor. Gençlerin evlenme çağına geldiklerinde, özellikle erkeklerin köyde yaşamak isteyen yeterli sayıda eş adayını bulamamaları; çocukların köy okullarının kapalı ya da eğitim kalitesinin yetersiz olması nedeniyle ailelerin çocuklarını şehirde okutmayı tercih etmesi gençlerin köylerden uzaklaşmasının başlıca nedenleri arasında.



şıyor. Tarımda yaş ortalaması 59’a ulaşırken, genç çiftçi oranı yalnızca yüzde 5 seviyesinde bulunuyor. Çiftçi Kayıt Sistemi’ne (ÇKS) kayıtlı yaklaşık 2,3 milyon çiftçinin sadece yüzde 12’si 40 yaşın altında.

Ekonomi Koordinasyon Kurulu (EKK) toplantısında alınan kararla, özellikle ne eğitimde ne istihdamda olan gençlerin (NEET) tarımsal üretime yönelmesi hedefleniyor. Bu kapsamda bedelsiz arazi tahsis, düşük faizli kredi imkânları, ev sahibi olmayı kolaylaştıracak destekler ve köyde hayat kurabilmek için ek teşvikler gündemde.

Planın amacı yalnızca üretimi artırmak değil, aynı zamanda atıl durumdaki tarım

Ayrıca altyapı eksiklikleri, doğalgazın bulunmaması ve sağlık hizmetlerine erişimin kısıtlılığı da gençlerin köyde kalmaktan vazgeçmesine yol açıyor.

Buna ek olarak, medya ve sosyal medyada idealize edilen şehir hayatı algısı, gençler arasında köy yaşamının geri planda kalmasına sebep oluyor. İş olanaklarının sınırlılığı, sosyal aktivitelerin yetersizliği ve ulaşım zorlukları da gençlerin köyde kalmak yerine şehirde yaşamayı tercih etmesinde etkili diğer faktörler olarak öne çıkıyor.

Bu çok yönlü sorunlar, Edirne köylerinde genç nüfusun giderek azalmasına ve yaş ortalamasının yükselmesine neden oluyor.

Tarla, Bağ, Bahçe Tarım Dışı Kullanıma Uygun mu?

5403 Sayılı Kanuna Göre Hangi Araziler Tarım Dışı Kullanılabilir?

Gayrimenkul yatırımda en çok sorulan sorulardan biri: “Bu tarladan ev yapabilir miyim? İmara açılır mı?”

Aslında bunun cevabı 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu’nda gizli. Yani her tarla tarım dışına açılmaz.

1. Büyük Verimli Araziler Korunuyor

Örneğin; 50 dönüm buğday tarlası düşünün. Toprak yapısı çok verimli. Bu tip araziler kesinlikle korunuyor, kolay kolay imara açılmaz. Çünkü devlet, ekim yapılabilen büyük ve verimli tarım alanlarını koruma altına alıyor.

2. Küçük Parseller Daha Şanslı

Mesela 2.000 m² veya 3.000 m² gibi küçük parseller; eğer tek başına tarımsal üretimi sürdürmeyecek durumdaysa, tarım dışı kullanım izni alma ihtimali daha yüksek. Yani küçük ama verimsiz bir yeriniz var-

sa, ev ya da başka bir amaçla kullanım için izin alma şansınız var

3. Yola Cephe Çok Önemli

Bir tarla yola cephe ise, yani traktör ya da araçla rahat ulaşım varsa, bu arazi için tarım dışı kullanım izni almak çok daha kolay. Mesela; 1.500 m² yol kenarında bir parseliniz var. Bu arazi, hem tarımsal değeri düşük hem de ulaşımı kolay olduğu için konut ya da ticari amaçla değerlendirilebilir.

4. Taşlık, Kırak, Sulu Olmayan Yerler Avantajlı

Örneğin; 3 dönüm taşlık bir arazi düşünün. Burada verimli tarım yapma şansınız yok. Bu tip yerler, kanun gereği tarım dışı kullanıma daha kolay açılıyor

Ama öte yandan sulu tarım arazileri (örneğin sulama kanalı geçen verimli tarlalar) tarım dışına asla çıkarılmaz.

Kısacası: “Her tarladan ev çıkar” düşüncesi doğru değil.

Arazi alırken mutlaka arazinin büyüklüğünü, verimliliğini ve yol durumunu incelemek gerekiyor.

Edirne’nin Onur Abidesi: Hıdırlık Tabya ve Şükrü Paşa’nın Destanı

Edirne, tarih boyunca sayısız kuşatma ve savaş görmüş bir şehir. Ancak şehrin hafızasında en derin iz bırakan olaylardan biri, Balkan Savaşları sırasında yaşanan ve adeta destanlaşan Edirne Savunması’dır. Bu destanın kalbi ise hiç kuşkusuz Hıdırlık Tabya ve onun efsanevi komutanı Şükrü Paşa’dır.



1886-1888 yılları arasında inşa edilen Hıdırlık Tabya, Edirne’nin en büyük tabyasıdır. Stratejik konumu, sağlam mimarisi ve askeri donanımı ile şehrin savunmasında kilit rol üstlenmiştir.



Tabya; karargâh binası, nizamiye, koğuş binası, 18 adet topçu odası, 120 metrelik tünel, 4 adet dehliz odası, hendekler ve topçu bataryalarıyla adeta bir savunma üssü olarak tasarlanmıştır.

Balkan Savaşları sırasında, Bulgar orduları Edirne’yi kuşattığında savunma hattının komutanı Şükrü Paşa idi. Cesareti, stratejik zekâsı ve vatan sevgisi ile Şükrü Paşa, Hıdırlık Tabya’yı direnişin beyni haline getirdi.

Günlerce süren çatışmalarda tabya, Osmanlı askerlerinin kararlılığına ve fedakârlığına tanıklık etti. Bu direniş, Osmanlı topraklarında düşmanın hızla ilerleyip İstanbul’a ulaşmasını engelleyen en önemli savunma hamlelerinden biri olarak tarihe geçti.

Bugün Hıdırlık Tabya, restore edilmiş yapıyla Edirne’nin hem askeri tarihini hem de kahramanlık ruhunu ziyaretçilere aktarıyor.

Sergi alanlarında Balkan Savaşları ve Erken Cumhuriyet Dönemi’ne ait top, tüfek, tabanca, güller, askeri kıyafetler ve savaş araç gereçleri görülebiliyor. Her bir obje, geçmişin izlerini bugüne taşıyor.

Hıdırlık Tabya, yalnızca bir askeri yapı değil; Edirne’nin bağımsızlık tutkusunun ve Şükrü Paşa’nın efsanevi direnişinin simgesidir. Burada atılan her adım, ziyaretçileri tarihin en zorlu ama en gururlu anlarına götürür.



Edirneliler, Şükrü Paşa’ya duydukları minneti, şehrin en önemli mahallelerinden birine onun adını vererek ölümsüzleştirmiştir. Şükrüpaşa Mahallesi, bugün modern yaşam alanlarıyla öne çıksa da taşıdığı isim, Edirne’nin kahramanlık dolu geçmişini her gün hatırlatmaya devam ediyor.

KENTSEL DÖNÜŞÜM VE KAT KARŞILIĞI ARSA SÜRECİ ARTIK DAHA KOLAY VE GÜVENLİ

Kat karşılığı inşaat, arsa sahiplerinin mülklerini değerlendirmek için son yıllarda en çok tercih ettiği yöntemlerden biri haline geldi. Ancak bu yöntemin başarılı ve kârlı olması için doğru planlama, doğru ortaklık ve hukuki şeffaflık şart.

Boş Arsa Sahipleri Ne Kazanır?

Boş arsası olan biri, belediye imar planlarına uygun şekilde ruhsatlı bir projeye izin vererek, müteahhitten belirli sayıda daire alabilir. Ancak burada unutulmaması gereken şey şu: □ Her zaman en yüksek oranı veren firma **en kârlı firma değildir!**

Yüzde 50 teklif veren bir firma, aslında düşük standartlı bir inşaatla sizi zarara sokabilir. **Emlak Pusulası olarak biz**, hem teknik proje incelemeleri yapıyor hem de müteahhitin daha önceki projelerini inceliyor ve sizi en doğru isimlerle buluşturuyoruz.

Arsa İçerisinde Eski Ev Olanlar Ne Yapabilir?

Bahçeli, az katlı, yıllar önce yapılmış evler... Bugün Edirne'de birçok mahallede bu tür mülkler mevcut. İyi haber şu: Bu tarz ev sahipleri de **boş arsa sahipleri gibi kat karşılığı anlaşma yapabilir.** Üstelik bu anlaşmayı **kentsel dönüşüm kapsamında yaparlarsa**, hem evleri yenilenir hem de ek avantajlardan yararlanabilirler: *İnşaat süresince kira yardımı, *Riskli yapı raporuna göre vergi ve harç muafiyetleri, *Devletin sağladığı bazı kredi ve teşvik imkanları.

Özellikle **1+1 daire konsepti**, Edirne'de Şükrüpaşa, Atatürk ve

Cumhuriyet mahallesi çevresinde oldukça talep görüyor. Geniş arsali ev sahipleri, bu modeli uygulayarak mevcut daire sayısından daha fazla daire alabilir, dairelerin bir kısmını satıp geri kalanından kira geliri sağlayabilir.

Oranlar Her Mahallede Aynı Değil!

Kat karşılığı yapılacak anlaşmalarda en çok sorulan soru: *"Yüzde kaç alırım?"*

Bu sorunun yanıtı, mahallenin değerine, imar iznine ve arsanın büyüklüğüne göre değişir.

□ **Şükrüpaşa Mahallesi**, en yüksek kat karşılığı oranların teklif edildiği bölge.

□ **Barutluk ve Kurtuluş Mahalleleri** ise daha düşük oranlı teklifler alıyor; ancak burada da müteahhit seçimi ve proje detaylarıyla kazanç artırmak mümkün.

□ Her teklif edilen oran size kazanç sağlamaz!

□ En önemli unsur: **müteahhitin güvenilirliği, projenin kalitesi ve sözleşmenin kanuni güvencesidir.**

Peki Süreç Nasıl Yürür?

• Emlak Pusulası Ne Yapıyor? **Emlak Pusulası olarak siz arsa veya ev sahiplerine şu alanlarda ücretsiz danışmanlık*** sunuyoruz:

- Arsa ve imar durumunun analizi,
- Mahalleye göre piyasa oranlarının karşılaştırılması,
- Güvenilir ve referanslı müteah-



hitlerle eşleştirme,

• Noter onaylı sözleşme hazırlanması,

• Teslim süresi, cezai şart ve teminat güvencelerinin yazılması, **(ücretli hizmet)*

• Kentsel dönüşüm süreci yönetimi (varsa),

• Her aşamada şeffaflık ve düzenli bilgilendirme.

SONUÇ: "Kazanan Olmak İçin Doğru Danışmanla Yola Çıkın"

İster boş arsa ister eski ev...

İster Şükrüpaşa ister Barutluk... Mülkünüzden maksimum faydayı almak için doğru oranda, doğru kişiyle ve doğru sözleşmeyle yola çıkmanız gerekir.

Bunun için de Emlak Pusulası olarak tüm bilgi ve tecrübemizle yanınızdayız.

Ücretsiz danışmanlık ve güvenilir eşleştirme hizmetimizden

yararlanmak için bize ulaşmanız yeterli.

Timur ER - Emlak Danışmanı
0 505 506 20 90



Suların Hafızasında, Edirne'nin Hikâyesi

Bir Şehrin Zamana Yolculuğu Bazen bir şehrin en büyük sırları, **adının derinliklerinde saklıdır.**

"Arda, Meriç, Tunca..."

Bu üç nehir ismini duyduğunuzda aklınıza hemen Edirne gelir, değil mi? Oysa bu isimlerin her biri, **Edirne'nin kendisinden bile daha eski bir tarihi fısıldar.** Tıpkı nehirlerin binlerce yıldır şehrin etrafında akması gibi, bu isimler de dilden dile akarak bugüne ulaşmıştır.

Edirne'nin tarihine, onu çevreleyen nehirlerin dillerinden başlatalım.

Bugün **Meriç** dediğimiz nehrin antik adı **Hebros**'tur. Tıpkı

lenir.

Nehirler sadece su taşımakla kalmaz, aynı zamanda **Trak medeniyetinin madencilikteki ustalığını, toprağın bereketini ve mitolojik hikâyelerini** de fısıldayarak bugüne getirir. Nehrin sularındaki bu tarih akışı öylesine güçlüdür ki, **Hebros** adı modern Yunancada **Evros**'a, Bulgarcada **Maritsa**'ya, Türkçede ise **Meriç**'e dönüşerek varlığını sürdürür. Aynı nehir, farklı dillerde, farklı seslerle aynı hikâyeyi anlatır.

Nehirlerin suları, bizi şehrin kendi hikâyesine taşır.

Bugün **Edirne** dediğimiz bu

"yüksek yer" anlamına geldiği düşünüldü; nehirlerin birleştiği o stratejik noktaya kurulmuş olması da bu fikri desteklerdi.

Daha sonra ise şehre, mitolojiden bir isim olan **Orestia** yakıştırıldı. Annesini öldürdükten sonra günahlarından arınmak için bu topraklara gelen **Orestes**'in, nehirlerin arındığı yerde **ellerini yıkayarak arındığı** ve bir şehir kurduğu söylenir. Böylece, Edirne'nin temellerine bir de **mitolojik bir arınma hikâyesi** eklenmiş olur.

En sonunda, tarih sahnesine Roma İmparatoru **Hadrianus** çıkar ve şehre **Hadrianopolis** adını verir. Yüzyıllar içinde bu isim, telaffuz zorluğu nedeniyle önce **Adrianopolis**'e, ardından da dilden dile aktarılırken kolaylaşarak **Edirne**'ye dönüşür.

Bugün Edirne'ye baktığımızda, sadece bir şehir görmeyiz. Nehirlerinde **Trakların**, adında **mitolojinin**, taşlarında ise **Romalıların ve Osmanlıların** izini taşıyan, her bir ismin bir zaman dilimi olduğu **yedi katmanlı bir tarih kapsülü** görürüz. Şehrin adı, tıpkı suları gibi durmaksızın akmış, **her çağın, her medeniyetin izini** üzerine alarak bugüne ulaşmıştır.

Bu yüzden **Edirne'nin adı**, sadece bir isimden ibaret değildir; o, **Trakya'nın tarihidir.**

Araştırmacı yazar Mahmut Yeni

Beklenen İzin Çıktı: 1+0 ve Stüdyo Daireler Resmî Gazete ile Geri Dönüyor!

Resmî Gazete'de yayımlanan "Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik" kararıyla, 2017'den beri yasak olan **1+0 (stüdyo) daire** yapımı belirli koşullarda yeniden mümkün hale getirildi.

Yeni Düzenlemenin Şartları

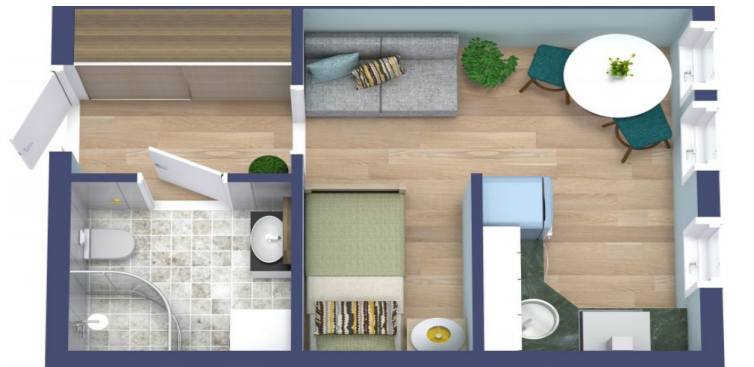
Oturma odasının **dar kenarı en az 2,50 m**, toplam alanı **en az 9 m²** olmalı.

Piyasa Üzerindeki Etkileri **Küçük daire üretimi** yeniden canlanabilir.

Kiralık daire arzı artarak konut piyasasında çeşitlilik sağlayabilir.

Metrekare başına fiyat dengelenmesi, **daha erişilebilir seçenekler** sunulabilir.

Edirne'nin geleneksel mimari-



Yatak nişi varsa, ayrı bir yatak odası zorunluluğu ortadan kalkıyor.

Her parseldeki konutların en fazla **%20'si stüdyo daire** olarak inşa edilmesine izin veriliyor.

Neden Bu Kadar Önemli?

Bu adım, küçük metrekareli ve uygun fiyatlı konut talebine yanıt veriyor. Uzmanlar, özellikle büyük şehirlerde **tek yaşayanlar, öğrenciler ve yatırımcılar için stüdyo dairelerin** cazibesinin artacağını değerlendiriyor.

risini yansıtan büyük evler uzun süredir inşa edilmiyordu. Şimdi ise konut metrekareleri daha da küçülüyor. Büyük ev özlemi artarak devam ederken, bu durum minimal yaşam trendini güçlendiriyor.

Son yıllarda kentte hızla yayılan 1+1 daire çığlığına, artık 1+0 daireler de eklendi. Bu gelişme, hem konut piyasasında yeni bir dönemi başlatıyor hem de yaşam alanı tercihlerini kökten değiştiriyor.



Tunca'nın Tonzos ve Arda'nın Artiskos olması gibi. Bir efsaneye göre, **Traklar** nehirlerin sularında **tunç madeni** arar, toprağın altında yatan hazinayı çıkarırlardı. Bu yüzden, **Tunca'nın eski adının "tunç yatağı"** anlamına geldiği bile söy-

kadim şehir, aslında bir ismin değil, **birçok ismin yuvasıdır.** Roma İmparatoru **Hadrianus** şehri yeniden inşa edip ona kendi adını vermeden çok önce, burası **Trakların Uskudama** adını verdiği bir yerleşimdi. O dönemde, ismin **"kale"** ya da

YATIRIMCININ PUSULASI



Erden Armağan Er - Ekonomist

Gayrimenkul Sertifikası Nedir? Nasıl Alınır Nasıl Satılır?

Gayrimenkul sertifikaları, büyük konut projelerine küçük birikimlerle yatırım yapmayı mümkün kılar. Bu yazıda, sertifikaların hukuki altyapısı, mülkiyet süreçleri, vergilendirme, riskler ve diğer gayrimenkul yatırım ürünleri ile karşılaştırmaları ele alacağız. Yatırım aracıyla ilgili merak edilen sorulara net yanıtlar sunmayı amaçlıyoruz.

Gayrimenkul sertifikası hangi yasal mevzuata dayanmaktadır?

Gayrimenkul sertifikası, bir gayrimenkul projesinin finansmanında kullanılan ve o projede pay sahipliği sağlayan sermaye piyasası aracıdır. Yatırımcılar, inşa edilen konut projesindeki bağımsız bölümler için ihraç edilen paylardan bütçelerine göre satın alabilirler. Her pay karşılığında verilen sertifika, yatırımcının projede pay sahibi olduğunu gösterir. Sertifikalar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği (VII-128.2)" kapsamında ve SPK gözetiminde ihraç edilir. Temel amacı, büyük gayrimenkul projelerine küçük birikimlerle katılımı sağlayarak finansman yaratmak ve konut edinimini kolaylaştırmaktır. Böylece konuta erişim artarken kira fiyatlarının dengelenmesi ve sermaye piyasalarının derinleşmesi hedeflenir.

Bu sertifika bir mülkiyet hakkı mı yoksa yatırım enstrümanı mıdır?

Gayrimenkul sertifikası öncelikle bir yatırım enstrümanıdır;

sahibine anında tapulu mülkiyet vermez, ancak belirli şartlarda mülkiyete dönüşebilir. Sertifikalar, projedeki konutların belirli metre-karelerine karşılık gelen menkul kıymetler olup Borsa İstanbul'da işlem görür. Sertifika sahipleri, proje üzerinde dolaylı hak sahibidir. Yeterli sertifika biriktirildiğinde tapu devri talep edilebilir; aksi halde ellerindeki alacak hakkı niteliğindedir. SPK'ya göre gayrimenkul sertifikası, konut projesine ortaklık imkânı sunan sermaye piyasası aracıdır. Tapu devri, 'asli edim' sürecinde yeterli sertifikayı toplayan yatırımcı lehinedir; örneğin, bir daireye denk tüm sertifikaların edinen o dairenin sahibi olur.

Proje tamamlandığında sertifikalar mutlaka konuta dönüşür mü, yoksa ikinci el piyasada değerlendirilebilir mi?

Sertifika sahiplerinin proje tamamlandığında iki seçeneği vardır: Asli edim veya tali edim. Asli edim, yeterli sertifikaya sahip yatırımcıların doğrudan konut tapusunu almasıdır. Bu yatırımcılar belirlenen dönemde başvurarak konut sahibi olabilirler. Örneğin, yeni projede yatırımcılar 5 Şubat 2026 – 4 Ağustos 2028 arasında asli edim talebinde bulunup konut seçebilecekler. Tali edim ise, yeterli sertifikası olmayan veya konut istemeyen yatırımcıların proje sonunda nakit almasıdır. Proje bitiminde sertifikaların dayandığı konutlar açık artırmayla satılır ve gelir, sertifika sahiplerine payları oranında dağıtılır. Sertifikalar mutlaka konuta dönüşmek zorunda değildir; isteyen yatırımcı borsada satarak çıkabilir, konut alamayan ise parasını geri alır.

Sertifikaların iptali ve konuta dönüşme süreci nasıl işler? Kaç sertifika gerekir, hak sahipliği nasıl belirlenir?

Her bağımsız konut biriminin değeri belirli sayıda sertifikaya bölünmüştür ve izahnamede her dairenin kaç sertifikayla temsil edildiği belirtilir. Örneğin, "1 daire = 100.000 sertifika" ise, o daireye sahip olmak için 100.000 sertifika

biriktirmek gerekir. Yatırımcı tüm sertifikaları topladığında tapu devri talep edebilir. Yeni projede dairelerin metre-kare, kat, cephe gibi özelliklerine göre sertifika sayısı ve fiyatları değişir. Asli edim döneminde yeterli sertifikaya sahip yatırımcılar konut seçip başvurarak sertifikalarını iptal ettirip tapu devri alır. Tapu devri yatırımcı adına yapılır ve satış vaadi sözleşmesi imzalanır. Bir daireye birden fazla kişi ortak olabilir; payları sahip oldukları sertifika oranına göre tapuya tescil edilir. Hak sahipliği başvuru ve sertifika sayısına göre belirlenir; ilk tamamlayan konutu seçer. Sertifikalar konuta dönüşürken iptal edilir ve konut teslim edilir. Böylece, belirli konut değerine eşit sertifika toplanıp asli edim talep edilince, sertifikalar konuta dönüşür.

Halka arzdan sonra satılamayan sertifikalar olursa ne olur?

Halka arzda tüm sertifikalar talep görmeyebilir; bu durumda satılamayan sertifikalar ihraç edilmez, iptal edilir veya ihraçta kalır. 2017'de TOKİ'nin Park Mavera III projesinde 239,2 milyon TL ihraç tavanı varken, yaklaşık %60 talep gelmiş ve 143 milyon TL kaynak sağlanmıştı. Satılamayan sertifikalar piyasaya sürülmemiş, eksik finansman için başka kaynaklara başvurulmuştu. Satılamayan sertifikalara karşılık konutlar projede kalmaya devam etti; bazı daireler daha sonra normal satışa sunuldu. Proje tamamlandıktan sonra tali edim kapsamında kalan konutlar açık artırmada TOKİ tarafından satın alınarak nakde çevriliyor. Yeni modelde satılamayan konutlar, TOKİ tarafından ekspertiz değerinin %80'inden alınarak yatırımcılara nakit ödeneceği taahhüt edilmektedir.

Talep toplama süreci nasıl işler?

Gayrimenkul sertifikası ihraçında talep toplama, izahnamede belirlenen takvim ve usullere göre, yatırımcıların aracı kurumlar üzerinden nakit bloke edip emir girmeyle gerçekleşir. Süreç sonunda ihraççı, bireysel ve kurumsal yatırımcılara önceden belirlenen tahsisat oranlarına göre dağıtım yapar. Talep arzı aşarsa oransal veya eşit dağıtım uygulanır; talep arzın altındaysa emirler tam karşılanır, kalan sertifikalar ise ihraç edilmez.

Gayrimenkul Sertifikasına Derinlemesine Bakış

Vergi ödemeleri hangi durumda ne şekilde gelişir?

Borsa İstanbul'da işlem gören gayrimenkul sertifikalarından elde edilen kazançlar, Gelir Vergisi Kanunu'nun geçici 67'nci maddesi uyarınca %10 stopaja tabidir ve bu kesinti nihai vergidir, beyan gerekmez. Asli edimde konut tesliminde KDV, tapu devrinde ise tapu harcı ve diğer resmi bedeller ödenir. Tali edimde nakit itfa tutarı menkul kıymet kazancı sayılır ve aynı stopaj rejimi uygulanır. Oranlar değişebileceğinden güncel mevzuat ve izahnameye bakılmalıdır.

Projenin gecikmesi ve gerçekleşmemesi durumunda ne olur?

İzahnamede belirtilen takvimde projenin tamamlanamaması "gecikme" sayılır. Bu durumda 15 iş günü içinde fizibilite raporu hazırlanır ve SPK'dan en fazla 180 gün ek süre talep edilir. Ek süre ve cezai şart KAP'ta duyurulur. Süre içinde asli/tali edimler yapılır ve ceza ödenir. Ek süre sonunda edimler yerine getirilemezse bu "gerçekleşmeme" sayılır. İhraççı, sertifikaların itfa bedeli ve cezayı ödemekle yükümlüdür. Ödeme olmazsa yetkili kuruluş gözetiminde sertifika sahipleri toplantısı yapılır; proje ya üçüncü kişiyle tamamlanır ya da fon satılarak pay oranında yatırımcılara dağıtılır ve sertifikalar itfa edilir.

Sertifikanın birim fiyatı nasıl belirlenir? Pay Halka Arz fiyatı ile gerçek metre-kare değeri arasında nasıl bir bağ vardır?

Sertifikaların birim fiyatı, ihraççı tarafından projenin toplam değeri ve piyasaya sunulacak sertifika adedi dikkate alınarak belirlenir ve SPK onayına tabidir. Örneğin, yeni projede sertifikalar 7,59 TL'den halka arz edilecek ve 1.923.481.773 adet sertifika sunulacaktır. Fiyat, projenin toplam piyasa değeri göz önünde bulundurularak yaklaşık %25 iskontoyla belirlenmiştir. Genel olarak, bir sertifikanın değeri projenin ekspertiz değerinin sertifika sayısına bölünmesiyle ilişkilidir.

Sertifikanın borsada işlem görmesi yatırımcı açısından avantaj mı, risk mi?

Borsada işlem görülebilirlik, yatırımcıya likidite ve esneklik sağlar. Fiziksel gayrimenkul hızla nakde çevrilemezken, sertifika sahipleri sertifikalarını Borsa İstanbul'da anında satabilir. Ancak bu durum fiyat oynaklığı riskini de getirir. Hisse senedi gibi fiyatlar dalgalanabilir ve yatırımcı, konutun uzun vadeli değeri yerine kısa vadeli fiyat hareketleriyle karşılaşabilir.

Gayrimenkul sertifikası hisse senedi benzeri dalgalanmalara açık mıdır? Bu dalgalanmalar karşısında yatırımcıyı korumak için ihraççı tarafından hangi

önlemler alınmıştır?

Evet, gayrimenkul sertifikaları da hisse senetleri gibi arz-talep dengesine bağlı günlük dalgalanmalara açıktır. Örneğin, 2017'de Park Mavera III sertifikası (PMVR3) 42,5 TL'den işlem görmeye başladıktan sonra %10 değer kaybedip arz fiyatının altına gerilemiştir. Yatırımcıları korumak için günlük fiyat değişim limitleri uygulanır; Borsa İstanbul'da gayrimenkul sertifikalarında ±%20 fiyat marjı kuralı olsa da, pandemi nedeniyle bu marj %10'a düşmüştür. Sertifikalar kredili işlem ve açığa satışa kapalıdır. Olağandışı fiyat hareketlerinde işlem durdurma veya tek fiyat yöntemi gibi önlemler alınabilir. Ancak, ihraççı tarafından ek tedbir bulunmaması, sertifikaların spekülasyona açık olduğunu gösterir.

Bu ürün, klasik gayrimenkul yatırımının alternatifi olabilir mi?

Gayrimenkul sertifikaları, tek başına ev satın almanın alternatifi değil, tamamlayıcı bir yatırım aracıdır. Birikimi ev almaya yetmeyenler için küçük dilimlerle yatırım yapma imkânı sunar. Klasik gayrimenkulde somut mülke sahip olunur ve kullanılırken, sertifikada fiziksel kullanım hakkı yoktur; ancak yeterli birikimle mülke dönüşebilir. Sertifikalar likit olduğundan daha hızlı alınıp satılabilir. Türkiye'de yüksek enflasyon ve finansal istikrarsızlık nedeniyle manipülasyon ve spekülasyonlar yaygındır. Örneğin, halka açık birçok GYO'nun piyasa değeri, sahip oldukları gayrimenkul değerinin çok altındadır ve bu durum regülasyonlarca sorgulanmamaktadır. GYO'lar satış işlemlerini düşük değerlerle göstererek bilanço karlarını tam yansıtmamakta, bu da hem vergi kaybına hem de yatırımcıların temettü zararına yol açmaktadır.

Sonuç Olarak Gayrimenkul Sertifikası Konut Sahibi Yapar mı?

Son 8 yılda yaşanan yüksek enflasyon ve dalgalı ekonomik dönem, özellikle çalışan ve dar gelirli kesimler için konut sahibi olmayı zorlaştırmıştır. Asgari ücretli işçilerden orta gelirli meslek gruplarına kadar birçok kişi konuta erişmekte güçlük çekmektedir. Uygulanan ekonomik politikalar gelir dağılımını olumsuz etkileyerek konut erişimini zorlaştırmıştır.

Gayrimenkul sertifikaları tek başına ev sahibi olmak için yeterli bir araç değildir; ancak gelişmiş ve finansal istikrara sahip ülkelerde ev alımını destekleyen bir finansman modeli olarak kullanılır. Türkiye gibi finansal istikrarsızlığın ve regülasyon eksikliğinin olduğu ülkelerde ise, bu model daha çok inşaat firmalarına ucuz finansman sağlamaya yöneliktir. Bu nedenle, elinizdeki tüm birikimi tek seferde harcamak yerine, proje süresince aylık alımlarla riski azaltmak daha doğru olur. 2017'de benzer projelerde pay sahiplerinin zarar ettiğini unutmamak önemlidir. Sağlıcakla kalın...

Biz, Helike Zeytinyağları olarak, zeytinlerimizi tarım ilacı ve kimyasal gübre kullanmadan, tamamen doğal yöntemlerle yetiştiriyoruz. Sıkım işlemini gerçekleştirdiğimiz fabrikamız ise organik dolum sertifikasına sahip bir tesistir.

Bu sayede zeytinyağlarımız, Türkiye'de üretilen ve temiz gıda sınıfına giren yalnızca %1'lik seçkin zeytinyağları arasında yer almaktadır.

%100 DOĞAL KALİTE

Altınova Mah. Kazandere sok. No:8 Ayvalık

Kene Alarmı: Edirne’de Evcil Hayvanlarda Parazit Tehlikesi Artıyor!

Veteriner Hekim Mustafa Altan uyarıyor: “Erken müdahale hayat kurtarır. Evcil dostlarımızda görülen kene ve diğer dış parazitler, sadece hayvanlarımızın sağlığını değil, aynı zamanda insan sağlığını da tehdit edebilir. Bu nedenle düzenli kontroller, mevsimsel koruyucu uygulamalar ve belirtiler fark edildiğinde vakit kaybetmeden veteriner hekime başvurmak büyük önem taşıyor.”

Yaz aylarının gelmesiyle birlikte Edirne genelinde kedi ve köpeklerde pire ve kene vakalarında ciddi artış yaşanıyor. Özellikle dışarı çıkan ya da bahçeli alanlarda yaşayan evcil hayvanlar, parazit kaynaklı hastalıklara karşı daha savunmasız hale geliyor.

Altan Veteriner Kliniği’nin kurucusu **Veteriner Hekim Mustafa Altan**, her gün bu şikâyetle gelen birçok vakaya müdahale ettiklerini belirterek hayvan sahiplerini dikkatli olmaya davet etti.

“Bize her gün en az iki ya da üç parazit vakası geliyor. Kene veya pireye maruz kalan hayvanlara hemen damla ya da hap uygulaması yapıyoruz.

Biz sadece mevcut paraziti öldürmekle kalmıyor; ilacın koruyucu etkisi sayesinde 1 ila 3 ay boyunca yeni bulaşmaları da önleyebiliyoruz,” diyen Mustafa Bey, bilinçli tedavi kadar önleyici uygulamaların da önemine dikkat çekti.



Ameliyathane

Geniş Klinik, Güçlü Kadro

Edirne’de benzerlerinden ayrıran detaylar ise yalnızca yapılan tedavi değil, tedavinin uygulandığı ortamla da doğrudan ilgili. **1400 metrekarelik** alan üzerine kurulu olan **Altan Veteriner Kliniği**, bölgedeki en donanımlı kliniklerden biri olma özelliğini taşıyor.



Kedi muaynehanesi

Her Hasta Özel Alanında Tedavi Ediliyor

Birçok klinikte aynı ortamda muayene edilen kedi ve köpekler, **Altan Veteriner Kliniği’nde** ayrı alanlarda kabul ediliyor. Bu da hem hayvanların stresini azaltıyor hem de olası bulaşların önüne geçiyor.

Operasyon sonrası bakım için ise alt katta yer alan **hospitalizasyon alanları**, evcil dostların sağlığına daha hızlı kavuşması için modern tıbbi ekipmanlarla donatılmış durumda.



Köpek muaynehanesi

“Kliniğimizin üst katında sadece kediler için ayrı bir muayene odası, köpekler için ayrı bir muayene odası, operasyon odası, endoskopi ve ultrason odaları ile



tam teşekküllü bir laboratuvarımız mevcut.

Ayrıca her biri en az 24 metre-kare olan 7 ayrı sağlık odamız var,” diyen Altan, bu fiziksel altyapının hayvanlar ve sahipleri için konfor ve güven sunduğunu ifade etti.

Kedi ve Köpeklerle Ayrı İlgi, Sahiplerine de Konfor

Sadece evcil dostlarımız değil, onların sahipleri de kliniğin sunduğu ayrıcalıklı olanaklardan faydalanabiliyor.

Kliniğin kurucusu Altan, “Hasta sahiplerimiz, kafe alanımızda ücretsiz ikramlarımız eşliğinde bekleyebiliyor. Özellikle ameliyat, tıraş ya da detaylı muayene gibi uzun sürebilecek işlemler sırasında, konforlu bir bekleme ortamı sunuyoruz,” diyerek hem hayvan hem insan dostu yaklaşımını öne çıkardı.

Altan, bu anlayışın sadece misafirperverlikten ibaret olmadığını, kliniğin iç mimarisinden hizmet

akışına kadar her detayın bu felsefeyle tasarlandığını belirtti.

Bekleme alanındaki sıcak



atmosfer, ücretsiz içecek ikramı ve konforlu oturma düzeni, hasta sahiplerinin stresini azaltmayı amaçlıyor.

“Evcil hayvanların sağlığı için en iyi tedaviyi sunarken, sahiplerinin de kendilerini rahat hissetmelerini önemsiyoruz. Çünkü biliyoruz ki, hayvanlar kadar sahipleri de bu süreçten duygusal olarak etkileni-

yor,” diyen Altan, insan odaklı hizmet anlayışının kliniğin en temel değerlerinden biri olduğunu altını

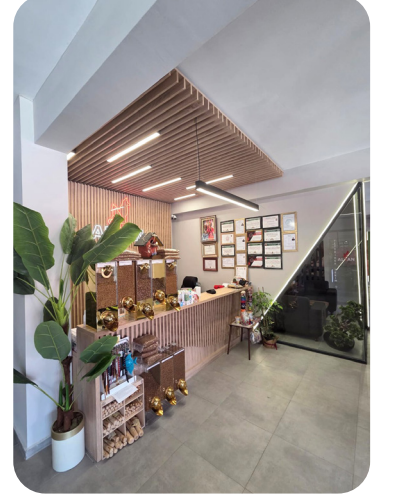
“Altan: Evcil Dostlarımızı Hastalıklardan Korumanın Yolu Düzenli Kontrol ve Aşıdan Geçiyor”

Altan, ayrıca düzenli parazit kontrolü ve mevsimsel aşı takviminin hayati önem taşıdığını hatırlatarak, hayvan sahiplerine sadece sorun ortaya çıktığında değil, yıl boyunca koruyucu hekimlik anlayışıyla hareket etmeleri gerektiğini söyledi.

“Bizim amacımız, evcil dostlarımızın hastalanmasını beklemek değil, onları hastalıklardan uzak tutmak.

Bu yüzden her gelişte kapsamlı bir kontrol ve ihtiyaçlarına göre koruma programı uyguluyoruz,” diyor Altan.

Edirne’de hayvan sağlığı bilincinin her geçen gün arttığını, ancak özellikle yaz aylarında tedbirlerin daha da sıkı tutulması gerektiğini sözlerine ekledi.



Resepsiyon & hasta kabul alanı



Köpek hospitalizasyon alanı

Klinikte Bilimsel Yaklaşım ve Tecrübeli Kadro Bir Arada

Laboratuvar hizmetleriyle de fark yarattıklarını belirten Mustafa Bey, kimyager kadrolarıyla kan ve idrar testlerinin aynı gün içinde sonuçlandığını, bunun da hızlı tedavi açısından büyük bir avantaj sağladığını belirtiyor.

Ayrıca bölgede tanınan ve tecrübeli veteriner hekimlerin yer aldığı klinik, hızlı teşhis, doğru tedavi ve güvenilir sonuç mottosuyla çalışıyor.

Evcil Hayvanınız İçin En Doğru Adres

Yoğun hasta popülasyonuna rağmen randevu ve öncelik sistemleriyle aksamayan bir hizmet planı sunduklarını söyleyen Altan, özellikle yaz aylarında artan kene ve pire tehlikesine karşı tüm hayvanseverleri bilinçli hareket etmeye davet ediyor:

“Önlem almak, tedavi etmekten çok daha kolay. Bu tür parazitler sadece hayvanlarımıza değil, biz insanlara da ciddi hastalıklar bulaştırabilir. Lütfen veteriner kontrollerini ihmal etmeyin.”



Kedi hospitalizasyon alanı



Kedi & köpek banyo alanı



İkram alanı

Riskli Yapılardan Sağlam Geleceğe: Kentsel Dönüşümün Yol Haritası

Kentsel Dönüşümde Güvenli Gelecek: Edirne'nin Tek Lisanslı Mühendisinden Önemli Mesajlar

Kentsel dönüşüm, yalnızca eski binaları yıkıp yenilerini yapmak değil; bir şehrin geleceğini, yaşam kalitesini ve güvenliğini yeniden tasarlamak demek. Edirne'de bu dönüşümün öncülüğünü üstlenen isim ise **kentsel dönüşüm lisansına sahip tek mühendis olan Ömer Faruk Turgut**.

Turgut, hem müteahhitlik hem de danışmanlık hizmetleriyle Edirne'nin dönüşümüne yön verirken, bu sürecin yalnızca teknik değil, aynı zamanda sosyal ve hukuki bir boyutu olduğuna dikkat çekiyor:

"Kentsel dönüşüm, yalnızca betonarme yenilenmesi değil; insanların can ve mal güvenliğini koruyan, mahalleleri yeniden şekillendiren ve hak kayıplarını önleyen bir süreçtir."

Biz, vatandaşın talebini dinleyip ihtiyaçlarını karşılamaya çalışıyoruz. Sorunun değil, çözümün bir parçası olmak istiyoruz."



ÖNCE



SONRA

Güvence Nedir? Nasıl Sağlanır?

Mülk sahiplerinin en çok çektiği konunun müteahhidin işi yarım bırakması olduğunu söyleyen Turgut, bu noktada kentsel dönüşüm projelerinin sağladığı güvenceyi vurguluyor:

"Kentsel dönüşüm projelerinde teminat bedeli alınır. Ayrıca müteahhit, iskan belgesi almadan dairelerin tamamını satamaz."

Bu sistem, projelerin bitmesi teminatı altında ilerlemesini sağlar."

Danışmanın Rolü: Sürecin Sessiz Kahramanı

Her ne kadar teknik ve hukuki süreçleri mühendisler ve müteahhitler yürütsün de Turgut, profesyonel bir danışmanın önemini özellikle vurguluyor:

"Hak sahiplerinin doğru bilgilendirilmesi, maliklerin ortak noktada buluşturulması ve güvenilir firmalarla eşleştirilmesi sürecin hızını ve başarısını belirler."

Bu yüzden sürecin, işini bilen ve güven veren bir emlak danışmanı tarafından organize edilmesi

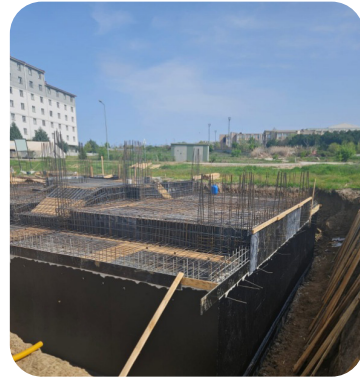
Yeni Proje: Edirne'ye Vizyon Katacak Bir Yapı



Turgut'un kentsel dönüşüm vizyonu yalnızca dönüşüm projeleriyle sınırlı değil. Şu anda Edirne Mühendislik Fakültesi bölgesinde yükselen yeni projesini anlatırken, yapı kalitesine verdikleri önemi şu sözlerle açıklıyor: *"Bu proje, 15 daire ve 2 işyerinden oluşuyor. Tüm cephelerinde deprem perdeleri var ve taşıyıcı sistemde deprem bölgelerinde kullanılan yüksek kalite malzemeler tercih ettik. Mutfak bölümü ayrı 1+1 daireler; iki öğrencinin bağımsız şekilde yaşayabileceği şekilde*



istiyoruz. Bu sayede hem yatırımcılara hem de şehir sakinlerine uzun vadeli değer katacak konutlar sunabileceğiz," diyor. Turgut'un yaklaşımı, sadece bireysel projelerle sınırlı kalmayıp, Edirne'nin kentsel dönüşüm sürecine bütüncül ve sürdürülebilir bir katkı sunmayı hedefleyen bir vizyonun da göstergesi olarak öne çıkıyor.



tasarlandı. Bu yapı, yalnızca yatırımcılara değil, Edirne'nin geleceğine güvenli ve modern bir katkı sağlamak için planlandı."

Turgut, bu projeyi "Günü kurtarmak için değil, 10, 20, hatta 50 yıllık vizyonla üretilmiş bir bina" olarak tanımlıyor ve ekliyor:

"Sıradaki projelerimiz, Edirne'nin tarihine ve kimliğine yakışan sıra dışı tasarımlar olacak. Hem estetik hem de dayanıklılık açısından örnek teşkil edecek yapılar inşa etmeyi hedefliyoruz."

Ömer Faruk Turgut, Edirne ili içerisindeki kentsel dönüşüm projelerine danışmanlık yapmaya devam ederken, kendi ve inşaat mühendisi olan eşi ile birlikte kendi müteahhitlik projelerine ağırlık vereceğini de dile getiriyor.

"Artık kendi projelerimizi tasarlamak ve uygulamak, vizyonumuzu birebir hayata geçirmek



Edirne'nin kentsel dönüşümünde önemli bir rol oynayan Turgut, sorumluluğunun farkında. Bu bilinçle projelerini sadece yatırımcılara kazanç sağlamayı değil, şehrin güvenli ve modern bir yerleşim alanı olarak gelişmesine katkıda bulunmayı da hedefleyerek tasarlıyor. Her projesinde, uzun vadeli düşünerek Edirne'nin geleceğine kalıcı değer katmayı öncelikli amaç olarak belirliyor.



Öncesi

Sonrası

Kentsel Dönüşümde Süreç Nasıl İşliyor?

Turgut, sürecin teknik kriterlerine değinirken vatandaşlara önemli uyarılarda bulunuyor:

"Bir binanın dönüşüme uygun olup olmadığını gözle anlamak mümkün değil. Bu durum, bacağı kırık bir futbolcunun koşmasını beklemek gibidir."

Teknik testler ve mühendislik analizleri şart. Biz, ruhsat sürecini paralel yürüttüğümüz için zaman kaybını en aza indiriyoruz. Ayrıca, iskan belgesine kadar ücretsiz danışmanlık hizmeti veriyoruz."

Edirne'de Neden Kentsel Dönüşüm?

Deprem riski görece düşük olan Edirne'de bile kentsel dönüşümün kritik olduğunu vurgulayan Turgut, durumun ciddiyetini şu sözlerle özetliyor:

"2015'ten bu yana yılda ortalama 250 bina için ücretsiz keşif ve danışmanlık hizmeti verdik. Özellikle 2000 yılından önce yapılmış ve denetim görmemiş binalarda çok ciddi sorunlar var. Hatta kendi ağırlığını taşıyamadığı için kendiliğinden yıkılan binalara şahit olduk."

Bu nedenle dönüşüm, yalnızca deprem riski için değil, ömrünü tamamlamış yapılar için de acil bir ihtiyaçtır."

Hak Sahiplerine Sağlanan Avantajlar

Kentsel dönüşüm, yalnızca güvenlik değil, ekonomik faydalar da sağlıyor. Turgut bu konuda şunları belirtiyor:

"Edirne Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, inşaat süresince mülk sahiplerine 18 ay boyunca karşılıksız kira yardımı yapıyor. Mülk



sahipleri yeni evlerini teslim alana kadar hiçbir ek ödeme yapmadan bu destekten faydalanabiliyor. Bizim hedefimiz, mülk sahiplerinin eski daire değerinin üzerine değer katmak."

Ayrıca, sürecin başlaması için maliklerin %51 onayı yeterli olsa da Turgut, "Hedefimiz her zaman %100 uzlaş. Herkesin fikirlerini ifade edebildiği adil bir hak paylaşımıyla ortak aklı sağlamak sürecin başarısının temelidir." diyor.

kritik. Doğru danışman, hak kayıplarını önleyen ve sürecin sorunsuz ilerlemesini sağlayan görünmez bir güçtür."

Emlak Pusulası olarak çağırımız net:

"Dönüşüm sürecine yalnız çıkmayın. Teknik ve hukuki boyutlarıyla güvenli, şeffaf ve hızlı ilerlemek için profesyonel destek alın. Doğru danışmanlarla baş-

ladığınız her süreç, geleceğinizi güvence altına alır."

Ayrıca şunu da özellikle vurguluyoruz: **Edirne'nin sorunsuz ve güvenli bir şekilde dönüşmesi için, kentsel dönüşüm lisansına sahip Ömer Faruk Turgut'un ve sürece dahil olacak tüm müteahhit iş ortaklarımızın başarılarına destek olmaya devam edeceğiz.**

Sürecin sadece binaları değil, hayatları da yenilediğine inanıyoruz.

Edirne Lalapaşa Dombay Köyü'nde Huzurlu Bir Yaşam Sizi Bekliyor



Şehirden uzaklaşıp doğayla iç içe, tertemiz havada, komşulukların hâlâ yaşadığı bir köyde kendi evinize sahip olmak ister misiniz?

FİYAT DETAYI İÇİN ARAYINIZ !

Edirne Merkez'e **sadece 28 km mesafedeki** Dombay Köyü'nde, köy hayatını doyasıya yaşamak isteyenler için birbirinden güzel 3 ayrı arsamız sizleri bekliyor.

- *İster ahşap evinizde hafta sonu kahvaltılarınızı yapın,
- *İster eski taş ahırınızı otantik bir yaşam alanına dönüştürün,
- *İster de boş arsanıza hayalinizdeki evi inşa edin...

Burada size sadece bir arsa değil, köyde kendi hayatınızı kurma fırsatı sunuyoruz. Dombay Köyü'nün sakinliği, yemyeşil doğası ve şehir merkezine yakınlığıyla **"hem köyde hem şehirde yaşama"** imkânı sizi bekliyor.

Hayal edin: Sabah horoz sesleriyle uyanıp bahçenizde çayınızı içiyorsunuz. Akşam ise Edirne merkeze **20 dakika** ulaşarak şehrin tüm imkânlarından faydalanabiliyorsunuz.

Tüm arsalar ister tek tek ister bir bütün halinde değerlendirilebilir.

HILLY HOTEL YANI EŞYALI KİRALIK 1+1

Edirne'nin en merkezi noktalarından birinde, Hilly Hotel yanında yer alan bu 2. kat, güney cephe 1+1 daire, konforlu yaşam arayanlar için hazır!

Full eşya: Valizini al, hemen taşın!

Merkezi konum: Ulaşım ve sosyal yaşamın kalbinde

Kombi ısıtma sistemi: Kışın sıcak, yazın ferah

Güney cephe: Gün boyu doğal ışık
Modern dekorasyon & kullanışlı plan

Bu daire, hem öğrenciler hem de çalışan profesyoneller için güvenli, konforlu ve zahmetsiz bir yaşam imkânı sunuyor.



18.750 TL

Kaçırılmayacak Fırsat: Edirne Süloğlu Küküler Köyü'nde Yatırım Arazisi!



Edirne'nin hızla değer kazanan bölgelerinden Süloğlu Küküler Köyü'nde 98 parselde yer alan **520 m²** büyüklüğündeki fırsat aramız yeni sahibini bekliyor.

490.000 TL

Bu özel arazinin yaklaşık **200 m²'si köy mücavir alanı içinde** bulunuyor ve arsa vasfı taşıyor. Köyün ilk imar genişlemesiyle birlikte tamamı arsa konumuna geçecek. Yani bugün aldığınızda, yarının en değerli yatırımlarından birine sahip olacaksınız. **Edirne'ye sadece 25 dakika.**

Üstelik satış, acil ihtiyaç nedeniyle yapılıyor. Bu da fiyatın piyasanın çok altında tutulduğu anlamına geliyor.

Kısacası: Hem bugünün uygun fiyatıyla satın alabileceğiniz hem de gelecekte değerini katlayacak bir yatırım fırsatı karşınızda!

Burada sadece bir arazi değil, yarının kazanç kapısını satın alacaksınız.

ABDURRAHMAN MAHALLESİ EŞYALI 2+0 KİRALIK DAİRE

Edirne Merkez Abdurrahman Mahallesi, Değirmen Mevkii'nde bulunan bu daire, konforlu ve merkezi bir yaşam arayanlar için ideal bir seçenektir.

Daire 5 katlı binanın 2. katında yer almakta olup, asansörlü ve 8-10 yıllık modern bir yapıya sahiptir. Ayrı mutfaklı ferah tasarımı ve tam eşyali oluşuyla, anahtar teslim taşınmaya hazırdır.

Migros, Tuğra, A101, Bim ve Şok gibi marketlere çok yakın konumdadır. Erasta AVM'ye yürüme mesafesinde bulunurken, Trakya Üniversitesi Ayşekadın Yerleşkesi'ne de oldukça yakındır.

ETUS toplu taşıma duraklarına yakınlığı sayesinde Edirne'nin her noktasına kolay ulaşım imkânı sunar.



20.500 TL

İNGİLİZCE ÖZEL DERS

İlkokul

Ortaokul

Lise

LGS Sınav Hazırlık

İlkokul öğrencilerine

tüm derslerde günlük

ödevlerini yaparken

birebir destek ve

rehberlik hizmeti

sağlanır.

Pelin Şab

0 537 987 05 35

BİZİ SOSYAL MEDYADA TAKİP EDİN



EMLAK_PUSULASI



Emlak Pusulası'nda İlanınız 2 Ay Boyunca Görülsün

Şehrimizin insanlarını bir araya getirmek ve ihtiyaçları kolayca buluşturmak için Emlak Pusulası'nda artık **Ücretsiz İlan Köşesi** var!

İş İlanları

Eleman arayanlar ve iş arayanlar

Hizmet veren ustalar, tamirciler, öğretmenler

Nasıl İlan Verebilirsiniz?

İlanınızı kısa ve net yazın.

Fotoğraf eklemek istiyorsanız,

çekip bize gönderin.

Ad/Soyad ve telefon numarası ile

0 505 506 20 90'a WhatsApp

yolu ile ulaştırın.

İlanınızı ücretsiz yayımlayalım.

Kaybolan-bulunan eşya ve hayvan duyuruları

Duyurular

Açılış, etkinlik, kampanyalar

Alım-Satım

Araç, ikinci el eşya, özel ürünler

Emlak İlanları

Satılık / Kiralık ev, arsa, iş yeri

Çamlı Vadi Konutları: Edirne'de Doğayla İç İçte Yeni Bir Yaşam Başlıyor

Edirne, son yıllarda yalnızca büyümüyor; kimliğini de yeniden tanımlıyor. Bu dönüşüme katkı sağlayan projelerden biri de, Birkan Yapı'nın Barutluk bölgesinde hayata geçirdiği Çamlı Vadi Konutları.

Şirketin kurucularından biri olan Enbiya Birkan, projeyi "bir bina inşaatı değil, bir yaşam tasarımı" olarak tanımlıyor:

"Biz sadece bina inşa etmiyoruz; nefes alan, yaşayan alanlar tasarlıyoruz. Çamlı Vadi, bu anlayışımızın en somut örneği olacak."

Yeşile ve Sosyal Alanlara Ayırılan 4.650 Metrekare

6.300 metrekarelik arsanın yalnızca 1.650 metrekaresi konut binalarına ayrılmış. Kalan 4.650 metrekare ise tamamen sosyal alanlar ve açık otopark olarak planlanmış.

Edirne'nin Geleceği İçin Stratejik Bir Yatırım

Birkan, Edirne'nin gelişiminin hızlanacağını düşünüyor:

"Hızlı trenle İstanbul artık 90 dakikaya düşecek. Bu yalnızca turizm değil, yatırımcılar için de Edirne'yi cazibe merkezi yapacak. Biz de bu dönüşümün bir parçası olmak istiyoruz."

Emlak Piyasasına Bakış

Birkan'a göre, emlak piyasası uzun vadede yatırımcılar için en güvenli alanlardan biri:

"Konut, arsa ya da tarla..."

Yaşamın Yeni Adresi

Edirne'de inşaat sektöründe güvenilir projeleriyle tanınan Birkan Yapı, hayata geçirdiği Çamlı Vadi Konutları ile hem yatırımcılara hem de ailelere hitap eden yeni bir yaşam alanı sunuyor. Ocak 2026'da teslim edilmesi planlanan proje, modern mimari anlayışı, fonksiyonel daire planları ve farklı metrekare seçenekleriyle öne çıkıyor.

Çamlı Vadi Konutları'nda 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunuyor. Geniş aileler için ferah yaşam alanları sağlayan 3+1'ler, kullanım alanla-

Lagom Hotel: Dengeli Yaşamın Felsefesi

Birkan'ın turizm yatırımı olan Lagom Hotel'in ismi İsveççe'den geliyor. "Ne çok, ne az; tam karanda" anlamına gelen Lagom, otelin yaklaşımını da yansıtıyor.

"Kuzenim Hakan Birkan ile birlikte Lagom Hotel'i hayata geçirdik. 32 odalı, 70 yatak kapasiteli

bir aile oteli. Sürdürülebilir turizm sertifikalarıyla temiz ve dengeli bir yaşam sunmayı hedefliyoruz. Doluluk oranlarımız yüzde 70 civarında; gurbetçi aileler ve komşu ülkelerden gelen misafirler yoğun ilgi gösteriyor."



Sürdürülebilir Turizmde Öncü

Lagom Hotel, Türkiye Cumhuriyeti Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın yayınladığı Sürdürülebilir Turizm Programı kapsamında 1. Aşama Kriterlerini tamamladı. 2025 yılı için 2. Aşama Kriterlerini hedefleyen otel, çevreye duyarlılığı ve kültürel mirasa sahip çıkışıyla örnek gösteriliyor.

Birkan, bu yaklaşımı şöyle anlatıyor:

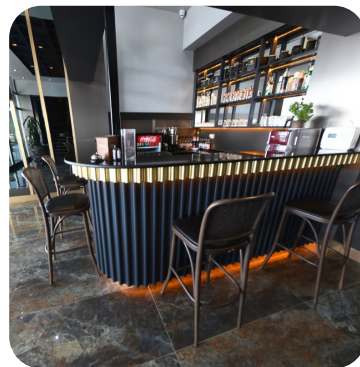
"Günlük operasyonlarda ortaya çıkan tüm atıkları geri dönüştürüyoruz. Enerji ve su tasarrufu için A++ cihazlar, fotoselli aydınlatmalar ve yüzde 50 su tasarrufu sağlayan armatürler kullanıyoruz. Tedarikte çevreye duyarlı firmalarla çalışıyor, Edirne'nin kültürel değerlerini misafirlerimize aktarıyoruz. Osmanlı dönemine ait görsellerden Türk motiflerine, yöresel peynirlerden şehir rehber kitapçıklarına kadar her detayla bu kentin ruhunu hissettiriyoruz."



İkinci Aşamaya Hazırlık

Otelin vizyonu yalnızca sürdürülebilir çevre uygulamalarıyla sınırlı değil. Yerel istihdamı artırmak ve fırsat eşitliği sağlamak da öncelikli hedeflerden biri.

Birkan, "F&B departmanımızda stajyerlerimize iş imkânı sunuyoruz. Diğer departmanlar-



da ise eğitim vererek yerel personeli yetiştiriyoruz. Ayrıca din, dil, yaş veya cinsiyet fark etmesizin herkese eşit haklar ve terfi olanakları sunuyoruz," diyor.



Edirne'nin Turizmine Katkı

Lagom Hotel'in hedefi, şehre sadece modern bir tesis kazandırmak değil; aynı zamanda Edirne'nin geleceğini şekillendiren bir marka yaratmak. Birkan, bunu şu sözlerle ifade ediyor:

"Edirne tarihi ve kültürel zenginliğiyle zaten eşsiz bir şehir. Biz bu zenginliği sürdürülebilir bir vizyonla birleştirmek istedik. Lagom Hotel'i sadece bir otel değil, Edirne'nin geleceğine katkı sağlayan bir değer olarak görüyoruz. Bu proje ile hem turizme hem de yerel ekonomiye uzun vadeli ve kalıcı bir katkı sağlamayı hedefliyoruz."



Çamlı Vadi Konutları ve Lagom Hotel, Edirne'nin geleceğini şekillendiren vizyon projeler arasında.

Biz de Emlak Pusulası olarak, bu dönüşümü yakından izlemeye ve şehrin yatırım fırsatlarını okuyucularımıza aktarmaya devam edeceğiz



Birkan, projenin doğayla bütünleşmesine özellikle dikkat ettiklerini belirtiyor:

"Yaklaşık 300 adet çam ağacı dikeyoruz. Aralarına söğüt ve çınar ağaçları da ekliyoruz. Burası oksijeni bol, yürüyüş yaparken bile huzur veren bir site olacak."

Sosyal ve Güvenli Bir Yaşam Alanı

Proje yalnızca doğa ile bütünleşmekle kalmıyor; modern şehir yaşamının ihtiyaçlarına da cevap veriyor. 73 daire ve 5 dükkandan oluşan site, güvenli yaşam konsepti üzerine kurulmuş.

"Çocuklar bisiklet sürebilecek, aileler sabah yürüyüşünü siteden çıkmadan yapabilecek. Spor alanlarımız, çocuk parklarımız, mini basket ve tenis sahalarımız olacak. Elektrikli araçlar için şarj istas-

Gayrimenkul her zaman getirisi olan bir yatırım olmuştur. Altınla kıyaslırsanız genellikle paralel gider. Ama döviz ve faiz oranlarıyla karşılaştırdığımızda, gayrimenkul her zaman daha güçlü bir seyir izlemiştir. Bu yüzden bugünkü yatırımlar gelecekte katlanarak değer kazanacak."

İstihdam ve Ekonomiye Pozitif Etki

Çamlı Vadi yalnızca yaşam alanı yaratmakla kalmıyor, bölge ekonomisine de katkı sağlıyor:

"İnşaat sürecinde yüzlerce kişiye istihdam sağlıyoruz. Aynı şekilde turizm yatırımlarımızla da kalıcı istihdam yaratıyoruz. Bu işler yalnızca bizim ekibimizle sınırlı değil; mobilyacıdan beyaz eşyacıya, yerel esnafa kadar pek çok sektör bu projelerden faydalaniyor."

rının verimli şekilde planlanmasıyla dikkat çekerken; 2+1 daireler ise hem yeni ev kuranlar hem de yatırımcılar için cazip bir seçenek oluşturuyor.



Projede yer alan daire tipleri şu şekilde:

C	Tipi:	3+1,	104	m ²	net
A	Tipi:	2+1,	81	m ²	net
E	Tipi:	2+1,	83	m ²	net
B	Tipi:	2+1,	81	m ²	net
D	Tipi:	3+1,	104	m ²	net

Her daire tipinde geniş pencerelerden içeri dolan doğal ışık, yüksek tavanlı ferah yaşam alanları ve kaliteli yapı malzemeleri ön planda tutuluyor. Projenin peyzaj düzenlemesi, site içi sosyal alanlar ve otopark imkanları ise yaşam kalitesini artırmayı hedefliyor.



A Tipi Daire 2+1 / 81,22 m2



yonları kuruyoruz. Çöp ayrıştırma sistemleriyle çevre dostu bir yapı oluşturuyoruz," diyor Birkan.

Proje, sosyal yaşam alanlarıyla komşuluk ilişkilerini güçlendirmeyi hedefliyor.

Ayrıca, dairelerin geniş balkonları ve yeşil peyzaj alanları sakinlere ferah ve huzurlu bir yaşam sunuyor.

C Tipi Daire 3+1 / 104 m2

