**Keşif Ajans Hizmetleri Tüzüğü 21.3.2022**

**1.Keşif Arazi Emlak Ajansı / Ticari İşletme - Arazi Alım Satımı**

**2.Güney Marmara Arazi Ajansı / Arazi Araştırma Pazarlama ve Satış Grubu**

**3.TV Program / Çobanla Başbaşa - Bir Bahçemiz Olsun - Çiftçi TV**

**4.Keşif Yayınevi / Kitap Yayınları**

**5.Keşif Dergisi / 4 Ayda Bir Ulusal Yayın**

**6.İnternet Reklam Haber / İnternet Siteleri Haber ve Reklam**

**7.GönTAM / Gönüllü Tanıtım Araştırma Merkezi Derneği**

**Görev Yetki ve Sorumluluklar**

 Toplam 6 kişilik merkez ekip kadrosu, 6 ayrı iş ve proje kolunu, aşağıda belirtilen ve gerekli olan tüm işleri ve çalışmaları bilecek, öğrenecek ve yapacaktır.

 Her bir kişi diğer kişinin yedeği ve yardımcısı olacaktır. Ortada yetkilisi - sorumlusu yok diye hiçbir iş kalmayacaktır.

**1.Kadir Demircan**

1.Güney Marmara Arazi Ajansı Grup Başkanı

2.Keşif Arazi Emlak Ekip Başkanı

3. Genel Koordinatör - Projeler Danışmanı

4.Satış - Pazarlama - Araştırma - Bilgi İstihbarat ve Raporlama

5.Arazi Çekim ve Sunum - Sıcak Pazarlama ve Satış

6.Yatırımlık Araziler - Yatırımcılar

7.Arazi Bakım Onarım İş Takibi ve Projeli İşler

8.TV Programları - Çobanla Başbaşa - Bir Bahçem Olsun

9. Kitap Yayını

10. Dergi Yayını - Keşif Dergisi

11. GönTAM - Sivil Toplum Kuruluşu - Dernek

12.İnternet Yayıncılığı ve Reklam

**2.Esin Uzunoğlu**

1.Keşif Ajans İşletme Müdürü

2.Güney Marmara Çanakkale Koordinatörü

3.Genel Koordinatör Yardımcısı

4. Muhasebe - Montaj - Müracaatlar - İlan Yayın - Güncelleme

5.Satış - Pazarlama - Araştırma - Bilgi İstihbarat ve Raporlama

**3.Gizem Fil**

1. Keşif Ajans İşletme Müdür Yardımcısı

2.Güney Marmara Balıkesir Koordinatörü

3- Keşif Yayıncılık - Reklam - Yayın - Grafik - Tasarım - Dergi Ve Kitap Yayıncılığı

4.Satış - Pazarlama, Araştırma - Bilgi İstihbarat ve Raporlama

5. Paylaşım ve Reklam, Montaj İlan Yayın ve Güncelleme Yardımcısı

6.İnternet Siteleri Güncelleme

**4.Beyza Karabal**

1.Satış - Pazarlama, Araştırma - Bilgi İstihbarat ve Raporlama

2.Müdür ve Müdür Yardımcısı İşleri Yardımcılığı ve Yedek.

3.Sıcak Pazarlama Satış ve Koordinasyon Sekreteri

4.Gnl Koordinatör Yardımcısı - İş Takip ve Planlama Asistanı

5.Ofis İşleri İç Temizlik ve Düzenleme Sorumlusu

**5.Ahmet Seyyid Karakaş**

1.Satış - Pazarlama, Araştırma - Bilgi İstihbarat ve Raporlama

2.Güney Marmara Arazi Ajansı Yer Gösterme Satış ve Pazarlama Sorumlusu

3- Yer Gösterme - Pazarlama ve Ulaşım Sorumlusu

4.Ofis İşleri Dış Temizlik ve Düzenleme Sorumlusu

**6.Esen Abul**

1.Satış - Pazarlama, Araştırma - Bilgi İstihbarat ve Raporlama

2- Yer Gösterme - Pazarlama ve Ulaşım Sorumlusu / Parttaym

3. Arazi Bakım Onarım Düzenleme İş ve İş Takipleri

**Keşif Arazi Emlak Ajansı Ticari İşletme – Arazi Alım Satımı**

 Keşif Arazi Emlak Ajansı 2014 yılında Kadir Demircan tarafından kurulmuştur. Gönen, Balıkesir ve Çanakkale, Güney Marmara bölgesi, ülke ve dünya genelinde hizmet etmektedir. Gönen merkezde bitişik üç ayrı ofis de, toplam 65 m2 bir alanda, 6 kişilik merkez teknik kadro ve 30 kişiye yaklaşan bölge elemanları ve temsilcileri ile birlikte büyük bir çalışma grubu ve çok güçlü bir kadroyla hizmet sunmaktadır.

 Ticari olarak sadece arazi üzerine; tarla, arsa, bağ, bahçe, köy evi, çiftlik, yazlık türü gayrimenkullerin alımı, satımı, tanıtım ve pazarlaması yapılmaktadır.

**Keşif Arazi Emlak Ajansı - Yerel Bölge**

Gönen - Manyas - Yenice - Balya

Yerel alanda ofis merkez elemanlarıyla arazi çekimleri - yayınları ve yer göstermeleri yapılmaktadır.

İlanlar önemine ve değerine göre bütün ilan ve reklam gruplarımızda yayınlanır.

**Misyonumuz:**

Temel amacı ve hedefi, örnek ve önder bir mesleki faaliyet icra etmekle birlikte, günümüzde güvenirliliğini yitirmiş olan emlakçılık anlayışına da yeni bir alternatif olabilmektir.

 Az kar, çok satış, hiçbir şart ta ve hiçbir kişiye karşı, asla yalan, hile, entrika, abartılı ve yanlış bilgi sunmayan, dost doğruluğu ve dürüstlüğü, sözde değil özde ve uygulamada ilke edinmiş, asla ve katta taviz vermeyen bir anlayış ve bir ekip ruhu ile çalışmaktadır.

 Sorunsuz, güvenilir bulduğumuz, doğru ve düzgün görebildiğimiz insanlarla çalışmayı, alışveriş yapmayı ilke edinmiştir.

Herkese karşı adil, eşit, özgür, hoşgörülü, alçak gönüllü, saygılı, güler yüzlü, sabırlı bir davranış şekli temel şiarımızdır.

 Her olay ve işlem karşısında sabırlı, ağırbaşlı, saygılı, kendinden emin, söz ve fiillerini kontrol altında tutabilen, aşırılığa kaçmayan, öfke kontrolüne sahip olabilen bir kişiliği temel edinmişlerdir.

 Daima çalışkan ve üretkendirler, asla boşa vakit geçirmezler, zamanlarını boşa harcamazlar, araştırmacıdırlar, dost ve düşmanlarını takip eden, izleyen, çevresinde olup bitenlerden haberdar olan, aldatmayan ve aldatılamayan bir yapıya sahiptirler.

 Ekip uyumu kesinlikle olmazsa olmazlardandır. Ekip içinde saygılı, hoşgörülü, yapıcı, güler yüzlü, pozitif bir davranış şekli hakimdir. Ekip içinde herkes satış ve pazarlama öncelikli bir çalışma ve yarış yürütecek, tatlı ve destekleyici- tamamlayıcı bir rekabet olacaktır.

Ekip elemanları giyim, kuşam, kişisel bakım konularında çok titiz olmak durumundadırlar.

**Merkez Ofis Ekip Listesi**

1. Kadir Demircan / Genel Koordinatör 0536 606 2730

2. Esin Uzunoğlu / İşletme Müdürü 0533 406 2730 Özel Tlf: 05314559764

3. Gizem Fil / Yayın Koordinatörü 0552 553 9056 Özel Tlf: 05312746589

4. Beyza Karabal / Pazarlama ve Müşteri İlişkileri 0539 606 0157 Ö.Tlf:0531 918 9790

5.Ahmet Seyit Karakaş - Pazarlama ve Yer Gösterme 0507 790 3350

6.Esen Abul - Araştırma - Yer Gösterme 0538 407 8668

**Piyasa ve Alan Elemanları**

1.Şafak Altıntaş 0538 464 5980

2.İbrahim Sümer 0552 344 1163 (Güvenilmez)

3.İsmail Turan 0535 486 7002

4.Rafet Şen Manyas 05442906265

**Çalıştığımız Emlakçılar**

1.Gönen- Yiğit Emlak Gürkan Cinlioğlu – Güldeniz Erdem

2.Manyas- Özek Emlak Ersoy Özek

**Aktif Yatırımcılarımız**

1.Erol Derdiyok 0532 412 7655

2.Yunuz Baz 0538 711 3733

3.Fırat Ögeyik 0534 529 6835

**Güney Marmara Temsilcileri**

1.Dursunbey / Ömer Kopuk 0530 441 4696

2.Kepsut / Ahmet Sobuoğlu 0545 693 5033 - Bilal Tezel 0536 288 5930

3.Bandırma / Süleyman Bahadır 0532 556 1196

4.Manyas / Mahmut Kocaman 0544 378 9606

5.Yenice / Melik 0505 450 5916

6.Havran / Nurettin Sal 0536 3149709

**Puan - Prim - Paylaşım - Sorumluluk**

Keşif Arazi Ajansında yer alan herkes; çok çalışmak, çok disiplinli olmak, çok temiz ve düzenli giyinmek, çok pozitif ve enerjik olmak, çok uyumlu ve geçimli olmak ve en önemlisi de Çok Pazarlama Ve Çok Satış Yapmak Zorundadır.

Herkes iyi bir esnaf, iyi bir emlakçı ve iyi bir insan olmak zorundadır. Bu çalışma grubunda kimse maaş almaz. Herkes prim ve kar payı alır. Herkes çok çalışarak, aylık olarak, kendi emeği ve hakkı ile iyi bir gelir elde etmek zorundadır.

**Puan**

 Ekibe dâhil olan her kişiye giriş tarihi itibari ile 0 puan verilir. Her emlak satış başı 1 puan, uygulamaya konulan her proje başı 2 puan verilir.

 Her kişi ayda en az 1 satış veya bir proje gerçekleştirmek, yılda en az 12 satış ve 6 projeyi tamamlamak ve puan almak zorundadır.

 **İki ay üst üste hiçbir satış veya proje yapamayan ve yılda 12 satış gerçekleştiremeyen ve proje bitiremeyen kişi ekipten ve sistemden tasfiye edilir.**

 Bir satışın gerçekleşmesinde satışı yapana 1 puan verilir, ancak yüksek miktarda, 10 bin üzeri gelir elde edilen satışlarda, pazarlama ve satışın gerçekleşmesinde önemli katkısı olan bir kişi var ise ona da puan verilebilir.

Satışı kimin gerçekleştirdiği belli olmayan ihtilaflı durumlarda müşteriye sorulur veya kura çekilebilir.

 Puan ve satış sistemine merkezdeki 5 kişilik ekip elemanlarının tamamı dâhildir, ara ve bölge elemanları dahil değildir.

 Puanlama ve takip işlemlerini Esin Uzunoğlu aylık olarak rapor haline getirerek, deftere ve bilgisayar muhasebeye kaydedecektir. Satış ve proje gerçekleştiremeyen ve sistemden otomatik olarak çıkma noktasına gelen kişilerle ilgili “*performans ve ekip uyumu primi* ” durumlarına göre bir defaya mahsus “*borç puan*” verilebilir ve ekibe tekrar dahil edilebilir.

**Primler 1**

**1.Merkezi Sabit Genel Prim:** Aylık 2.000 TL dir, 30 gün içinde herkese eşit verilir.

**2.Merkezi Sabit Satış Primi:** 1.000 TL üzeri her bir satıştan, ofiste daimi olan her kişiye, eşit olarak verilen merkezi genel primdir ve satış başı 200 TL dir.

**3.Yetki ve Sorumluluk Primi:** İşletme müdürüne, ekibin ve iş yerinin sorumlusuna veya sorumlu yardımcısına serbest miktarda ve oranda sürekli verilir.

**4.Pazarlama ve Satış Primi:** Pazarlamayı ve satışı gerçekleştiren kişiye verilen primdir.

Asgari 500 TL ile azami 1.000 TL arasındadır.

**Primler 2**

1.Serbest Prim : Genel Koordinatör tarafından, takdir edilen miktarda, performans ve motivasyon primi olarak değerlendirilir ve verilebilir. Bir kişiye de verilebilir, herkese de, ekibin farklı elamanlarına da verilebilir. Sabit miktarlarda olduğu gibi farklı oranlarda da olabilir.

2.Proje ve Teşvik Primi - Kar payı olarak, geçici veya sürekli bir satış, önemli bir proje, plan ve hedef dahilinde, vadeliden veya belirlenen bir miktarda, işin hedeflenen şekilde gerçekleşmesi ve başarıya ulaşması halinde verilen primdir.

3.Puan Primi: Her 10 puan yükselişte, ekip başkanı tarafından belirlenen ve takdir edilen hediye ve ödül miktardır. Maddi miktar olabileceği gibi farklı ödül uygulamaları da yapılabilir.

**Primler 3**

1.Parttaym Yer Gösterme Arazi Elemanı. Yer gösterme yevmiyesi 100 TL’dir.

Araç ulaşım masrafı 15 Km ye kadar gidiş - geliş 100 TL, 15 Km - 30 Km arası gidiş geliş 150 tl dir. Görevli kişi müşteriden kendisi tahsil eder. Gezdirdiği veya getirdiği bir iş den müşteri bizden bir yer aldığında asgari 500 TL ile azami 1.000 TL arası prim alır.

Arazi yol ücretleri merkezi elemanların özel araçlarında da aynı şekilde uygulanır.

Özel araç ulaşımlarında herkes kendi özel ücretini müşteriden alır ve aracından sorumlu olur.

Arazi bakım onarım ve çeşitli iş takiplerinde serbest kar payı belirlenecek.

**Ekip Disiplini ve Uyulacak Kurallar**

 Her kişi ekip disiplinine, çalışma saatlerine, iletişim kurallarına, belirlenen ve belirlenmeyen iş ve iş ahlakı ile insani kurallara uyarlar. Ekip disiplini ve motivasyonunu bozan, kurallara uymayan, ekip içerisinde huzursuzluk ve uyumsuzluk gösteren, hoş görülmeyen ve üzücü hal ve davranışlar içinde bulunan, geçimsizlik ve huzursuzluk çıkaran, işletmemize ve ekip içerisinden birisine veya tamamına düşmanca davranışlar sergileyen ve “bilinen - istenmeyen” kişilerle irtibatlı olan kişiler ikaz edilebilir veya gerektiğinde ekipten çıkarılır.

 Ekip şefi 100 puan üzerinden aylık gizli disiplin notu verir. Üç ay üst üste 60 puanın altında disiplin notu alan kişi ekipten çıkarılır.

Puanlama; 1. Çalışkanlık ve kendi kendine iş becerisi. 2.İş takibi, verilen görevleri ve sorumluluğu yerine getirme başarısı 3. Arkadaşlarıyla uyumu ve ekip disiplini.

 Üç dalda verilen puanların ortalaması alınır.

**Önemli Konular / Dikkat Edilecek Hususlar**

 1.Keşif Arazi Ajansı Türkiye ve Dünya Genelinde; Güvenilir, Örnek, Önder, Aktif ve Profesyonel bir ekip çalışması yürütecektir.

 2.Arazi ile ilgili her türlü konuda teknik eğitim ve ders çalışmalarıyla her konuda eğitim ve bilgilendirme çalışmaları yapılacaktır

 3.Emlakçılıklarla çalışmalar sınırlandırılacak, çok dikkatli olunacak, aracılarla, köy ve bölge temsilcileri ve ara elamanlarla çalışmalar hızlandırılacaktır. Her eleman internet üzerinden ve piyasadan araştırma, çapraz sorgulama, bilgilenme, istihbarat, arge ve alan tarama çalışmaları yapacak ve bunları genel koordinatörle paylaşacaktır.

 4.Her eleman dışarıdan gelen aramalar ile ofise gelen müşterilerin soru sorma ve bilgi alma konularında çok dikkatli ve itinali olacak, kötü amaçlı kişilere bilgi ve koz vermeyecek, şüpheci ve uyanık olacaktır.

 5.Ofise gelen kişilerin ve müşterilerin hal ve hareketleri iyi analiz edilecek, şüpheli kişiler ve ciddiyetsiz müşteriler elenecek, zaman ve enerji kaybı önlenecektir.

 6.Genel koordinatör ile görüşmeye gelenler veya telefonla iletişim kurmak isteyenlere yardımcı olunacak, eleme yapılacak, çok önemliyse not alınıp dönüş yapılacak, görüşmelerde bir kişi mutlaka gözlemci ve yardımcı olarak bulunacaktır. Uygunsuz kişilerin ofisi meşgul etmeleri engellenecektir.

 7.Her eleman gelen ve arayan müşterilere karşı; çok güzel, samimi, içten, doğal hitabet, karşılama, ağırlama, güzel ve etkili iletişim ve nazik davranışlarda bulunacak, güler yüz ve tatlı dilli olacak, kötü davrananlara karşı öfke kontrolüne dikkat edecektir.

 8. Yer gösterme sözleşmeleri herkese yapılacak, müşterilerin ofiste ve arazide kameradan bir adet fotoları çekilip isim listesine göre arşivlenecek. Müşterilerle tapu satışlarında fotoğraf çekilip reklam amaçlı paylaşılacak ve ilgili dosyada arşivlenecektir.

 9.Kaparo alımlarında çok dikkat edilecek, detaylı yazılacak, banka makbuzuna kaporayı niçin verdiği işlenecek, sözleşme gönderildiğinde “Sözleşmeyi Okudum Bütün Maddeleri Kabul Ediyorum” yazması istenecek. En az 2.000 TL ile 10.000 TL arası kaparo alınacak. Her kaporanın 1.000 TL si ve yanan kaporaların tamamı özel gider hesabına aktarılacak.

 10. Yeni gelen arazilerin fiyatları net belirlenecek, değer tespiti yapılacak, uygun fiyat üzerinde anlaşılırsa çekilecek. Hissedarlarının kimlikleri ve e devlet şifreleri istenilerek tapunun temizliği kontrol edilecek. Sorunlu kişiler ve yerlerden kesinlikle uzak durulacak.

11.Yer sormaya gelenlerden; Gönen de ikamet edenler ve Göneni iyi bilenler ile uygunsuz, tutarsız kişi görünümünde ve şüpheli olabilecek kişiler üzerinde hassasiyet gösterilecektir. Göneni iyi bilenlerin ve Gönen de ikamet edenlerden ticaret yaptıklarımızdan büyük çoğunluğunun arazi konusunda yıllardır bizi aldattıkları ve üzdükleri bir gerçektir. Yeri gösterdiğimizde yer sahibiyle anlaşıp bizi devre dışı bırakma oranları % 98 dir. Buna göre hareket edilmesi gerekmektedir.

12.Fotoğraf ve videolar küçültülerek arşivlenecek, bölümlere göre dosyalarına konulacak, işi biten dosyalardan bir daha işimize yaramayacak olanlar komple silinecektir.
13.Ekip elamanları ortak Whatsapp grubunda iletişime azami dikkat ve özen gösterecek, grupta bir kişiye görev verildiğinde isim verilmişse ismi geçen kişi, isim belirtilmemiş ise o işle görevli kişi kim ise o cevap verecektir.

Bir kişi cevap veremediğinde diğeri arayarak kişiyi ikaz edecek ve cevap vermesi sağlanacaktır. Sabahleyin ofise gelenler geldim yazacaklar, çıkarken Çıktım yazacaklar, ofis dışında olan elamanlar da aynı Hazırım yazarak durum belirteceklerdir. Yine her türlü işe çıkış, geliş, dönüş gibi önemli durumlarda durum mesajı atacaklardır.

**Keşif Arazi Emlak Ajansı**

**Çalışma Sistemi ve Pazarlama Projeleri**

**1. Sahibinden İlan Yayını:** *100 ilan 3.400 TL Sorumlu Esin Uzunoğlu*

 Araziler Sahibinden ilan sitesine 100 adet yüklenecek ve her gün güncellenecek. Acil grup ilanlarının tamamı ile önemli araziler, çeşitlilik ve satılabilirlik durumları esasına göre sahibinde yayınlanacak. İlanların başına o araziyi kim görmüş, incelemiş ise ilk başa o kişinin telefonu verilecektir.

**2.Youtube Kanalı Yayınları:**

1.Keşif Arazi Emlak: *Reklam Gelirli* (33.400) Youtubeye arazilerin tamamı yüklenecek ve 18.00 19.00 20.00 21.00 saatleri olarak planlı yayın saatlerine göre günde en az 3 en fazla 4 video yayınlanacak, kaparo alındığında kaparo alındı yazılacak veya şüpheli bir durum görüldüğünde direk yayından kaldırılacak, satış tamamlandığında yayından kaldırılacak.

Arazi yayınlarında reklam amaçlı kelime, kodlama ve tetetaglara yer verilecek.

2.Güney Marmara Arazi Ajansı: (1.200) Bütün videolar bu kanala da yüklenecek, satılanlara satıldı yazılacak, abone sayısı arttırılacak ve yedek kanal olarak değerlendirilecek.

3.Bir Bahçem Olsun: (2.200) Çiftçi TV de Bir Bahçem Olsun programları ile aynı içerikte tüm ekip elemanlarının çektikleri önemli, etkili aktüel videolar yüklenerek, abone sayısı arttırılacaktır.

Yeni çekim yayın ve yükleme olmadığında, her gün eski yayınlardan, sahipleri ile görüşüp, teyit alınıp fiyat güncellemesi de yapıldıktan sonra, 3 video silinerek tekrardan planlı yayın saatlerine göre yayına sunulacaktır.

**3.İnternet Sitesi:**

1.www.kesifemlak.com

Bu siteye ilanların tamamı yüklenecek, video linki verilecek, satıldığında kaldırılacaktır.

2.www.arazitv.net, [www.kesiftv.net](http://www.kesiftv.net), [www.turkiyeiskulubu.com](http://www.turkiyeiskulubu.com), [www.gonengontam.net](http://www.gonengontam.net) internet sitelerinde ana sayfada reklamlar ve linkler verilerek Youtube kanallarımıza, sahibinden sitemize ulaşım sağlanacak.

Ayrıca reklam amaçlı bütün satış yapılan müşterilerimizin tapuda satış sonrası çekilen fotoğrafları izinli olarak, isim ve kısa bilgiler girilerek keşifemlak.com ile arazitv.net sitesinde haber olarak yayınlanacaktır.

**4.Reklam Yayın Kanalları:**

Facebook: 1. Kadir Demircan *(5.000 )* 2. Kadir Demircan *( 426 Gizem Fil)*

3.Güney Marmara Arazi *(263 Esin Uzunoğlu)*

4.İnstagram, Twitter

Youtube yüklenen arazi videoları, sahibinden ilanları, keşifemlak.com sitesindeki ilanlar yukarıdaki Kadir Demircana ait sosyal medya platformları ile ekibin kendi özel hesaplarından da paylaşılacaktır.

Çeşitli sosyal medya sayfaları ve gruplarında görevli kişi tarafından paylaşılacak, ayrıca mutat paylaşım haricinde de düzenli olarak herkes tarafından serbest olarak paylaşılacaktır.

**5.Çok Acil İlan Listesi:**

Acil pazarlama listesine öncelikli 50 ilan alınacak, listedeki sıralamada önem sırasına göre ilanlar yer alacak, kâğıt çıkışı yapılarak herkesin eline verilecek, herkes bu listeyi ezberleyecek ve ilk pazarlama ve satış işi bu listedekilerden yapılacaktır. Acil pazarlama listesi iki haftada bir ekip toplantısıyla kararlaştırılarak güncellenecektir.

 **6.Whatsapp Grupları**

Whatsapp grupları çok önemli müşteri takibi ve pazarlamasının yapıldığı gruplardır.

Her ekip elemanı kendine ait özel Whatsapp grubu kuracak ve yönetecektir. Her arayan ve telefonunda kayıtlı müşteriyi grubuna izin alarak dahil edecektir. 256 kişi dolduğunda 2 ve 3 grupları kurabilecektir. (Örnek: KeşifKadir-1 KeşifKadir-2 KeşifKadir-3)

Genel Karma Gruplar. 256 kişilik 3 adet 0536 606 2730 Kadir Demircan Telefonunda.

Yatırımcı Grubu: Her türlü araziyi al sat yapabileceğimiz kişiler ile genel yatırımcıların bulunduğu özel grup. Kadir Demircan Telefonunda.

**7.Arazilerin Çekimi ve Sunum:**

Arazilerinin tamamı açık havada, acele etmeden, drone ile havadan, yandan, net, anlaşılır şekilde çekilecek, etrafındaki yol, köy, şehir görülür şekilde alınacaktır. Cep telefonu ile arazinin değişik bölgelerinden geniş açılarda fotoğraf ve videoları çekilecektir.

Ayrıca arazinin içinde ve 500 metre yakınlarındaki su kaynaklarının çekimleri ihmal edilmeyecektir.

Arazide arazi ile ilgili detaylı anlatım, raporlama, sunum ve bilgilendirme yapılacak, arazide neler yapılabileceği değerlendirilecektir. Önemli ve güzel arazilerde çok özel, referans içerikli sunumlar, özel açıklamalar ve çok özel çekimler yapılacaktır. Bazı önemli araziler, satışı hızlandırmak için yeniden çekilecek ve yayınlanacaktır.

Arazi çekimlerini ve sunumu Kadir Demircan yapacak, ancak diğer bütün ekip elemanları da zorunlu hallerde çekim ve sunum yapacaklardır.

Arazi çekimlerinde ekipten mutlaka en az bir veya iki kişi bulunacak, elemanlar dönüşümlü olarak araziye çıkıp yerleri bizzat görecekler, tanıyacaklar, arazide fotoğraf çekinecekler ve pazarlamada gördükleri araziyi daha iyi anlatabileceklerdir.

Arazi sunumları ve çekimleri her kesimin ilgi ve beğenisi için, belgesel haber, hobi macera ve aksiyon modunda olacak.

**8.Montaj Yapımı ve Yükleme:**

Arazi video montajları özenle yapılıp, içinde arazi ajans reklam filmlerine de yer verilerek, youtube kanallarına, ilan ve internet sitesine yüklenecektir.

**9.Reklam Çalışmaları:**

Bir Bahçem Olsun TV Programı: Programın içeriği genel olarak emlak reklamına yönelik olacaktır. Program içerisinde ayrıca ajansımızın reklamına yer verilecektir.

Köy Tanıtım Videoları: Köy çekimleri drone ve kamera ile yapılıp içine reklam filmleri de konularak youtube kanallarında yayınlanacaktır.

Kitap ve Dergi Dağıtımı: Ofise gelen herkese kitap ve dergiden mutlaka hediye verilecektir. Berberlere, köy kahvelerine, resmi kurumlara ve okunabilecek yerlere alanda da dergi ve kitap dağıtımı devam edecektir.

Kartvizit Dağıtımı: Ofiste ve dışarıda görüşülen herkese kartvizit verilecektir.

Sosyal Medya Paylaşımları: Çeşitli sosyal medya gruplarında sitelerimiz ve kanallarımızın paylaşımı yapılacaktır.

Faceboka Reklam Verme: Fecabokda aylık düzenli reklam bütçesi oluşturulacak ve verilecektir.

Yol Tabelaları: Yol tabelalarındaki reklamlara önem verilecektir. Tabelaların tamiri, bakımları ve alternatif reklam çalışmaları yapılacaktır.

Yabancı Youtube Kanallarında Yayın: Emlakçılara ve çeşitli youtubürlere ait kanallarla anlaşma yaparak reklam içerikli videolarımız ile bazı arazi vidalarını yayınlatabiliriz, başkalarına ait videoları da kendi kanalımızda yayınlayabiliriz.

Bölge Ajans Muhabirlerinin Bireysel Çalışması: Muhabirler bulundukları bölgede tanıtım ve reklamlarımızı yapacaklardır. Ofisleri var ise ofislerine reklam afişleri yapılacaktır.

Duvar Reklamları: İlçelerde uygun dükkânlara ve duvarlara yapılacak yağlı boya ve afiş reklam çalışmaları.

**10.Bölge Elemanları İle Çalışma:**

Güney Marmara Arazi Ajansı olarak Balıkesir ve Çanakkale’nin tüm ilçelerinde, emlakçı veya özel şahıs olan uygun kişilerle anlaşmalar yapılacak ve Ajans Muhabirliği verilecektir. Muhabirler o ilçede müşterilere arazi gösterimi, tapu satış takip ve refakat işlemlerini yapacaklar.

 Önemli ve acil durumlarda arazi çekimi, pazarlama ve arazi bulma işlerini de yerine getireceklerdir. Ajans muhabirlerine takip ettikleri iş başına, katkı ve emek miktarlarına göre masraf, serbest yevmiye ve kar payı ödemesi yapılacaktır.

**11.Aracı Elemanlar İle Çalışma:**

Ajans ara elamanlarına; getirdikleri, başka kimseye vermedikleri ve sahibinin iletişim numaralarını bildirdikleri arazi başına, katkı ve emek miktarlarına göre en az 1.000 TL ile en fazla 5.000 TL arası kar payı verilir.

**12.Emlakçılarla Çalışma:**

Emlakçılarla çalışmalar çok sınırlı tutulacak, ada parsel bilgilerini vermek sorunlu ve sıkıntılı. Çok dikkat edilecek ve mümkünse uzak durma, mecburi kalmadan çalışmama yolları takip edilecek, yapılan işlerde kar paylaşımları iş ve işlem başı, emek ve rizikoya göre ajansımızca özel olarak belirlenecek. Ortak kazanç normalde asgari 2.000 TL - azami 10.000 TL arasında olacak. Çok özel durum ve satışlarda durum değişebilir.

**13.Sıcak Takip ve Pazarlama:**

Genel koordinatör kişi veya ekip elemanları özel sıcak takip yapılacaklara karar verecek ve elemanlardan birine takip için devredecek... Sıcak takiplerde uzun süre geri dönüş olmadığında takipten çıkarılacak, zaman ve enerji boşa harcanmayacaktır.

Her eleman kendisine özel sıcak takip formunu işleyecek, takip edecek ve arşivleyecektir.

**14.Operasyonel, Stratejik ve Çapraz Pazarlama**

Bir senaryo üretilerek, operasyonel ve stratejik pazarlama ekip şefi koordinatörlüğünde, takım oyunu ile ciddi ve alıcı müşteriler üzerinde, pazarlama ve ikna metotlarının tamamının denendiği, güvenli ve garantili kişilerle, tecrübe ve deneyimlerin, bilgi, iletişim ve istihbarat çalışmalarının devreye sokulduğu, çapraz koordinasyon ve sonuç alıcı hareketli bir çalışmadır.

Ciddi bir hazırlık, bilgi ve tecrübe, aynı zamanda önemli bir risk gerektirir.

**15.Kar Ortaklığı ve Yatırımcılar İle Çalışma:**

Parası olan, cesur ve sorun çıkarmayan, başka emlakçılarla dans etmeyen, az kara kanaat getiren, bizi iyi tanıyan ve güvenen dürüst kişilerle çalışılacaktır. Çok kar yerine az karla çalışmak, bizim al dediğimiz yerleri alacak, satalım dediğimizde satacak, kar konusunda sorun çıkarmayan, çok satarak sirkülasyon yapmayı ve sürekliliği benimseyen kişilerle çalışmak tercih edilecektir.

**16. Sürekli Pazarlama Motivasyonu:**

 Her ekip elemanı mesai mefhumu olmaksızın, sürekli pazarlama ve satış takibi, motivasyonu içinde olacak, tek başına bir emlakçıymış gibi, bu çalışmalarını sorumluluk duygusu içinde, sürekli mesai halinde olarak yürütecektir. Satış olması halinde başta kendisi dahil olmak üzere, şirket ve ekip arkadaşlarının tamamı kazanmış olacaktır. Hep birlikte kazanmak, kimsenin kimseye yük olmaması bilinci ve sorumluluğu içinde olmak herkesin asli görevi ve düşüncesi olacaktır.

**17.Pazarlama Komisyonu ve Özel Alım ve Satım Ticareti:**

 Başkalarına ait arazileri pazarlayarak komisyon, prim ve kar payı alma çalışma sistemi ile birlikte alternatif bir model olan kendi öz kaynaklarımızla arazi alım ve satımı da yapılacaktır.

Sağlam bir öz kaynak oluşturuncaya kadar, TEB, Halkbank, Denizbank Ticari kredi kaynaklarıyla çalışmalara hız verilecek, belirli miktarda biz öz kaynak oluştuğunda komple bu fon vasıtası ile arazi alım satımları ve serbest ticaret yapılacaktır.

Alım satım serbest ticaret işlerinde çok uygun, kelepir gayrimenkuller değerlendirilerek ekip elemanlarının da dahil edilebileceği sermaye koyma ve kar paylaşım sistemi de uygulanacaktır. Bazı araziler değişik yatırımcı, ekip elemanları veya emlakçılarla da müşterek alınabilir ve satılabilir.

**18.Diğer Önemli Hususlar**

Gönen de ikamet edenlere dikkat edilecek, sözleşme yapılacak, fazla bilgi verilmeyecek, mümkünse uzak durulacak.

**2.Güney Marmara Arazi Ajansı**

**Arazi Araştırma Pazarlama ve Satış Grubu**

**Balıkesir:** Gönen - Manyas - Balya - Susurluk - Kepsut - Dursunbey - Sındırgı - İvrindi - Savaştepe Havran - Ayvalık - Edremit - Bandırma - Erdek - Marmara - Gömeç - Bigadiç – Burhaniye

1.Bandırma: Süleyman Bahadır 0532 556 1196

2.Gönen : Esen Abul 0538 407 8668

**Çanakkale:** Ayvacık - Bayramiç - Biga - Bozcaada - Çan - Eceabat - Ezine - Gelibolu

Gökçeada - Lâpseki

1.Ezine: Celalettin Yılmaz 0505 290 1544

**Arazi Yatırımcıları Katılım Fonu Grubu**

 Gönen dışından 10 yatırımcımız olacak, her yatırımcı için Ziraat Bankasına Altın ve TL Hesabı açılacak. Yatırımcılar bizden üç kişiye Altın Hesabını kullanma - Balıkesir ve Çanakkale bölgesinde arazi almaya ve satmaya vekâlet verecek.

 Yatırımcılar Ziraat bankasına TL hesabını kendisi açacak ve 100 bin TL yi altın hesabına yatıracak. Her kişinin altın hesabı için cüzdan alınacak ve giriş çıkışlar cüzdana işlenecek.

 Arazi alımı olacaksa gerekli miktar altın gramı miktarı olarak- düz miktar üzerinden çekilecek, tapu yapıldıktan sonra tapunun fotoğrafı yatırımcıya aktarılacak. Alırken en az 10 bin TL konulacak, satıldığında önce çekilen altın gram miktarı üzerinden para bankaya yatırılıp - hesap cüzdanına işletilerek sahibine fotoğrafı atılacak. Belirlenen ker payı miktarı da TL hesabına havale edilecek.

 Gruptaki kişilere sicil puanı verilecek - alım satım sıralaması ve sıklığı en yüksek uyum puanı olan kişiler üzerinden yapılacak. Uyum puanı düşen ve bizi üzen kişiler derhal gruptan çıkarılacaktır.

Bir kişi 100 bin veya en fazla 200 bin TL payla gruba katılabilecektir.

**3.TV Programları Çiftçi TV**

 **Çobanla Başbaşa**

2014 yılından beri devam etmekte olan program; Çoban konuğu ile belgesel haber, araştırma inceleme, gezi, belgesel sunum tarzında, bilgilendirici, eğlendirici ve eğitici - teşvik edici, vatan, ülke ve milli meseleleri de irdeleyen, ele alan, birleştirici, bütünleştirici bir programdır.

Program Yapımcısı ve Sunucusu Kadir Demircan, Kameraman Fevziye Demircan, Program Menajeri Beyza Karabal, Program Montajı Esin Uzunoğlu dur.

Çiftçi TV de yapılan Çobanla Başbaşa programı devam edecek. Programın içeriği belgesel, haber, bilgi edindirme, proje, komedi ve eğlence tarzında olacak. Keşif Arazi Emlak projesinden program masrafları karşılanacak.

**Bir Bahçem Olsun**

8.3.2022 Salı günü 18.00 da başlayacak. Ayda 4 program ve tekrarları olacak. 45-50 dakika süre ile yayınlanacak. Ayda 10.000 TL TV ye yayın ödemesi yapılacak. 27.2.2022 de Mart Nisan 2022 iki aylık 20.000 TL peşin ödeme yapıldı. 25 er saniyelik iki ayrı reklamımız yayınlanacak.

Program Güney Marmara da, Çanakkale ve Balıkesir bölgesinde çekilecektir.

**Amaç:** Toplumu bilgilendirme ve bilinçlendirme, ülke genelinde bireysel tarımı ve üretimi teşvik etme ve yaygınlaştırma, doğal ve organik yaşamı özendirme, özel vatandaş ve aynı zamanda ülke ekonomisine kazanç sağlama, atıl arazilerin ve toprakların insan yaşamına ve ülke ekonomisine kazandırılması projesidir.

Aynı zamanda arazi emlakçılığı alanında da büyük çaplı bir reklam ve geri dönüş projesidir.

Sunum ve Kameramanlık dönüşümlü olarak Kadir Demircan ve Esin Uzunoğlu tarafından yapılacak.

**Program içeriği:**

1. Bölüm:15 dakika: Bahçe Hazırlığı: Bağ bahçe hazırlığı ve yapımı, ekim, dikim, sulama, budama, arazi bakım ve onarımı, temizlik, kuyu açma, avlu yapımı, harfiyat, projelendirme faaliyetlerini konu alan bölüm.

2. Bölüm:15 dakika: Hazır Bahçe Tanıtımı: Hazır, örnek bağ bahçe modelleri ve uygulamalarının tanıtımı ve anlatımı.

 Kırda-Doğada-Köyde Yaşam Tanıtımı: Örnek köy ve doğa yaşamlarının anlatıldığı, özendirici, teşvik edici, bilgilendirici yayın olacak.

3. Bölüm:15 dakika: Arazi ve Emlak Üzerine Arazi Dersleri: Arazi, arazi alım ve satımı, arazi üzerine projelerin ve her türlü üretim ve tarımsal faaliyetlerin anlatıldığı uzman görüşü bölümüdür. Kadir Demircan tarafından sunumu yapılan Arazi Dersleri bölümü, bilgi ve çeşitli uzman kişilerin görüşlerinin alındığı bir yayın olacaktır.

**4.Keşif Yayınevi / Kitap Yayınları**

Kitapların tüm masrafları Keşif Emlak bütçesinden karşılanır ve ofise gelen misafirlere hediye olarak verilir.

Keşif Yayınevi Kadir Demircanın kitaplarının yayınlandığı yayın evidir. Kitap yayınlarından Gizem Fil Sorumludur. Grafik Tasarım Düzenleme, içerik hazırlama ve her türlü katkıyı sağlama görevini yürütür.

Kitaplar hizmet amaçlı yayınlanır. İç kapaklarında Keşif Emlak Ajansının ve çeşitli projelerimizin tanıtım ve reklamlarına yer verilir.

**5.Keşif Dergisi / 4 Ayda Bir Ulusal Yayın**

15 yıldır yayınlanan ve 52 sayfadan oluşan dört ayda bir çıkan, renkli, 10x24 cm ebatlarında belgesel haber hobi ve macera haber dergisidir. Parayla satılmaz, 2.000 adet yayınlanır, ulusal dergidir.

**6.İnternet Reklam Haber / İnternet Siteleri Haber ve Reklam**

Gönen Vitrini Facebook Grubu, Gönen Vitrini İnstagram sayfası, Gönen Vitrini Youtube kanalı olarak, Gönen ve köylerinde sosyal içerikli, haber, yazı, duyuru, yerel habercilik ve esnaf tanıtımlarını içerir.

Grup abone sayısı 19.12.2021 itibarı ile 400 dür, sayının en az 20 bin olması hedeflenmektedir.

Gönen Vitrini adını 2005-2007 yıllarında Gönen Kaymakamlığı adına, Kadir Demircan tarafından çıkarılan - yayınlanan Gönen Vitrini dergisinden ve 2001 -2003 yıllarına Gönen Termal TV de Yayınlanan ve Kadir Demircan tarafından Hazırlanan Gönen Vitrini TV programından almaktadır.

İlgili medya sayfalarında emlak ajansımızın ve çeşitli projelerimizin reklam ve tanıtımlarına da yer verilecek ve özellikle Şehir İçi Emlak işleriyle birlikte paralel olarak yürütülecektir.

**6.GönTAM /Sivil Toplum**

Dernek Başkanı Kadir Demircan, Başkan yardımcısı Ali Bodur, Sekreter İsmail Ulutaş, Sayman Güray Bağcı, yönetim kurulu üyesi Ali Dökmen, Dernek Gönüllü çalışanı, halkla ilişkiler sekreteri ve başkan asistanı da Beyza Karabal dır.

 Gönen Tanıtım Araştırma Merkezi Derneği ve Gönüllü Tanıtım Araştırma Merkezi Derneği olarak iki isimli, yerel ve ulusal çapta hizmet eden bir sivil toplum kurumu olmaktadır.

 Dernek de istihdam edilen personel ve proje harcamaları Keşif Arazi Emlak Sponsorluğunca karşılanacaktır. Derneğin İktisadi İşletmesi olmadığından, gönüllü istihdam edilen kişinin masrafları derneğin yardım ve aidat gelirlerinden karşılanacaktır.

Proje Yazım ve Güncelleme Kadir Demircan 3.2.2022