

GAYRİMENKUL PİYASASINDA YENİ ENDEKS

TGFE

(TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ)



**AKILLI ŞEHİRLERE
DOĞRU ADIM ADIM**

PROF. DR. ALİ HEPŞEN



**YILDIZ TEKNİK
ÜNİVERSİTESİ VE TIGADER
İŞBİRLİĞİ İLE EĞİTİMDE
YENİ BİR ADIM**



**GAYRİMENKUL
PİYASALARININ
DÖNGÜSEL DOĞASI**
DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

Türkiye 24 yıldır aradığını sahibinden.com'da buldu.

24 yıldır emlak, vasıta, ikinci el ürün alacakların ve satacakların yolu
sahibinden.com'dan geçiyor.



al-sat-kirala-keşfet

sahibinden.com

Başkandan

AVNİ SAĞLAM

TİGADER BAŞKANI

0532 278 11 34

avni@tigader.org



Sevgili okurlar,

Dergimizin yeni sayısını sizlere ulaştırmanın mutluluğunu paylaşmak istiyorum.

Ülkemizin ekonomisinin zorlu bir sınavdan geçtiği bu günlerde, içinde bulunduğumuz daralma sürecinin tüm sektörleri olumsuz etkilemekte olduğunu gözlemlemekteyiz.

İnşaat sektöründeki yavaşlama, inşaata bağlı diğer sektörlerin de daralmaya girmesine yol açmış, bu durum ise birçok firma tarafından personel çıkarmalarına ve ödemelerin dengesini bozmasına sebep olmuştur. Ayrıca, kredi kaynaklarının tükenmesi, ekonomik zorlukların daha da derinleşmesine neden olmuştur. Bu dönemde, ihtiyaç sahiplerinin yeni ürünlere erişiminde yaşanan zorluklar, ikinci el satışların da hızla yavaşlamasına sebep olmuştur.

Ancak, önemli bir gerçeği unutmamak gerekir ki; kriz ortamları, ticaretin yeniden şekillenmesiyle birlikte gayrimenkul sektörünü her zaman olumlu etkilemiştir.

Seçim dönemlerinde artan belirsizlikler ve ekonomideki dalgalanmaların, kur ve faiz beklentilerinin devam etmesi muhtemeldir. Bu nedenle, kriz dönemlerinin aynı zamanda fırsatlar sunduğunu göz ardı etmemeliyiz. Özellikle gayrimenkul sektörün-

de, Gayrimenkul Danışmanlarının, yatırımcılar ve meslektaşlarıyla iş birliğini artırması ve ilişkilerini güçlendirmesi, krizi başarılı bir şekilde yönetmelerini sağlayabilir. Bu noktada, TİGADER gibi derneklerin etkinliklerine katılımın önemi büyüktür. Birlikte hareket etmek, piyasa dinamiklerini daha iyi anlamamıza ve işlemleri daha verimli bir şekilde gerçekleştirmemize olanak sağlar.

Sektöre daha bilinçli ve etkili danışmanlar yetiştirmek amacıyla Yıldız Teknik Üniversitesi ile gerçekleştirdiğimiz eğitim anlaşması, bizleri heyecanlandırmaktadır. Eğitim modüllerinin oluşturulması süreci devam etmekte olup, ilk eğitimi Mayıs ayında Kayseri’de gerçekleştireceğiz.

Gayrimenkul profesyonellerinin gerçek anlamda yatırım danışmanlığı yapacağı bu dönemde, TİGADER olarak, satıcıların ve alıcıların memnun olduğu bir pazarda tüm üyelerimizle sektöre hizmet etmeye devam edeceğiz.

Sizlere güzel bir dönem diliyorum, keyifli okumalar sunuyorum.

Avni Sağlam

TİGADER Başkanı

Editörden

MURAT CENİK

YÖNETİM KURULU VE MUHASİP ÜYESİ

0532 697 22 10
murat@tigader.org



Değerli TİGADER üyeleri ve saygıdeğer okuyucular,

2024 yılına girmemiz ile Ticari Gayrimenkul ile ilgili Merkez Bankasının ilk defa TGFE (Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi) yayınlamaya başlaması, Derneğimizi kurarken Ticari Gayrimenkulün, konut piyasasından ayrılan özelliklerini anlatmak için çıktığımız yolun ne kadar doğru olduğunu görmüş olmanın haklı gurur ve mutluluğunu yaşıyoruz.

Merkez Bankasının yayınlamış olduğu ilk raporun ilk cümlelerini aşağıda sizinle paylaşıyorum;

Küresel finansal kriz döneminde ticari gayrimenkul fiyatları konut fiyatlarına göre daha sert düşüş ve yüksek oynaklık gösterdi.

Ticari gayrimenkul fiyatlarının ekonomideki gelişmelere daha duyarlı olduğunu ima eden bu tecrübe, iktisadi faaliyetin takibinde ticari gayrimenkul fiyatlarının izlenmesinin önemini ortaya koydu.

Bu cümlelerden anlayacağımız üzere bundan sonraki dönemde TCMB aracılığı ile devletimiz ticari gayrimenkul piyasasının ayrıca takip edilmesi gerektiğine kanaat getirmiştir. Derneğimizin bu farkındalığın oluşmasında önemli rolü olduğunu düşünüyorum ve bu işe gönül veren, zaman ayıran, para harcayan, önem veren tüm TİGADER üyelerini başta Başkan Avni Sağlam olmak tebrik ediyorum.

2.Güzel haber Yıldız Teknik Üniversitesi ile yapmış olduğumuz mesleki eğitim antlaşması oldu. Yıldız Teknik Üniversitesi ile bundan sonraki süreçte

E-Devlet sistemine tanımlı, sertifika programlarımızı oluşturmaya ve çalışmaya başladık. Bu programın en büyük özelliği marka bağımsız derneğimiz aracılığıyla sertifika alarak, işini, kendini, sektörü geliştirmek isteyen tüm profesyonel gayrimenkul danışmanları derneğimizden eğitim alarak hem işini daha verimli yapacak hem de aynı dili konuşabilen meslektaşlar ve yatırımcılarla network ağını geliştirmiş olacaktır.

Bu güzel gelişmelerin ışığında TİGADER Bülten dergimiz de sizlerin de desteği ile gelişmeye ve büyümeye, içeriklerini zenginleştirmeye devam etmektedir. Aramıza yeni katılan ve ilk yazısını bizlerle paylaşan Prof. Dr. Ali HEPŞEN, ilk sayımızdan beri yanımızda olan Dr. Ahmet Büyükduman hocalarımız başta olmak üzere içeriğimize destek veren tüm paydaşlarıma Yönetim Kurulu olarak teşekkürlerimizi borç biliriz.

Dergimize sponsor olmak, içeriğimize katkıda bulunmak, derneğimize üye olmak ve portföy paylaşımı yapmak için Dernek Genel koordinatörümüz Kıymet Dilber Hanım ile iletişime geçebilirsiniz. kendisine ulaşmak için **0535 202 31 66** numaralı telefon veya **kiymet@tigader.org** mail adresini kullanabilirsiniz.

Saygılarımla,

Murat Cenik

Yönetim Kurulu Ve Muhasip Üye

GAYRİMENKUL PİYASALARININ DÖNGÜSEL DOĞASI

- DR. AHMET BÜYÜKDUMAN



H içbir piyasada fiyat artışları ve azalışları sonsuza kadar sürmez. Diğer tüm piyasalarda olduğu gibi gayrimenkul piyasaları da bazen kazandırırken bazen kaybettirir. Fiyat artış hızı önce yavaşlar, sonra durur. Ardından gerilemeye başlar. Artış, durgunluk, gerileme ve tekrar toparlanma süreçleri birbirini takip ederek döngüsel bir örüntü oluşturur. →



DR. AHMET BÜYÜKDUMAN, gayrimenkul iktisatçısı, değerlendirme uzmanı. ODTÜ'den lisans, İstanbul Üniversitesi'nden doktora derecelerine sahiptir. 1993-2005 yılları arasında finans sektöründe yönetici olarak çalışan Büyükduman, 2005 yılından bu yana İstanbul Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'de sorumlu gayrimenkul değerlendirme uzmanı olarak görev yapmaktadır. Ahmet Büyükduman'ın "Konut Balonu", "Sorularla Gayrimenkul Yatırımı" ve "Gayrimenkul Profesyonelleri İçin Değerlemeye Giriş" isimli üç kitabı vardır. Gayrimenkul piyasaları üzerine yazılı ve görsel çok sayıda içerik üreten Büyükduman, ayrıca İTÜ Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı'nda yarı zamanlı öğretim görevlisidir.

Ülkemizin uzun yıllardır içinde bulunduğu enflasyonist ortam nedeniyle gayrimenkul fiyatları hep artıyormuş, hiç düşmüyormuş gibi algılanıyor.

Aşağıdaki grafik 1988-2024 yılları arasında enflasyon ve konut fiyatlarındaki değişimi göstermektedir. Bu grafiğe göre 2008 yılı ilk çeyreği ile 2019 yılı ilk üç çeyreği haricinde konut fiyatları hep yükseliş göstermiştir. Ancak konut fiyatlarının artış oranı bu yükseliş dönemlerinin bir kısmında enflasyonun üstünde bir kısmında ise altında kalmıştır.

Konut fiyatlarının örüntüsünü daha sağlıklı analiz edebilmek için enflasyona göre düzeltmek gerekmektedir. Çünkü fiyat değişimlerini enflasyondan arındırdığımız zaman gayrimenkul fiyatlarının döngüsel hareketlerini daha bariz bir şekilde gözlemleyebiliriz.

Enflasyondan arındırılma işleminden sonra elde edilen fiyatlara reel fiyatlar denir.

Gayrimenkul fiyatlarında enflasyonun üstünde bir artış olduğunda reel fiyatlar arttı, gayrimenkul fiyatları enflasyon oranının altında kaldığında ise reel fiyatlar düştü diyebiliriz.

Fiyatlardaki reel değişim ise aşağıdaki formülle ölçülür;

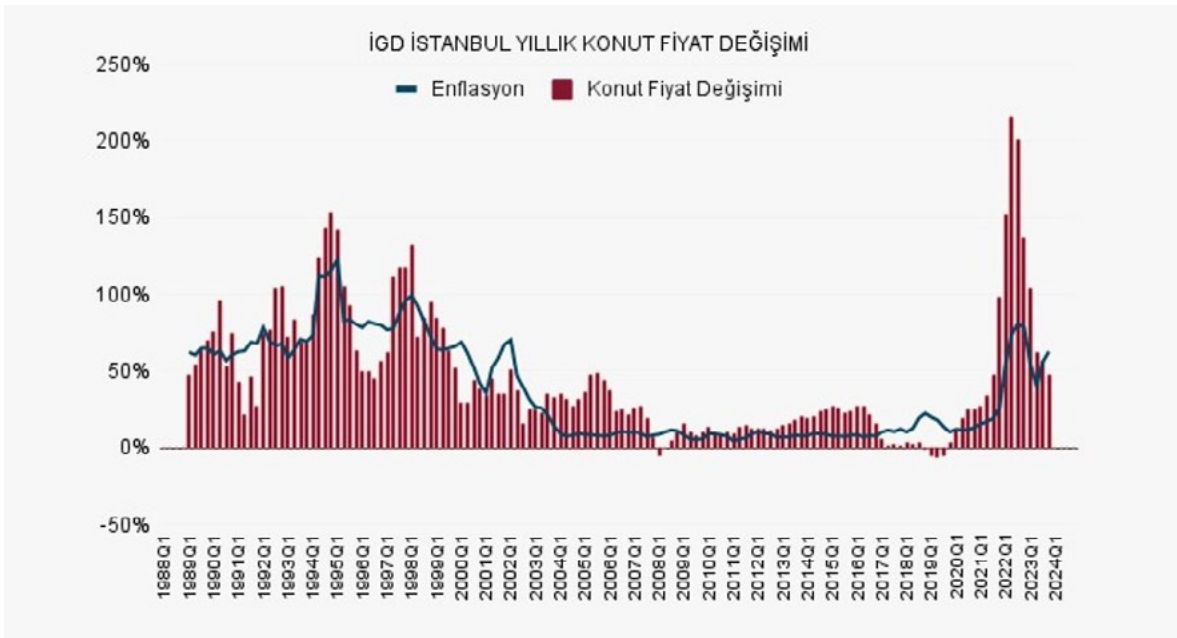
Reel Fiyat Değişimi = $\left(\frac{1 + \text{Gayrimenkul Fiyatlarında Değişim}}{1 + \text{Enflasyon Oranı}} \right) - 1$

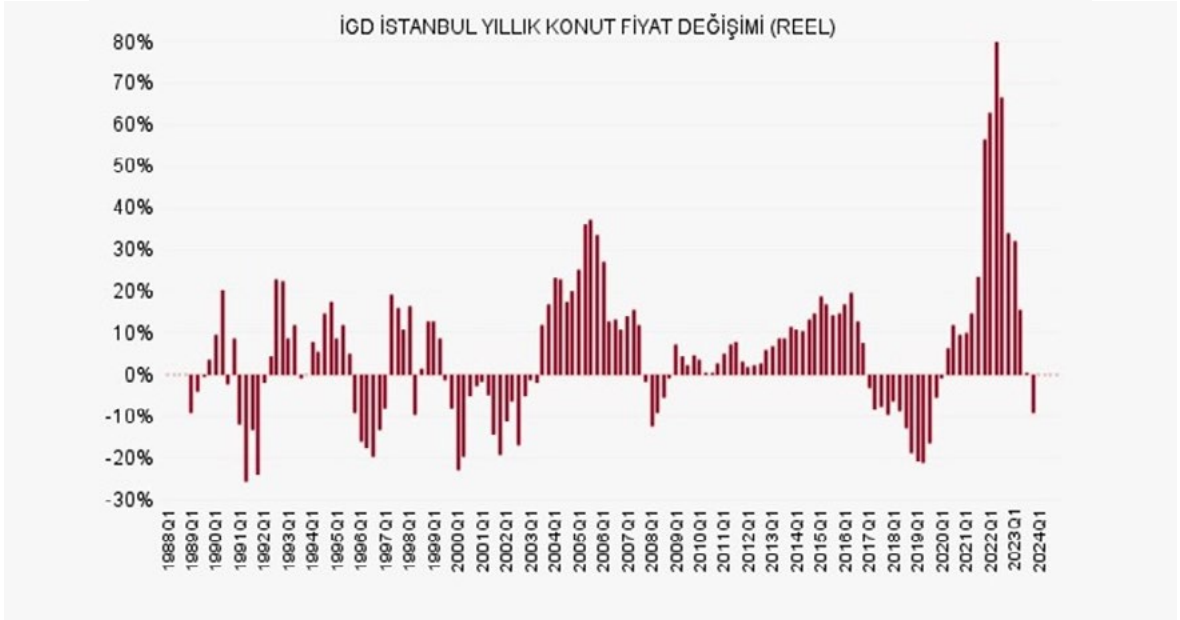
Örneğin, Gayrimenkul fiyatlarının % 80 arttığı bir dönemde enflasyon da % 60 ölçülsün. Bu dönem için reel fiyatlardaki değişim = $\left(\frac{1 + 0,80}{1 + 0,60} \right) - 1 = \left(\frac{1,80}{1,60} \right) - 1 = 0,125 = \%12,5$

Gayrimenkul fiyatları enflasyonun 20 puan üstünde olmasına rağmen reel değişim %12,5 olarak ölçülmektedir.

Bir başka dönemde ise gayrimenkul fiyatları %40 artarken, enflasyon %60 olarak ölçülsün. Bu dönem için fiyatlardaki reel değişim = $\left(\frac{1 + 0,40}{1 + 0,60} \right) - 1 = \left(\frac{1,40}{1,60} \right) - 1 = -0,125 = -\%12,5$

Bu kez ise gayrimenkul fiyatları %40 artmasına rağmen enflasyonun 20 puan altında kalmıştır. Ancak, reel fiyatlardaki düşüş %12,5 olarak ölçülmektedir.





Şimdi bu teorik bilgi donanımıyla bu sayfadaki grafiği inceleyebiliriz.

Bu grafikte reel konut fiyatların birbirini takip eden artış ve azalış döngüsü içinde olduğunu görebiliyoruz.

Bu grafiğin de bize gösterdiği gibi gayrimenkul, sürekli kazandıran bir varlık türü değildir. Gayrimenkul fiyatları bazı dönemlerde enflasyonun üzerinde gerçekleşerek reel olarak kazandırmakta, bazı dönemlerde ise enflasyonun gerisinde kalarak reel olarak kaybettirmektedir.

Peki reel fiyatların döngüsel hareketinin arkasında hangi etmenler vardır?

Biraz özet tutarak şöyle söyleyebiliriz; önce bir talep artışı fiyatların enflasyonun da üstünde yani reel olarak artmasına neden olmaktadır. Bu talep artışının arkasında düşük kredi faizleri, ekonomide büyüme veya göç ile nüfus artışı gibi nedenler bulunabilir.

Artan fiyatlar gayrimenkul üreticilerinin kar marjlarını yükseltir. Yükselen kar marjları daha çok geliştiricinin gayrimenkul üretimine girmesine neden olur. Ancak, gayrimenkul piyasasında artan talebe arz hemen eşlik edemez. Arzın talebe ce-

vap vermesi birkaç yılı bulabilir. Arz talebe cevap verinceye kadar fiyatlar artmaya devam eder. Bir müddet sonra tamamlanan gayrimenkuller piyasaya girince fiyat artışları yavaşlar ve durağanlaşır. Eğer arzın artışı bir dönemde ekonomi yavaşlama sürecine girer ve faizler de artar ise bu durumda talepte zayıflamak durumunda kalır. Talebi aşan arz nedeniyle konut fiyatları enflasyonun altında kalarak reel olarak geriler.

Fazla geriye gitmeden, 2022 yılında %80'leri bulan reel fiyat artışlarının ertesinde 2023 yılında konut ruhsat sayılarının 843 bin adede ulaşmasını, bu döngüye örnek olarak gösterebiliriz.

Reel fiyatların gerilemesi kar marjlarını daraltacağı için bir dönem sonra yeni inşaat başlangıçları azalır. Arzın zayıflayıp satışta bekleyen gayrimenkullerin sayısının azalması ile reel fiyatlar tekrar yükselmeye başlar. Yükselen gayrimenkul fiyatları geliştiricilerin kar marjını artırarak, onları yeni inşaatlar için teşvik eder. Böylece yeni inşaatlar arzı artırır. Artan arz nedeniyle fiyatlar durağanlaşır...

Ve gayrimenkul piyasalarında reel fiyatlar, döngüsel doğası gereği, bir dönem aşağı, bir dönem yukarı yönde hareketine devam eder.

GENEL KURUL

5 Ocak 2024 tarihinde 5. Olağan Genel Kurulumuzu gerçekleştirdik.

Yeni Yönetim Kurulu ve Komite Başkanlarımızın belirlendiği toplantımız renkli karalara sahne oldu.



Olağan Genel Kurulumuzda belirlenen yeni **Yönetim Kurulumuz**

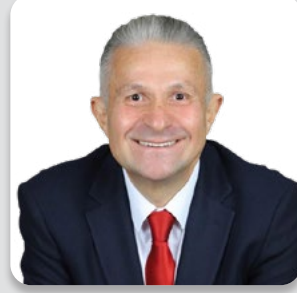
İCRA KURULU



Hüseyin Avni Sağlam
BAŞKAN



Gönül Sağlam
BAŞKAN YARDIMCISI



Emin Tüysüzoğlu
GENEL SEKRETER



Murat Cenik
MUHASİP



Günhan Odabaş
ÜYE

KOMİTE BAŞKANLARIMIZ



Atilla Albuyur
**TÜRKİYE VE DIŞ İLİŞKİLER
TEMSİLCİLİKLER BŞK.**



Başarır Aksoy
**İŞ GELİŞTİRME AR-GE
KOMİTESİ BAŞKANI**



Sinem Yedikardaşlar
**EĞİTİM VE BİLİM KOMİTESİ
BAŞKANI**



Nur Damcıoğlu
ÜYELİK KOMİTESİ BAŞKANI



Hakan Ünlü
**BASIN YAYIN VE HALKLA
İLİŞKİLER BŞK.**



Mehmet Olcay
**GAYRİMENKUL YATIRIM
KOMİTE BAŞKANI**

AKILLI ŞEHİRLERE DOĞRU ADIM ADIM

- PROF. DR. ALİ HEPŞEN

T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan 2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı'nda akıllı şehir kavramı "Paydaşlar arası iş birliği ile hayata geçirilen, yeni teknolojileri ve yenilikçi yaklaşımları kullanan, veri ve uzmanlığa dayalı olarak gerçekleştirilen ve gelecekteki problem ve ihtiyaçları öngörerek hayata değer katan çözümler üreten daha yaşanabilir ve sürdürülebilir şehirler" olarak tanımlanmıştır.



PROF. DR. ALİ HEPŞEN, 1978 yılında İzmir'de doğmuş, ilköğrenimini Tire Kurtuluş İlkokulunda, orta ve lise öğrenimini ise 1996 yılında İzmir Bornova Anadolu Lisesinde tamamlamıştır. 1997 yılında İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi İngilizce İşletme Bölümüne girmiş, 2002 yılında mezun olmuştur. Doktorasını 'Gayrimenkul Piyasalarının Finansal Krizler Üzerindeki Olası Etkileri ve Türkiye'de Gayrimenkul Fiyat Endeksinin Oluşturulmasına yönelik Bir Model Önerisi' başlığıyla yapmıştır.

Akıllı şehir, sadece bilgi teknolojisi altyapısını değil, aynı zamanda insanların yaşam kalitesini iyileştirmek için bilgi ve kaynakları yönetme kapasitesini de bünyesinde barındıran çok disiplinli bir kavramdır (Kaynak: T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2020-2023 Ulusal Akıllı Şehirler Stratejisi ve Eylem Planı). Akıllı şehir çerçevesi kapsamında yer alan akıllı şehir bileşenlerini “Akıllı Çevre, Akıllı Güvenlik Akıllı İnsan, Akıllı Yapılar, Akıllı Ekonomi, Akıllı Mekân Yönetimi, Akıllı Sağlık, Akıllı Yönetişim, Bilgi Teknolojileri, Akıllı Ulaşım, Akıllı Enerji, İletişim Teknolojileri, Bilgi Güvenliği, Akıllı Altyapı, Afet ve Acil Durum Yönetimi ve Coğrafi Bilgi Sistemleri” şeklinde sıralamak mümkündür. Burada sıralanan “Akıllı Yapı” ve “Akıllı Çevre” sanırım 2030 yılına doğru üzerinde en çok konuşulacak iki kavram olarak değerlendirilebilir.

Akıllı Yapı...

“Akıllı Yapı” konut piyasasında enerji verimliliğinin artırılmasına odaklanmakta olup, şehirdeki bütün yapılar için hane halklarının kaliteli barınma, kaliteli konut, güvenli yapı, iklimlendirme ve enerji sistemleri gibi temel ihtiyaçlarını akılcı ve teknolojik bakış açısıyla karşılayan ve yaşam kalitesini arttırmayı amaçlayan sistemleri kapsamaktadır. Akıllı yapı uygulamalarıyla bina enerji tasarrufunun sağlanması; kullanıcılara gerçek zamanlı olarak tüketim bilgisinin iletilmesi; net-sıfır enerjili binaların yaygınlaştırılması; kaçak ve kayıp enerji kullanımının azaltılması; bina içi hava kalitesinin arttırılması; karbon emisyonlarının azaltılması; bina katı atıklarının en aza indirilmesi; bina atık maliyetlerinin azaltılması; acil durum erken uyarı ile kayıpların önlenmesi hedeflenmektedir.

Akıllı Çevre...

“Akıllı Çevre” ise, sürdürülebilir bir kentsel çevre odaklı olup, bilgi ve iletişim teknolojileri desteği çevre ve doğanın sürdürülebilirliğinin sağlanabilmesi, yeşil alanlar ve su kaynaklarının kontrol

edilebilmesidir. Yenilenebilir enerji, sürdürülebilir kaynak yönetimi, akıllı enerji şebekeleri, mikro şebekeler, akıllı sayaçlar, ileri hava kirliliği izleme sistemleri, çevre dostu yeşil binalar, yeşil şehir planlaması, enerji verimli akıllı sokak aydınlatmaları, katı atık yönetimi, akıllı su yönetim ve drenaj sistemlerini kapsamaktadır. Şehirlerde akıllı çevre uygulamalarına geçilerek doğal kaynakların verimli kullanılmasının sağlanması; insan sağlığı ve çevre kirliliğine ilişkin risklerinin azaltılması; geri kazanım ile doğal kaynak kullanımının azaltılması; çöp sahalarında atığın en aza indirilmesi hedeflenmektedir.

Akıllı Şehir Uygulamalarında Yerel Yönetimlerin Etkinliği...

Akıllı şehirlere yönelik stratejilere ilişkin olarak üzerinde önemle durulması gereken unsurlardan bir diğeri yerel yönetimlerin daha etkin ve verimli bir şekilde yönetilebilir olmasıdır. Bu doğrultuda, yerel yönetimlerin şeffaf ve hesap verebilir olması, ölçülebilir yöntemlerle kapasitesinin ve gelirlerinin arttırılması, adil başarı kriterlerinin ortaya konulması, oluşacak rekabet ortamıyla teknik kapasitelerinin arttırılması önemlidir. Akıllı şehir planlamalarında belediyelerin belirlenecek kriterler dahilinde sınıflandırılmasına ve sıralandırılmasına ihtiyaç vardır. Yerel yönetimlerde kapasite gelişimi, şeffaflık, adalet gibi konularda gidışata pozitif katkı yapacak, oyun değıştirici rolü üstlenecek ve bir paradigma değışimi yaratacak sınıflama süreci, en temelde vatandaşların yerel yönetimlerden memnuniyetini arttırmaya hizmet edebilir. Başarı ölçütlerinin standartlaştırılması, yerel yönetimlerin kararlarında vatandaşın katılımının arttırılması, rekabet sayesinde daha rasyonel yönetimlerin oluşması, hizmetlerin dijitalleşmesi, veri toplama ve işlemenin her işin olmazsa olmazı konumuna yükseldiğı günümüzde; çağdaş bir yerel yönetim anlayışının ortaya çıkmasına katkı sağlayacaktır.

GAYRİMENKUL FİYATLARINA İLİŞKİN YENİ BİR GÖSTERGE: TİCARİ GAYRİMENKUL FİYAT ENDEKSİ



Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası, Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE)'ni 26 Şubat 2024 tarihinde yayımlamaya başladı. Bu yazıda, Türkiye ile İstanbul, Ankara ve İzmir için hesaplanan TGFE'nin hesaplanma yöntemi ve sonuçları hakkında bilgi veriyoruz.

Küresel finansal kriz döneminde ticari gayrimenkul fiyatları konut fiyatlarına göre daha sert düşüş ve yüksek oynaklık gösterdi. Ticari gayrimenkul fiyatlarının ekonomideki gelişmelere daha duyarlı olduğunu ima eden bu tecrübe, iktisadi faaliyetin takibinde ticari gayrimenkul fiyatlarının izlenmesinin önemini ortaya koydu. 2009 yılında Uluslararası Para Fonu (IMF) ve Finansal İstikrar Kurulu (FSB) bir rapor yayımlayarak ülkelerin Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi (TGFE) oluşturmalarını öncelikli bir alan olarak belirledi. Ardından, bu alandaki veri açıklarını gidermek amacıyla TGFE, G-20 Veri Açıkları Girişimi kapsamına alındı. Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB), ülkemiz açısından bu veri açığını gidermek amacıyla TGFE'yi 26 Şubat 2024 tarihinde yayımlamaya başladı. Bu yazıda, Türkiye ile İstanbul, Ankara ve İzmir için hesaplanan TGFE'nin hesaplanma yöntemi ve sonuçları hakkında bilgi veriyoruz.

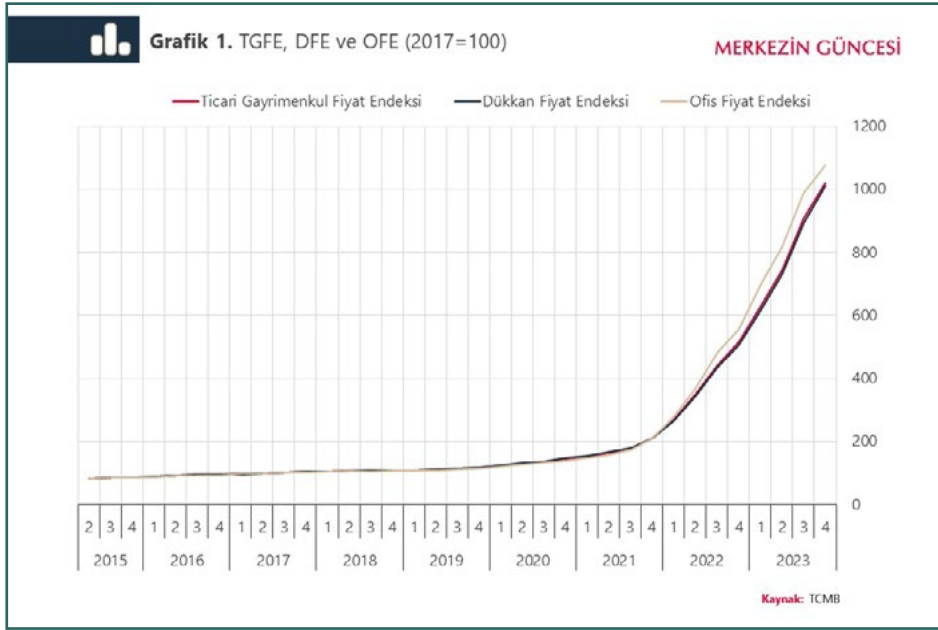
Ticari gayrimenkul, genel olarak gelir sağlama amacıyla edinilen mülk olarak tanımlansa da uluslararası alanda kabul edilen ortak bir tanımı bu-

lunmuyor. Konut sektörüne göre daha heterojen yapıda olması ve alım-satım sıklığının görece az olması nedeniyle de fiyat değişimlerinin ölçülmesi oldukça güç. Bu nedenle fiyatları ölçmeyi ve takip etmeyi kolaylaştıracak, ülkelere yol gösterici bir uluslararası rehber henüz yok. Bu zorlukların bir sonucu olarak, 63 Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) üyesinden sadece 23'ü TGFE yayımlayabiliyor. Ülkemiz de yakın zamanda bu istatistiği yayımlamaya başlayarak, söz konusu ülkeler arasına dahil oldu.

Türkiye için oluşturulan TGFE'de, veri kaynağı olarak gayrimenkul değerlendirme şirketleri tarafından bankalar için düzenlenen değerlendirme raporları kullanıldı. Değerleme raporları; gayrimenkulün yaş, alan, konum, yapı kalitesi ve benzeri karakteristik özellikleri ile değerlendirme uzmanının gayrimenkule ilişkin parasal değer tespitini içeriyor. Ticari gayrimenkul sınıflaması altında arsa, dükkân, ofis, tarla, sanayi tesisi ve benzeri birçok türde gayrimenkul yer almakla birlikte, TGFE hesaplamasında uluslararası örnekler takip edilerek sadece dükkân [1] ve ofis [2] değerlendirme raporları kullanıldı. Bu

çerçevede, Türkiye geneli için öncelikle Dükkan Fiyat Endeksi (DFE) ve Ofis Fiyat Endeksi (OFE) üretildi. DFE ve OFE'lerin hesaplanmasında hedonik regresyon yöntemlerinden "karakteristik fiyat yöntemi" kullanıldı. Konut Fiyat Endeksi (KFE) hesaplamasında da kullanılan bu yöntem, gayrimenkulün özelliklerini dikkate alarak fiyatlardaki kalite etkisini ayırtırmakta ve saf fiyat değişimlerinin hesaplanmasına imkân vermekte. Gözlem

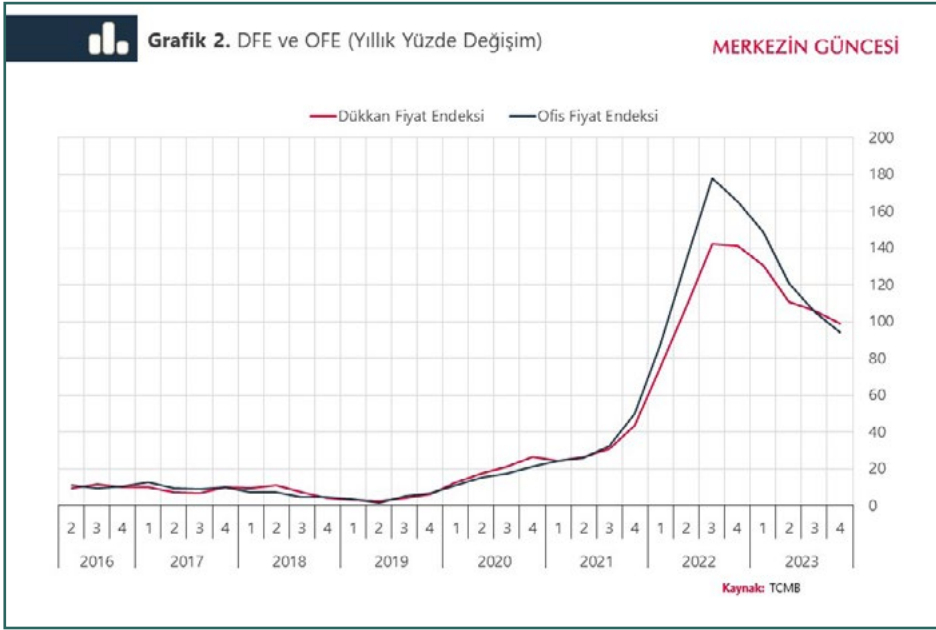
sayısının yeterli olduğu bölgelerde regresyonlar yürütülerek, Fisher endeksi formülüyle bölgesel DFE ve OFE'ler hesaplandı. Daha sonra, bu endeksler bölgelerin gayrisafi yurt içi hasıla payları ile ağırlıklandırılarak ülke düzeyine çıktı. Son aşamada, ülke geneli için hesaplanan DFE ve OFE, her bir gayrimenkul türünün toplam değeri ile ağırlıklandırılarak TGFE elde edildi.



Dükkan ve ofisler için Türkiye genelinde, çeyreklik olarak, sırasıyla ortalama 15 bin ve 3 bin değerleme raporu analiz edildi. Bu gözlem sayıları, her bir bölge seviyesinde ve aylık frekansta endeks hesaplanması için yeterli değil. Bu nedenle endeksler, çeyreklik frekansta oluşturuluyor ve üç büyük il ve Türkiye geneli için yayımlanıyor. 2015 yılı ikinci çeyreğinden başlayarak üretilen ve baz dönem olarak 2017 yılı alınan DFE, OFE ve TGFE'nin zaman serileri Grafik 1'de yer alıyor. Buna göre, 2023 yılı 4. çeyreğinde TGFE, DFE ve OFE sırasıyla 1019,7, 1009,5 ve 1077,6 seviyelerinde gerçekleşiyor. Endekslerdeki yıllık değişimlere bakıldığında, 2021 yılı 3. çeyrekte sonra ofis fiyatları daha yüksek oranda artarken, 2023 yılı son çeyrekte ofis fiyatlarındaki artış dükkan fiyatlarındaki artışın bir miktar altına gerilemiş durumda (Grafik 2). Son iki yılda ofis fiyatları lehine görülen bu ayrışmayı,

pandemi etkilerinin geçmesiyle ofislere dönüş eğiliminin toparlanması ve konut fiyatlarındaki artışın, ikame özelliği nedeniyle, ofis fiyatları üzerine çapraz fiyat etkisi sürüklemiş olabilir.

TGFE sonuçları KFE ile karşılaştırıldığında, iki endeks de analiz döneminde benzer hareket gösterirken, konut fiyatları lehine olan ayrışma 2021 yılı son çeyreğinden itibaren güçlenmekte ve 2022 yılı 3. çeyreğinde en yüksek seviyeye ulaşmakta. Bu ayrışmada, pandemi sonrası konut talebinin artması ve evden çalışma eğiliminin artış göstermesi ile beraber uygun kredi koşulları da önemli bir etken. 2023 yılı başından itibaren ise konut fiyatlarındaki görece yüksek artış yavaşlıyor. 2023 yılı 4. çeyrekte, TGFE yıllık olarak yüzde 98,2 oranında artış gösterirken, KFE yıllık olarak yüzde 75,5 oranında artıyor (Grafik 3).

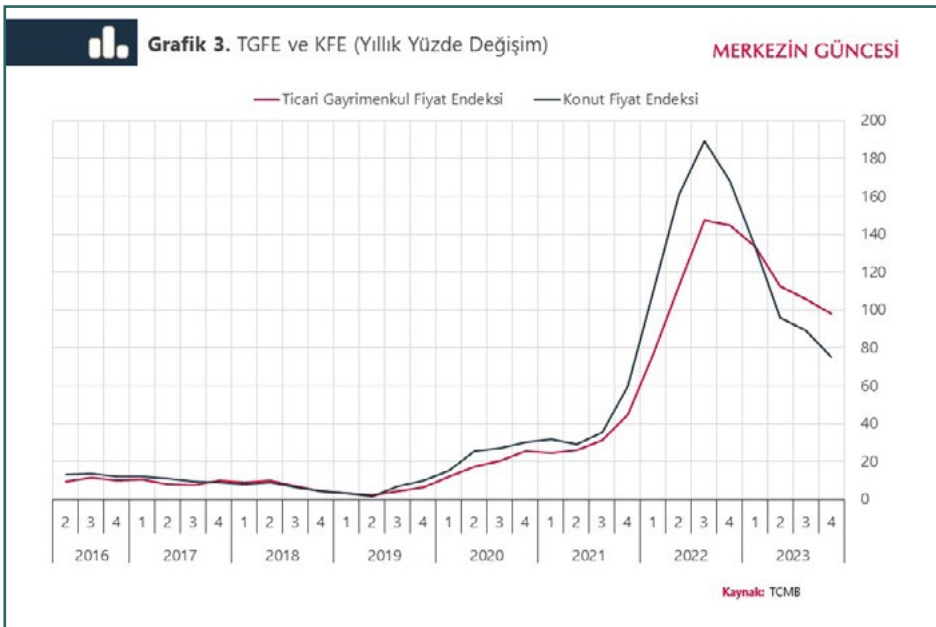


Sonuç olarak, ticari gayrimenkul piyasasındaki fiyat gelişmelerini takip etmek hem ekonomideki gelişmelerin izlenmesi hem de finansal sağlamlık açısından gerekli. Gerek politika yapıcılar gerek yatırımcılar açısından önemli kullanım alanı olan TGFE, ülke ekonomisi için değerli bir bilgi kaynağı. TCMB tarafından çeyreklik dönemler itibarıyla üretilen bu yeni istatistik ile önemli bir veri açığı kapatılmakta ve ekonomi ve para politikaları için

yeni bir gösterge oluşturulmakta.

[1] Genellikle tüketicilere ürün ve hizmetler sunan, belirli bir sektörde faaliyet gösteren fiziksel işletme alanıdır.

[2] Bir işin yürütülmesiyle ilgili idari ve operasyonel faaliyetlerin yürütüldüğü, bir işletmeyi veya hizmeti yönetmek üzere organizasyonel faaliyetlerin yapıldığı alandır.



NEDEN TİGADER



2018 yılında Türkiye'nin farklı illerinde faaliyet gösteren ticari gayrimenkul danışmanları tarafından kurulmuştur.

"Türkiye'nin ticari gayrimenkul platformu" olarak sektörün önde gelen tecrübeli, eğitilmiş ve başarılı ticari gayrimenkul danışmanlarını aynı çatı altında toplayan ilk sivil toplum hareketidir.

Tigader ticari gayrimenkul pazarlamasında çalışan danışmanlara eğitim vermek, motivasyon ve mesleklerinde edindikleri tecrübeleri birbirleriyle paylaşma ve aynı zamanda pazarlama yetkisini aldıkları portföylerini yerli ve yabancı yatırımcılarıyla buluşturması için faaliyet göstermelerini sağlamayı ana ilke edinmektedir.



Türkiye'nin Ticari Gayrimenkul Platformu olarak gerek yasal düzenlemelerde gerekse sektörde doğru konumlandırmayı sağlamak ve çözüm ortaklarımıza kaliteli eğitimler sunarak bir yol haritası oluşturmak ve ışık tutmak.



Ticari Gayrimenkul Yatırımcılarını da bünyemize katarak, güvenilir, donanımlı, üst düzey Ticari Gayrimenkul uzmanlarıyla aynı çatı altında buluşturmak.



Globalleşen dünyada, gelişen ve büyüyen Türkiye'nin yükselen değeri "Ticari Gayrimenkul" alanında, bünyesinde barındırdığı bilgi birikimi ve tecrübesini kullanarak, sektörde söz sahibi, en güvenilir ve saygın oluşum olmak.



TİGADER

TİCARİ GAYRİMENKUL DANIŞMANLARI
VE YATIRIMCILARI DERNEĞİ

DÜNYA MUTFAKLARI

İtalya: Sanat ve Gastronomi'nin Buluşma Noktası



- ŞEF ÖZGE KIRKPINAR YILMAZ



Dünya'nın en lezzetli mutfaklarını ele alacağımız yazı dizimizin ilk durağı İtalya

Sanatın başkenti olarak tanınan İtalya, Roma İmparatorluğu'nun merkezi, Rönesans döneminin doğuş yeri olması ve birçok sanat ve edebiyat dehasına ev sahipliği yapmasıyla ünlüdür.

İtalya'nın sanat mirası

Kolezyum ve Forum Romanum gibi antik yapılar, Pompeii ve Herculaneum gibi antik şehirler, Rönesans sanatının önemli merkezlerinden; Roma, Floransa, Venedik... Michelangelo, Leonardo Da Vinci, Raphael, gibi deha sanatçılar, Botticelli'nin ünlü "Venüs'ün Doğuşu" gibi ikonik tablolarıyla bilinen Floransa'daki Uffizi Galerisi görebileceğiniz önemli yerler arasındadır.

Zengin tarihi, çeşitliliği, gastronomi alanında benzersiz bir konuma sahip oluşu ve kültürel mirasıyla tüm dünyayı etkileyen, üç yanı denizlerle çevrili bir Akdeniz ülkesidir. 60 milyon aşan nüfusu ile Avrupa Birliği'nin en kalabalık ülkelerinden de biridir.

Dünya, İtalya'yı yemek ve sanatla tanıyor

Tarih boyunca, İtalya'nın sanat ve yemek kültürü, dünya çapında büyük bir etki yaratmıştır. Antik Romalılara kadar uzanan, tarihin en eski mutfaklarından birine sahip olan İtalya'da yemek ve sofrası, İtalyan kültürü ve geleneğinin en önemli

yapı taşlarından biri olarak biliniyor. Her zaman basit ve doğal ürünlerle sadece lezzetlerini ön plana çıkarılmayı tercih eden mutfak, dünya genelinde, pizza, makarna, risotto, gibi yemekleri, zeytinyağları, taze otları, peynirleri, deniz ürünleri, tatlılarda ise; Tiramisu, Cannoli, Panna Cotta, Zeppole ve dondurmada da Gelato'su ile tanınıyor. Yemeklerinde olduğu gibi tatlılarda da yine sadelikle birlikte lezzet ve hafiflik ön plana çıkıyor.

Gastronomi uzmanlarına göre İtalya bambaşka bir cennet

İtalyan mutfağı kendi içinde de 18 ayrı bölgeye ve şehre dağılıyor. Bu bölgelerin her biri kendine özgün reçeteleri, yerel malzemeleri ve kültürel dokuları ile tanınıyor. Kuzey İtalya'da daha fazla balık, patates, mısır, peynir, tereyağ ve krema kullanılırken, Güney İtalya'da daha çok zeytinyağ, enginar, kapari, patlıcan, ançüez vb. ürünler kullanılıyor. Örneğin, Napoli'de Pizza, Sicilya'da deniz ürünleri, Toskana'da zeytinyağı ve şarap, Floransa'da biftek ve şarap, Siena'da Pici (makarna), Roma'da Arabiatta ile yumurta ve şarap, Bolonya'da domates soslu makarna ile ünlenmiştir. Minestrone ise her ne kadar İtalya'nın genelinde yaygın olsa da, ağırlıklı olarak kırsal bölgeler ve Toskana'da popülerdir. İtalyan mutfağının genel simgelerinden biridir. Tabii ki İtalyan gastro-

nomisi sadece bu konu bahsi geçen yemeklerle sınırlı değildir, bölgesel çeşitlilik de oldukça fazladır.

Bahçeden tabağa sunulan baharatlar

İtalya, yemeklerinin vazgeçilmez oluşunun büyük bir kısmını taze sebzelere ve mis kokulu baharatlarına borçlu olsa da, basit yapım teknikleri ile iyi reçetelerin şahane bir kombinasyonu olduğunu söyleyebiliriz. İtalyanların en çok kullandıkları baharatlar arasında fesleğen, biberiye, kekik bulunurken, en çok tükettikleri sebzeler arasında da domates, sarımsak, mantar, kabak, kuşkonmaz ve enginar gibi ürünler yer alıyor.

İtalyan yemeklerinin vazgeçilmez eşlikçileri soslar

Bahçeden toplanıp hazırlanan, herkesin bildiği İtalyan soslarını biraz daha yakından tanıyalım;

-Napoletana sos: Adını Napoli şehrinde alan sos, İtalyan mutfağının en temel ve önemli soslarından biri olarak biliniyor. Napoletana sos, makarnalar ve köfteler ile servis ediliyor, Napoli tarzı pizzalarda ise temel sos olarak kullanılıyor. Genellikle, domates, zeytinyağ, sarımsak, soğan, otlar, bazen şarap veya balık sosu gibi malzemelerle hazırlanabiliyor. Gastronomi tarihine İtalyan şef Antonio Latini'nin iki ciltlik kitabı

ile 1692 yılında giren sos, Napoli sos olarak da bilinir.

-Arabiatta sos: İtalyan mutfağının sevilen soslari arasında yer alan Arabiatta, kızgın anlamına geliyor. Genellikle domates, acı kırmızı biber, sarımsak, zeytinyağı ve bazen kekik, kişniş gibi baharatlar eklenerek hazırlanıyor. Arabiatta sos, Roma çıkışlı olarak görünse de İtalya'daki kökeni kesin olarak bilinmiyor, ağırlıklı olarak pizza ve makarnalarda kullanılıyor.

-Basilico sos: Kabağı soyulmuş kırmızı mis kokulu İtalyan domatesleri ve bahçeden tazecik toplanmış fesleğen ile hazırlanan temel bir İtalyan sosudur. Hazırlığında zeytinyağı, sarımsak, tuz da kullanılıyor. Maydonoz, defne yaprağı eklenerek hazırlanan çeşitli versiyonları da yapılabiliyor. Pesto sosun bir türü olarak kabul edilen sos, makarna, pizza ve salatalarda kullanılıyor.

-Pesto sos: Pesto kelimesi ezmek anlamına gelen pestare'den geliyor. İtalyan mutfağının enfes soslarından biri olan Pesto sos, taze otlar, sarımsak, çamfıstığı, parmesan ve deniz tuzunun ezilmesiyle hazırlanıyor. Makarna, deniz ürünü, et ve sebze yemekleri ile hamur işlerinde kullanılabiliyor. Pesto sosun tarihi, İtalya'nın kuzey doğusunda bulunan Liguria' bölgesine dayanıyor. Başkent Cenova'ya özgü bir lezzet olan sosun kökenleri Ortaçağ dönemine kadar uzanıyor. İlk yazılı pesto sos reçetesinin 19. yüzyılda kaleme alındığı, UNESCO Somut Olmayan Dünya Kültür Mirası Listesi'nde de bulunduğu bilinir.

Ve bir de belki de pek çoğumuzun pek bilmediği; Amatriciana sosu, Bagna cauda, Bagnetto verde, Genovese, Pasta d'acciughe, Pesto alla Pantasca, Cogna, Salmoriglio sosu gibi çeşitli soslari bulunuyor.

Bella Vita (Güzel Hayat); İtalyan mutfağında gün boyu yemek kültürü

İtalyan mutfağı, bölgesel çeşitlilikten ve tarihi mirastan etkilenerek

gelişiyor. Mevsimselliği ve gelenekselliği en iyi kullanan ülkelerden biridir İtalya. İtalyanlar için yemek, sadece bir beslenme biçimi değil, aynı zamanda bir araya gelme ve hayattan keyif alma fırsatıdır. İtalyan mutfağında bir günü ele alırsak, bölgelere, kültür farklılıklarına ve mevsimselliğe göre değişkenlik gösterecektir ancak aile bağları, kalabalık masalarda birlikte olma, gün boyu birlikte yeme - içme ve gelenekçilik kültürleri hiç değişmeyecektir.

Kahvaltı (Colazione)



İtalyan kahvaltısı genelde hafif ve basit ürünlerden oluşuyor; genellikle espresso veya capuccino ile Cornetto adı verilen bir çeşit kruvasan, brioche, pandoro, pannetone gibi tatlı ekmekler ile marmelatlar yeniyor. Daha hafif bir öğün geçirmek isterseniz de kahve ve meyve - yoğurt ikilisiyle buluşmanız gerekiyor.

Öğle yemeği (Pranzo)



İtalyanlar için günün en önemli öğünü öğle yemeği; Pranzo, genellikle iş arası 12.30 - 14.00 saatleri aralığında, aile ve/veya arkadaşlarla uzun bir mola şeklinde yeniyor. Yemekte, 3 ya da 4 çeşit başlangıç; çorba, salata, antipasti (bruschetta, prosciutto, mozzarella gibi..), ana yemek (pasta, risotto, et veya deniz ürünleri) ve tatlı (tiramisu, panna cotta vb.) bulunuyor.

Aperativo



İş çıkışında, hafif bir atıştırma yemek ve içmek için bir araya geliyor. Bu saatlerde genellikle, bir kadeh şarap, prosecco veya kokteyl eşliğinde zeytin, cips, bruschetta tüketiliyor.

Akşam yemeği (Cena)



Günün son öğünü olan Cena 20.00'den sonra yeniyor. Öğle yemeğine benzer bir menü içeriyor ve genellikle evde, arkadaşlar ve/veya aile ile sosyal bir etkinlik şeklinde gerçekleşiyor. Ve yemeğin sonunda ise tatlı (Dolce) ile birlikte espresso, likör, limoncello veya amaretto içilip, sonbet edilerek gün sonlanıyor.

Çıktığımız bu küçük tatlı italya turunu, elbette ki tatlı birkaç İtalyan reçetesi ile kapatacağız.

Mozzarella, Renkli Cherry Domatesler ve Taze Otlulu Bruschetta



- 6 dilim kızarmış ekmek (ekşi mayalı baget)
- 6 adet kırmızı, 6 adet sarı ikiye

bölmüş cherry domatesler

- 10 adet suda mozzarella
- Limon kabuğu rendesi
- 2 dal taze fesleğen, 2 dal taze kekik, taze reyhan (isteğe bağlı)
- 2 diş sarımsak
- 2 yemek kaşığı zeytinyağ, 1 yemek kaşığı Balsamik
- Tuz, kara biber,

*Ekmekleri fırında kızartın. Kızarmış ekmeklere zeytinyağ ve sarımsak sürün. Bir karıştırma kabında domatesler, taze otlar, balsamik, tuz, karabiber, mozzarella, 1 diş rendelenmiş sarımsak limon kabuğu rendesi, 1 yemek kaşığı zeytinyağ ile harmanlayıp, ekmeklerin üzerine yerleştirip servis edebilirsiniz.

Pesto Soslu Fettucini

Hamuru için;

-200 gr un, 2 adet yumurta, 1 tutam tuz, zeytinyağ

*Bütün malzemeyi bir kaptaki karıştırıp, pürüzsüz olana kadar yoğurun. Streç film ile kapatıp 30 dakika dolapta dinlendirin. Varsa makinada şekillendirebilir, yoksa hamuru incecik açıp bıçak ya da rulet ile düz uzun şeritler halinde kesebilirsiniz.

Kestiğiniz şeritleri irmik ve un karışımı ile kuş yuvası şeklinde toparlayıp kenara alın. Makarnayı haşlayacağınız suyu kaynatın. Makarnaları 2 – 5 dakika arasında haşlayın. Hazırladığınız pesto sos ile servis edebilirsiniz.

Pesto Sos;

- 25 gr fesleğen, 25 gr maydonoz
- 15 gr dolmalık fıstık, 15 gr toz parmesan
- 1 diş sarımsak, 1 yemek zeytinyağ
- Tuz – çekilmiş karabiber
- 10 gr krema
- *Bütün malzemeyi rondodan çekip, krema ile ısıtın.

Tiramisu

- 250 gr Mascarpone peynir
- 70 gr toz şeker
- 2 adet yumurta sarısı
- 2 adet yumurta beyazı
- 6 adet kedi dili bisküvi
- 30 gr kakao

*Mascarpone ve yumurta sarılarını mikserle çırpın. (yumurta sarılarını çiğ kullanmak istemezseniz; benmari üzerinde bir kaptaki buhar ile

hızlıca çırparak yarı pişmiş şekilde kullanabilirsiniz) Mascarpone ile çırpılmış yumurta sarılarına toz şekeri ilave ederek karıştırın. Başka bir kaptaki yumurta beyazlarını çırparak kabartın. Mascarpone karışımına merengi ekleyerek spatula ile yedirin. Kedi dillerini şurup ile ıslatarak tabağa dizin, üzerine mascarpone karışımı ekleyerek aynı uygulamayı iki kat olacak şekilde yapın. Üzerine kakao ekleyerek servis edebilirsiniz.

Şurup için;

- 10 gr granül kahve
- 50 gr toz şeker
- 100 ml su
- 20 ml badem likörü (isteğe bağlı)

Afiyet olsun.

Zengin ve kalabalık sofralarınızın eksilmemesi dileğimle...



2024 HARİKA SÜRPRİZLERLE BAŞLADI. UMARIM HEP BÖYLE DEVAM ETSİN.

- FERHAN KARASELÇUK (Galerist)



7 seneyi aşan bir zamandır sanat yayıncılığı yapıyorum. Yayıncılık işinin günümüzde ne kadar zor olduğunu en iyi bilenlerdenim. Kağıt fabrikalarımız kapanınca yurtdışından getirilen kağıtlar, döviz artışları, enflasyon vs derken müthiş bir özveri ile hazırlanıp elimize ulaşan yayınlar...Okuma oranımızın da ne kadar düşük olduğunu göz önünde bulundurursak, her bir sayfanın değerine ve önemine, oradaki emeğe daha saygıyla bakacağımızı düşünüyorum.

Bu köşede sanatla ilgili bir şeyler yapalım mı diye teklif gelince biraz dergim *artisans*'ın içeriğinden de esinlenerek TIGADER Bülten'in konseptine, okur profiline uygun bir içerikle keyif alacağınızı düşündüğüm konularla burada olacağım.

İlk mini dosya konumuz, yurt dışına çeşitli yollarla kaçırılmış olan tarihi sanat eserleri hakkında... Bir çoğumuz farkındayız yurt dışında bazı Türk eserlerine tanık oluyoruz. Bazılarına da tanık olamıyoruz çünkü özel koleksiyonlarda, özel müzelerde sergileniyor.

Yurtdışına kaçırılmış olan eserleri Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü tespit ediyor.

Bunlar nasıl tespit ediliyor?

Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, yurt dışına kaçırılmış olan kültür varlıklarının tespiti ve geri alınması yolundaki çalışmaları yürüten kurum olarak hizmet vermektedir. Kaçırılan eserlerin tespiti için yurtdışındaki müzeler ile sanat ticaretiyle uğraşan kurum ve kuruluşların web sayfaları, yayınları inceleniyor, hatta bazı durumlarda yerinde

inceleme yapılıyor, akademik yayınlar taranıyor veya ihbarlar değerlendiriliyor. İade çalışmaları; bilim insanları ve müzelerce söz konusu eserlere ilişkin verilen raporlar doğrultusunda ilgili yurtdışı kurumlarıyla irtibata geçilerek ilerliyor. Eğer iadeye ilişkin bir anlaşma ya da mutabakat yoksa söz konusu ülkedeki hukuk firmalarıyla ilişkiye geçilerek yasal süreç başlatılıyor. Eserlerin tespit edilme süreci bu şekilde ilerliyor

2011-2012 yıllarının, Türkiye'nin yurtdışına kaçırılan kültür varlıklarını geri alma seferberliğine hız verdiği yıllar olduğunu söyleyebiliriz. Ülkenin bugün bambaşka bir ajandası olmasından kaynaklanan, anlaşılır nedenlerle bu konu artık pek gündemimizde değil. Yine de bu ilk yazımda konuyu sizlerle paylaşmayı ve bir anlamda bu konuyu sıcak tutmanın önemli olduğunu düşünüyorum.

Kültür varlığı kaçakçılığını önlemek üzere izlenen yol ise fotoğraflı envanter sistemi. Bakanlığa bağlı tüm müze müdürlüklerine, özel müzelere, koleksiyonculara gönderilen fotoğraflı envanter bilgileri ayrıca yurt dışına çıkışların önlenmesi için ilgili kurumlar yoluyla gümrük kapılarına ulaştırılıyor. Genel Müdürlük tarafından yıl ve ülke bazında hazırlanan istatistikler aslında hem kaydedilen gelişmeyi ortaya koyuyor hem de bizlere daha yapılacak çok iş olduğunu söylüyor

100 yıl sonra iade

Boğazköy Sfenksi / 2011

Boğazköy'de, 1906-1907 ve 1911-1912 yıllarında Müze-i Hümayun başkan-



lığında ve Alman heyet üyelerinin de katılımıyla yapılan kazılarda Hitit Kraliyet Arşivi'ne ait 10 bin 400 civarında tablet ve iki sfenks bulunuyor. Yapılan anlaşma gereğince, 1915 ve 1917 tarihlerinde tablet ve sfenksler; temizleme, onarım ve yayın çalışmaları için ve iade edilmek üzere Alman kazı ekibi üyeleri tarafından Berlin'e götürülüyor.

II. Dünya Savaşı Engeli

Anarımları tamamlanan 3 bin civarında tablet ile sfenkslerden biri ve bu sfenkse ait kanat parçaları 1924-1942 yılları arasında ülkemize iade ediliyor. Almanya'da kalan eserlerin iadesi için 1938 yılına kadar görüşmelere devam edilse de II. Dünya Savaşı'nın başlaması ve savaş sonrası Berlin müzelerinin Doğu Almanya'da kalması nedeniyle ilişkiler kesiliyor. 1973 yılında Doğu Almanya'nın resmi olarak tanınmasının ardından 1974 yılında sfenksin iadesine ilişkin görüşmelere yeniden başlanıyor. 1987 yılında kalan yaklaşık 7 bin 400 tabletin iadesi sağlanarak Ankara Anadolu Medeniyetleri Müzesi'nde koruma altına alınıyor. Ancak Hitit İmparatorluk Dönemi'ne ait tarihlenen 3 bin 300 yıllık Boğazköy Sfenksi bu eserler kapsamında bulunmuyor.

Unesco bu konuda devreye giriyor

1987'de Boğazköy Sfenksi'nin iadesi amacıyla UNESCO'ya başvuru yapılıyor. İade kararı nihayet 2011 yılında iki ülke yetkilileri arasında gerçekleştirilen toplantılar sonucu alınıyor ve aynı yıl sfenks Türkiye'ye iade ediliyor. İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nde restorasyon çalışmaları tamamlanan sfenks, diğer eşiyile birlikte 2011'den bu yana Boğazköy Müzesi'nde sergileniyor.



Yorgun Herakles Antalya'da / 2011

Yorgun Herakles yılında, Glories of the Past adlı bir katalogda heykelin üst kısmının bir özel koleksiyonunun mülkiyetinde ve Amerika'daki Boston Museum of Fine Arts'ta bulunduğu tespit edilince

iade girişimi başlatılıyor. İki kısmın birbirine ait olduğunu gösteren uzman raporları ile uzun yıllar süren diplomatik girişimler, müze ile imzalanan mutabakat ile sonuçlanıyor ve Herakles'in yorgun başı gövdesine kavuşarak Antalya Müzesi'ndeki yerini alıyor.

Altın Yıllar

2004-2016 yılları arasında yurtdışından iadesi sağlanan eserlere yıl bazında bakıldığında -tabiri caizse- altın yılların 2008 ve 2011 olduğu görülüyor. 2008 yılında 1.183 eser geri alınırken, 2011 yılında 1.885 eserin geri dönüşü sağlanıyor. Kocaeli Müzesi'nden çalınan heykel başı. Benzer şekilde, 2011 yılında iadesi sağlanan 1.885 eserin 1.865'i iade ediliyor. Aynı yıl iade olarak kayıtlara geçen 17 eser ise 1963- 70 yılları arasında Türkiye'de yaşamış olan bir İngiliz vatandaşının oğlu tarafından ve kendi isteği ile iade edilmiş.

Şampiyon Sırbistan

2007 yılı, aynı yıl içinde en fazla ülkeden iade alınan yıl olarak karşımıza çıkıyor. Avusturya, İngiltere, Birleşik Arap Emirlikleri, Almanya ve İsviçre'den toplam 349 eser Türkiye'ye iade edilmiş. Ülke bazındaki iadelere baktığımızda, 2004- 2016 arasında tüm yılların şampiyonu olarak Sırbistan'ı görüyoruz. 2008 yılında iade ettiği 1.865 eserle Sırbistan halen birincilik bayrağını taşıyor. Onu, 1.242 eserle Almanya takip ediyor. En az eser iadesi aldığımız ülke olarak Fransa görülürken, A.B.D. 154 eserle orta sıralarda.

2016 Bilançosu

2016 yılı Ağustos ayı itibariyle bu yılın iade sayısı ise 1 (bir). Amerika Birleşik Devletleri'nde ikamet eden bir Türk, elindeki Osmanlı devlet armasını ülkemize teslim etmek istediğini bildirmiş. Arma, diplomatik kargo ile ülkemize getirilmiş. 26 Ocak'ta Ankara Etnografya Müzesi Müdürlüğü'ne teslim edilen arma, Sultan II. Abdülhamid dönemine ait.

Dönmeyi Bekleyen Eserler

Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü verilerine göre, 1992 yılından bu yana iadesi sağlanan kültür varlıklarının toplam sayısının 6 bin 800 olduğunu belirtelim. Elbette çalınarak yurtdışına ka-

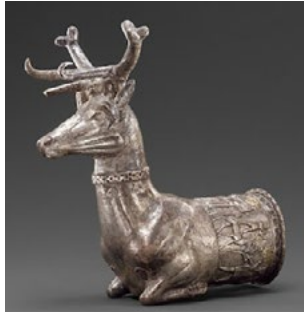
çırlan kültür varlıklarımızın tam sayısı bilinmiyor. Kamuoyuna da yansıyan ve iadesi yılan hikâyesine dönen bu eserlerden bazılarını sizin için derledik.



Kocaeli müzesinden çalınan heykel başı

Hitit Kadehi / A.B.D.

M.Ö. 14.-13. yüzyıla tarihlenen Hitit hazinelerinden altın ve gümüş bazı parçalar, 1950'li yıllarda kaçırılarak Amerikalı koleksiyoncu Norbert Schimmel'e satıldı. New York'ta bulunan Metropolitan Museum of Art'ın yönetiminde yer alan Schimmel, koleksiyonunu 1989 yılında bu müzeye bağışladı. Bir dini ritüeli tasvir eden ağız kısmındaki süslemelerle dikkat çeken geyik figürlü içki kabı, müzenin 403. galerisinde görülebiliyor.



İhtiyar Balıkçı Heykeli / Almanya

1989 yılında, Afrodisias kazıları sırasında bir mermer baş bulunur. Başın ait olduğu gövde ise kazı başkanı Prof. Dr. Kenan Erim tarafından kısa bir süre sonra tespit edilir. Bu gövde, 1904-1905 yıllarında Afrodisias kazı çalışmalarına katılan Fransız Paul Gaudin tarafından yurtdışına çıkarılıp satıldığı düşünülen ve Berlin Müzesi'nde bulunan İhtiyar Balıkçı Heykeli'dir. Orijinal gövde, alçıdan yapılma bir baş ile sergilenmektedir.

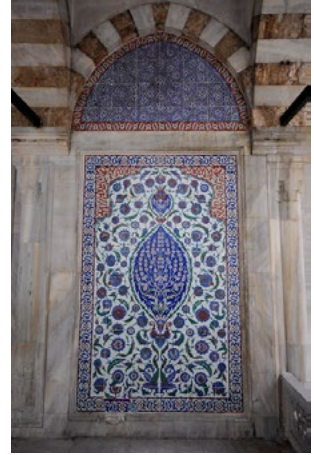


Samsat Steli / İngiltere

M.Ö. 1. yüzyıla tarihlenen mezar taşının üzerinde, Komagene Kralı I. Antiochos, Herakles'i selamlarken tasvir edilmiş. Karkamış'ta kazı yapan Sir Leonard Wooley'nin 1911 yılında satın alarak İngiltere'ye kaçırdığı Samsat Steli, 1927 yılında Londra'daki British Museum envanterine kaydoluyor.

II. Selim Türbesi Çinileri / Fransa

Mimar Sinan'ın yaptığı 18 türbeden biri olan Sultan II. Selim Türbesi'nin yapımı 1577 yılında tamamlanmış. Giriş kapısının iki yanında yer alan beyaz zemin üzerine mor, kırmızı, yeşil, mavi çiçek desenli İznik çinileri, döneminin en güzel örneklerinden biri olarak kabul ediliyor. Oysa bu çini panolarından biri (sol taraftaki) ne yazık ki sahte. İstanbul'da dış hekimliği yapan ve Sultan II. Abdülhamid'in de dış hekimi olan, eski eser koleksiyoncusu Albert Sorlin Dorigny tarafından 1895 yılında restore edilmek üzere Fransa'ya götürülen bu panonun sahtesinin yaptırıldığı ve aslı yerine takıldığı 2006 yılında bir tesadüf eseri anlaşılıyor. Pano düşünce arka kısmındaki Fransız fabrikası logosu görülüyor ve gerçek ortaya çıkıyor. Çini panonun orijinali, Louvre Müzesi'nin İslam Sanatları bölümünde sergileniyor.



Alıntı: *artisans Dergi Arşivi: Kasım-Aralık 2016 sayı 1, Gülden Kurt*

@artisansdergi



Vitaminler Hakkında DOĞRU BİLDİĞİMİZ YANLIŞLAR

C vitamini soğuk algınlığını önleyebilir.

A) DOĞRU B) YANLIŞ

YANLIŞ

Araştırmalar on yıldan uzun süredir elde edilen bulguları gözden geçirdiklerinde, megadoz C vitamininin çoğu insan için soğuk algınlığını önlemediğini gördüler. C vitamininin profilaktik etkisi tespit edilmedi. Bazı araştırmalar, semptomları biraz daha hızlı atlamanıza yardımcı olabileceğini hastalık süresini kısalttığını öne sürüyor.

Yaşlandıkça hangi besinler görme yeteneğinizi koruyabilir?

- A) Meyve sebzelerden alınan zeoksantin ve lutein
B) Çinko
C) C ve E vitamini
D) Hepsi

HEPSİ

Araştırmalar, birçok farklı vitamin ve mineralin, 65 yaşın üzerinde ki kişilerde görme kaybının başlıca nedeni olan makula dejenerasyonu adı verilen bir göz problemi riskini azaltabileceğini gösteriyor. Meyve e sebzelerle yüklü dengeli bir beslenme listesi, ihtiyacınız olan her şeyi vermeli. Riskiniz hala yüksekse, doktorunuz yaşam tarzı değişiklikleri ile birlikte bir takviye önerebilir. Ve sigara içmeyin!

Vitamin kelimesi nerden gelir?

- A) Vitamini keşfeden Rus araştırmacı Vitally Minkov
B) Vital ve amines kelimelerinden
C) İlk keşfedilen vitamin, Vitumamine

VİTAL VE AMİNES KELİMELERİNDEN

'vita' Latince, 'hayat;amin' son eki ise kimyadaki 'amin' sözcüğünü ifade eder.

Bilim adamları ilk önce vitaminlerin, proteinin yapı taşı olan amino asitler olduğunu düşünürler. Bugün, sağlık

için gerekli olan 13 türü biliyoruz. Genellikle ihtiyacınız olan her şey dengeli bir diyetle alabilirsiniz. Ancak bazı inşalar, özellikle belirli yiyecekleri sınırlayanlar, takviyelerden yararlanabilir.

B12 vitaminin size daha fazla enerji verir.

A) DOĞRU B) YANLIŞ

YANLIŞ

Yeterli B12 almak kesinlikle önemli. Çok azı anemiye, hafıza kaybına, kafa karışıklığına ve kollarınızda bacaklarınızda karıncalanmaya neden olabilir. Ancak onu almanın daha fazla enerji verdiğine dair çok az kanıt var. Et, balık veya süt ürünlerini içeren bir diyet size yeterince B12 sağlar.

Hangi vitamin ve mineraller kemikleri güçlendirir?

- A) Kalsiyum ve D vitamini
B) K vitamini
C) Magnezyum ve potasyum
D) Hepsi

HEPSİ

Çoğu insan kalsiyum ve D vitamininin sağlıklı kemikler için önemli olduğunu bilir. Ancak yeni araştırmalar, magnezyum, potasyum ve K vitamini gibi diğer besin maddelerinin de yardımcı olduğunu gösteriyor. Osteoporoz riskiniz yüksekse, doktorunuz kalsiyum ve D vitamini takviyesi önerebilir.

İdrarınızın rengi yeterli vitamin alıp almadığınızı gösterir

A) DOĞRU B) YANLIŞ

YANLIŞ

C ve B dahil bazı vitaminler, ihtiyacınız olandan fazlasını alırsanız idrarınız parlak turuncuya hatta sarı-yeşile çevirir. Bu böbreklerinizin fazlalıktan kurtulduğunu gös-

terir. Unutmayın bazı besin maddelerini çok fazla almak tehlikeli olabilir. Ancak çoğu vitamin ve mineralin önerilen miktarları idrarınızı renklendirmez.

Hangisi iyi bir C vitamini kaynağıdır?

- A) Kırmızı biber
- B) Karides
- C) Ciğer
- D) Hepsi

KIRMIZI BİBER

Turuncgiller en iyi bilinen C vitamini kaynağı olabilir, ancak diğer birçok meyve ve sebze de bulunur. Çoğu yetişkinin günde 75 ila 90 miligrama ihtiyacı vardır. Yarım fincan tatlı kırmızı biber, bir bardak portakal suyuyla aynıdır.

Eğer vejeteryan ya da vegansanız özellikle hangisinin almasına dikkat etmelisiniz?

- A) C vitamini
- B) B12 vitamini
- C) E vitamini
- D) Potasyum

B12

Bu önemli B vitamini, çoğunlukla et, yumurta ve süt ürünleri dahil olmak üzere hayvansal kaynaklardan elde edilen yiyeceklerde bulunur. Bunları vermezseniz, yeterince B12 alamayabilirsiniz. Takviye almanız gerekip gerekmediği konusunda doktorunuzla konuşun.

Kimin demire daha fazla ihtiyacı vardır?

- A) Menopoz öncesi kadınlar
- B) Menopoz sonrası kadınlar
- C) Erkekler
- D) Hepsi

MENOPOZ ÖNCESİ KADINLAR

Kadınlar, regl sürecinde genellikle daha fazla demire ihtiyaç duyarlar çünkü her adet döngüsünde biraz kaybederler. Uzmanlar, menopoz öncesi kadınların günde 18 miligram alması gerektiğini söylüyor. Erkekler genellikle günde 8 miligrama ihtiyaç duyar hamile kadınlar günde 27 miligram almalıdır.

Tiamin, riboflavin niasin, piridoksin ve kobalamin hangi vitamin grubuna aittir?

- A) A vitamini
- B) B vitamini

- C) C vitamini
- D) E vitamini

B VİTAMİNİ

Bunların hepsi farklı B vitamini formlarıdır. Yiyecekleri enerjiye dönüştürmekte dahil olmak üzere vücudunuza birçok önemli işte yardımcı olurlar. Kepekli tahıllar, fasulye, kuruyemişler, et, yumurta ve balık; birçok farklı B vitamini için iyi kaynaklardır. B12 ise neredeyse sadece hayvansal kaynaklı gıdalarda bulunur.

Kan basıncınızı kontrol altında tutmanıza hangi mineral yardımcı olabilir?

- A) Potasyum
- B) Magnezyum
- C) Manganez
- D) Hepsi

POTASYUM

Bu mineral kalbinizin düzenli olarak atmasına yardımcı olur ve bir çalışma, onu almanın sistolik kan basıncının düşürdüğünü buldu. Kan basıncının düşürmek felç, kalp hastalığı, kalp yetmezliği ve böbrek hastalığı riskini azaltır. Pek çok gıdada bu besin vardır, bu nedenle insanların diyetlerinden yeterince alamaması nadirdir. Potasyum açısından zengin yiyecekler arasında birçok meyve ve sebze, süt, et ve tam tahıllar bulunur.



SEKTÖR İÇİN ÖNCE EĞİTİM DEDİK



Maslow'un ihtiyaçlar hiyerarşisinde de anlatıldığı gibi en temel insan ihtiyacıdır, barınma. Gıda ihtiyacı için tarıma, toprağa olan ihtiyacımız hiç değişmeyecek. Bunun yanında zamanla değişen koşullar ve yaşam şeklimizle; üretim için fabrikalara, tedavi için hastanelere, iş yaşamı için ofislere, eğitim için okullara, günlük ihtiyaçlar için alışveriş alanlarına gereksinim doğdu. Tüm bu alanlar yani yapılar inşa edilirken farkında olalım yada olmayalım hep insanın ihtiyaçları üzerinden şekillendi.



Yapıların inşası, bölge bazlı nüfus odaklı planlamalar zaten apayrı uzmanlıklar ve uzun süreli eğitimler ister iken aslında gayrimenkullerin geliştirme sürecinde ve son kullanıcıya ulaşmasında farklı meslek guruplarının da yönlendirmeleri oluyor.

Bölgede en hızlı hangi ürün alınıp satılıyor, insanlar benzer yapı alternatifleri varken neden rakibine gidiyor, o projede çekim noktası nedir, hangi ürüne kiralama talebi düştü yani ihtiyaç azaldı... Bu bilgiler yeni bir proje geliştirirken hayati önem taşıyor. Bununla birlikte onca emek, çaba, finans, eğitimin sonucunda çıkan ürünün sadece tek seferde değil tekrar tekrar el değiştirirken doğru uzmanlar tarafından son kullanıcıya yada yatırımcısına ulaşması önemli değil mi?

İşte tam bu noktada aslında en eski mesleklerden biri olan gayrimenkul danışmanlarının tüm gerekli yetkinliklere sahip olmasının hem ürüne saygı için, hem de insan hayatına dokunabilmek için şart olduğunu düşünüyoruz. Biz bu bakış açısı ile emlak danışmanlarının hızlı ve etkin şekilde yetkinliklerini geliştirebilmesi, bildiklerini hatırlaması ve uygulaması için ihtiyaç olduğunu düşündüğümüz bir eğitim programı tasarladık.

Eğitim programını ülkemizin önde gelen köklü eğitim kurumu Yıldız Teknik Üniversitesi ile birlikte; derslerinden saatlerine, içeriklerinden eğitimcilerine kadar titizlikle hazırladık.

Yıldız Teknik Üniversitesi SEM ayrıcalıklarından bahsetmek gerekirse;

- Sürekli Eğitim Merkezi yetkinliği,
 - E Devlet onaylı sertifika,
 - Uluslararası akredite "eucen" iş birliği (Avrupa Sürekli Eğitim Merkezleri,
 - Hibrit sistem (online ve yüz yüze katılım),
- gibi daha bir çok imkanı elde edeceğiz.

İki ana modülden oluşan programda önce "Sektöre Hoşgeldin" bölümü sonrasında "Kazanan Danışmanlar Kulübüne Hoşgeldin" bölümü ile toplamda 72 saati bulan programı tamamlıyoruz.

Programın Dersleri:

- Gayrimenkul 101,
- Arsa ve Arazi,
- Gayrimenkul Değerleme,
- Gayrimenkul Pazarlama,
- Ticari Gayrimenkule Giriş,
- Ticari Gayrimenkul Uzmanlıkları (Plazalar, Endüstriyel, Perakende...),
- Finans Matematiğine Girişi,
- Gayrimenkul Hukuku,
- Etkili İletişim Yöntemleri

Eğitim iş birliğimizde modüller halinde gerçekleşecek olan bu serüvende aynı zamanda network imkanı elde edeceğimiz, mesleğimizi ve kendimizi geliştirirken birbirimize de katkı sağlayacağımız bir yolculuğa çıkıyoruz.

Gelişim yolculuğuna dahil olmak ve detaylı bilgi için

kiymet@tigader.org



VARYAP PLAZA KİRALAMA VE SATIŞ HİZMETLERİ



BÖLGE

Pendik E-5

GAYRİMENKUL TÜRÜ

OFİS

m² (BÜYÜKLÜK)55 m²'den 325 m² kadar
kiralık satılık ofis alanları

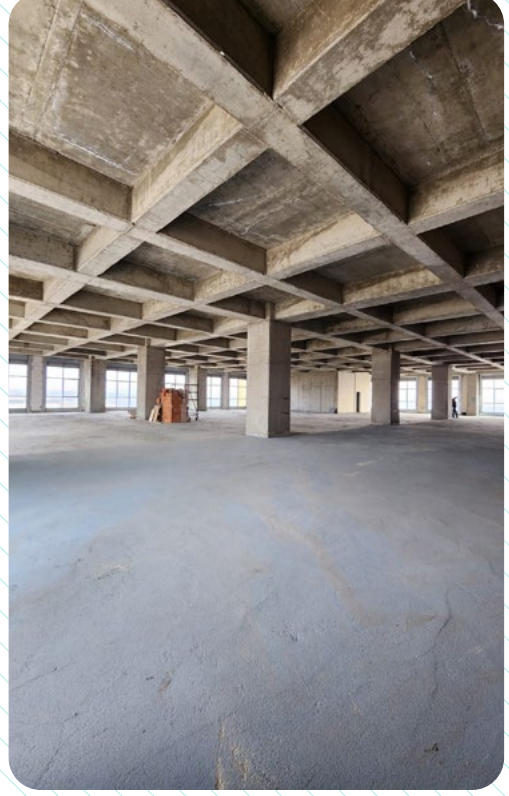
Varyap Plaza; Pendik'te 55 m²'den 325 m²'ye kadar farklı büyüklüklerde 278 adet ofis ve ticari alanın bulunduğu E5 kenarında yatay plazadır. Anadolu Yakası'nın BREEM standartlarına göre inşa edilen yatay ofis projesi Varyap Plaza Pendik; Sabiha Gökçen Havalimanı, Gebze Organize Sanayi Sitesi, Tuzla Tersanesi ve Pendik Marina'ya çok kısa mesafede ve E-5 karayolu üzerinde direkt giriş çıkışı ile ofisler için ideal bir adres seçeneğidir. Güzelyalı ve Aydıntepe Marmaray İstasyonlarına 13 ve 17 dakika yürüme mesafesindedir. Önündeki duraktan İETT otobüsleri geçer. 2. El Kiralama ve Satış hizmetleri için beni arayabilirsiniz.

EMRE
PAKTAŞKURUMSAL EMLAK
PAZARLAMAMoment İstanbul A blok Ofis 73
Soğanlık Kartal İstanbul

+90 533 651 93 51

emrepaktas@kurumsalemlakpazarlama.com

**GGOSB BIG CENTER'DA 3 OSB'NİN KESİŞİM NOKTASINDA 1000M²
KİRALIK OFİS-SHOWROOM-MAĞAZA KATI**



BÖLGE
GGOSB / KOCAELİ

GAYRİMENKUL TÜRÜ
Ticari Kompleks

m ² (BÜYÜKLÜK)
1000 m ²

- Taşınmaz şirket üzerine kayıtlı olup KDV avantajlıdır.
 - Geniş Otopark Alanı: İşletmeniz ve ziyaretçileriniz için yeterli otopark alanı sağlanmaktadır.
 - A Blok ve B Blok olmak üzere toplamda 4 adet asansör bulunmaktadır. A Blok'ta 2 adet, B Blok'ta 2 adet olmak üzere toplam 10 kişi kapasiteli asansörler mevcuttur.
 - 1 adet 3 Tonluk Yük Asansörü bulunmaktadır.
 - 4.5 Metre Tavan Yüksekliği: Geniş ve ferah bir çalışma ortamı sunar.
 - Bina Jenaratörü: Elektrik kesintilerine karşı kesintisiz bir işletme ortamı sağlar.
 - 500 tonluk Yangın Söndürme Su Tankı Sistemi: Yangın güvenliği için gerekli önlemler alınmıştır.
 - Binada 1600 Kw Trafo bulunmakla birlikte, her 1000 m² alana 200 Kw elektrik verilmektedir. İhtiyaca göre verilen elektrik her 1000 m² için 400 Kw'ya kadar çıkarılabilmektedir.
- Natamam kat planı ile işletmenize özel dizayn edebileceğiniz tasarım imkanı vardır.



**SİNAN CAN
SAĞLAM**

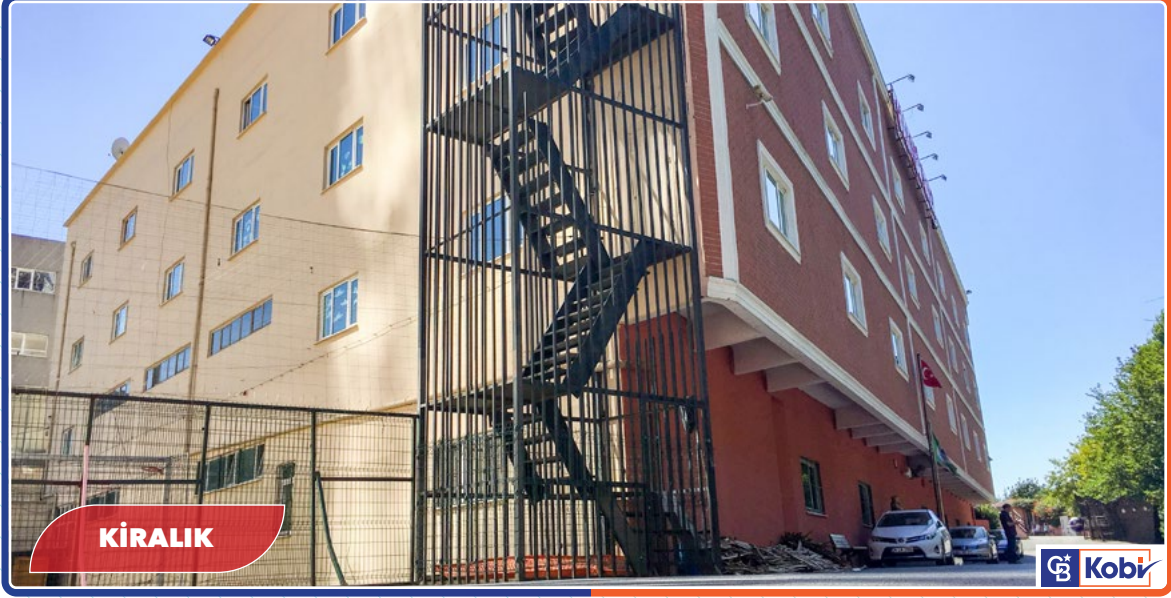
COLDWELL
BANKER KOBİ

Melodi Sokak Bilmo Sanayi Sitesi
2/26 Tuzla/ İstanbul

+90 532 266 96 26

sinancan.saglam@cb.com.tr

ÜMRANIYE SARAY MAHALLESİNDE OTOBAN CEPHELİ 5.465 M² DEPOLU KİRALIK OFİS



BÖLGE

Ümraniye / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

KİRALIK OFİS

m² (BÜYÜKLÜK)

5,465m²

ÜMRANIYE SARAY MAHALLESİNDE, ŞİLE-ÜSKÜDAR BAĞLANTI YOLU ÜZERİNDE, 3113 M2 ARSA ÜZERİNDE, 1225 M2 OTURUMLU, 4 KATLI, 5650 M2 KAPALI ALANA SAHİP, 1997 M2 AÇIK BAHÇE KULLANIM ALANI OLAN, TEMSİL YETENEĞİ, TABELA DEĞERİ YÜKSEK, KURUMSAL MARKALARIN KÜMELENDİĞİ PLAZALARA KOMŞU



**GÖNÜL
SAĞLAM**

TİCARİ GAYRİMENKULDE **18*** yıl
Kobi

Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan Cad.
No: 84/5 Ataşehir / İstanbul

+90 533 214 82 90
gonul.saglam@cb.com.tr

ÜMRANIYE ŞERİFALİ TEM YANYOL ÜZERİNDE, TABELA DEĞERİ YÜKSEK



BÖLGE	GAYRİMENKUL TÜRÜ	m ² (BÜYÜKLÜK)
Ümraniye / İSTANBUL	PLAZA	Toplam 16,500 m ²

- İSTANBUL ATAŞEHİR FİNANS MERKEZİNE 1,5 KM MESAFEDA,
- SABIHA GÖKÇEN HAVAALANINA 20 KM,
- 19 KATLI, HER KAT 669 M²,
- KAPALI OTOPARKLI, İŞKÂNLİ

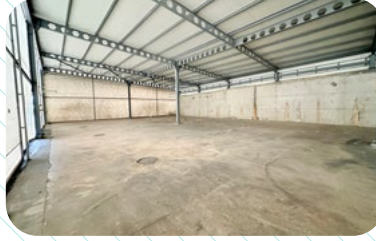


**GÖNÜL
SAĞLAM**

TİCARİ
GAYRİMENKULDE
18*
yıl
KOBİ

Prof. Dr. Ali Nihat Tarlan Cad.
No: 84/5 Ataşehir / İstanbul

+90 533 214 82 90
gonul.saglam@cb.com.tr

**TUZLA DERİ OSB DE BOŞ İMALATHANE -
DEPOLAMA TESİSİ****KİRALIK****BÖLGE**

Tuzla / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

İMALATHANE-DEPOLAMA

m² (BÜYÜKLÜK)3.948 m²

Arsa 7.863 m², Toplam Kapalı Alan 3.948 m², İmalathane + Depolama 2.502 m² Tek Katta (Kolon Altı H:6.5 M Max H:7.5 M, Kolon Aralığı: 5.70 M -16.25 M), İdari Bina 2 Katlı 816 m² (Yemekhane, Giyinme Odaları, WC'ler, Isınma Sistemi Aktif), Sundurma 630 m² (Max. H:6 M, Min. H:5 M, Kolon Aralığı 8 M - 9 M), 4 Adet Seksiyonel Kapı
10 Araçlık Kapalı Otopark Alanı, Sandviç Panel Çatı Sistemi

**MURAT
CENİK**CENTURY21
PERFECTSuadiye Mahallesi, Bağdat Caddesi
No:404 D:4 PK:34740 Kadıköy
İstanbul**+90 532 697 22 10**

murat.cenik@century21.com.tr

BUTİK OTEL



SATILIK



BÖLGE

Geyikli / ÇANAKKALE

GAYRİMENKUL TÜRÜ

OTEL

m² (BÜYÜKLÜK)4.263 m²

441 m² Açık Havuz, 3 Adet Su Kaydırağı ,
36 Oda, 102 Yatak Kapasitesi,
4.263 m² arsa içinde takribi 750 m²'den bodrum+zemin ve
2 normal kattan oluşan betonarme bina
2016 yılında inşa edilmiştir.

**MURAT
CENİK**CENTURY21
PERFECT

Suadiye Mahallesi, Bağdat Caddesi
No:404 D:4 PK:34740 Kadıköy
İstanbul

+90 532 697 22 10

murat.cenik@century21.com.tr

**İSTANBUL, TUZLA, E5 CEPHELİ 7.730 M² KİRALIK
FABRİKA**

BÖLGE	GAYRİMENKUL TÜRÜ	m ² (BÜYÜKLÜK)
Tuzla / İSTANBUL	FABRİKA	7,730m ²

ARSA ALANI 8.000 M².
BİNA TABAN ALANI: 3.000 M²
TOPLAM KAPALI ALAN: 7.730 M²



**AVNİ
SAĞLAM**

TİCARİ
GAYRİMENKULDE
18*
yıl
Kobi

Melodi Sokak Bilmo Sanayi Sitesi
2/26 Tuzla/ İstanbul

+90 532 278 11 34
avni.saglam@cb.com.tr

**TUZLA ORHANLI'DA 4.230 M² SATILIK FABRİKA,
İMALATHANE**

BÖLGE	GAYRİMENKUL TÜRÜ	m ² (BÜYÜKLÜK)
Tuzla / İSTANBUL	FABRİKA	4,230m ²

10.493,81 M² ARSA ÜZERİNDE,
4.230 M² TOPLAM KAPALI ALAN,
1.739 M² ÖZEL YAPIM ÇADIR DEPOLAMA ALANI



**AVNİ
SAĞLAM**

TİCARİ
GAYRİMENKULDE
18*
yıl
Kobi

Melodi Sokak Bilmo Sanayi Sitesi
2/26 Tuzla/ İstanbul

+90 532 278 11 34
avni.saglam@cb.com.tr

**TUZLA ORHANLI' DA 6.461 M² SATILIK FABRİKA,
İMALATHANE****BÖLGE**

Tuzla / İSTANBUL

**GAYRİMENKUL TÜRÜ**

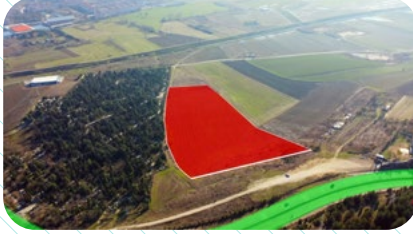
FABRİKA, İMALATHANE

**m² (BÜYÜKLÜK)**6,461m²

10.493,81 M² ARSA ÜZERİNDE,
4.230 M² TOPLAM KAPALI ALAN,
1.739 M² ÖZEL YAPIM ÇADIR DEPOLAMA ALANI

**AVNİ
SAĞLAM****TİCARİ
GAYRİMENKULDE
18*
yıl**
KobiMelodi Sokak Bilmo Sanayi Sitesi
2/26 Tuzla/ İstanbul**+90 532 278 11 34**
avni.saglam@cb.com.tr

SATILIK TİCARİ ARSA (LÜLEBURGAZ MERKEZ)



BÖLGE	GAYRİMENKUL TÜRÜ	m ² (BÜYÜKLÜK)
LÜLEBURGAZ	Ticari Arsa	33.723 m ²

Trakya'nın en önemli yerleşim noktalarından biri olan Lüleburgaz'ın merkezinde yer alan satılık arsamız, "Ticaret ve Hizmet Alanı" imar planında yer almaktadır. İmar durumu, Emsal: (0,60) Yükseklik: (10,50 m) şeklindedir. Yaklaşık 30.000 m² kapalı alan yapılabilen arsa üzerine, otel, hastane, okul, lojistik tesis, sanayi sitesi, ticaret ve iş merkezi, ofis, plaza, alışveriş merkezi gibi bölgeye değer katacak karma gayrimenkul projeleri geliştirilebilir. Babaeski, Hayrabolu, Pınarhisar, Kırklareli merkez, Büyükkarıştıran, Ergene, Çorlu, Tekirdağ merkez, Edirne ve İstanbul'dan bölgeye kolay ulaşım imkânı bulunmaktadır.

**İLKER
ERGÜR**ENDÜSTRİYEL VE
TİCARİ GAYRİMENKUL
UZMANI**+90 532 453 37 85**

ilker.ergur@tigader.org

KURTKÖY METRO İSTASYONU KARŞISI SATILIK TİCARİ İMARLI ARSA**BÖLGE**

Kurtköy / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

ARSA

m² (BÜYÜKLÜK)3.341 m²

0.30 emsal ile yaklaşık 1.000 m² taban oturumlu zemin + 5 kat yapı izni. Zemin üstü çıkmalar ile birlikte yaklaşık 6.728 m² kapalı alan imkanı. Zemin altı tek kat 2.500, çift katta 5.000 m² otopark ve depo alanı. Toplamda yaklaşık 11.750 m² kapalı alan..!

Ticari alan imarlı arsa üzerine çok farklı seçeneklerde ticari yapı imkanı. (İş merkezi, yönetim binası, banka ve finans kuruluşlarına ait bina, ofis ve iş yerleri, depolama alanı, kapalı otopark, çok katlı mağaza, konaklama tesisi, alışveriş merkezi vb)

**HAKAN
ÜNLÜ**KW FORES
ATAŞEHİRhakanünlü®
Commercial Properties**KW FORES**
KELLERWILLIAMS.**+90 555 502 00 00**
hakan.unlu@tigader.org

BURSA SANDIKÇILAR SİTESİ İÇERİSİNDE SATILIK 4 KATLI FABRİKA & İMALATHANE**BÖLGE**

Sandıkçılar / BURSA

GAYRİMENKUL TÜRÜ

BİNA

m² (BÜYÜKLÜK)1.050 m²

Şehrin merkezinde, Yıldırım merkez ilçe sınırları içinde, ulaşım akalarına ve çevre yolu bağlantı noktalarına yakın bir konumdadır. Alt tarafından 11 Eylül Bulvarı'na, üst tarafından da Ankara Bulvarı'na ulaşma imkanına sahiptir. Fabrika şirket üzerine kayıtlı olup, KDV avantajı ile satışıdır. Bacasız üretim, imalathane ve atölye amaçlı kullanılabilir haldedir. Katlar arası bağlantıyı ayrıca sağlayan merdivenler 1,75 m genişliğe sahip olup, geniş ve ferah bir kullanım sağlamaktadır. Binada trifaze (3 faz – 380 volt) besleme ve 90 Kw trafo bulunmakta olup, bağlantıları aktiftir. Binanın içinde katlar arasında çalışan 1,5 tonluk yük asansörü mevcuttur. Ayrıca her katta bulunan otomatik alüminyum kepenk sistemi endüstriyel kapılarla, zeminden ve diğer katlardan ilgili katlara caraskal ile yükleme veya boşaltma yapılabilmektedir. Giriş + 3 Kat olarak kullanılan binanın toplam kapalı alanı: 1.050 m² dir. (Arsa Alanı: 309 m²) Bina şu an kirada olmayıp, boş ve hemen taşınmaya hazır haldedir.

**HAKAN
ÜNLÜ**KW FORES
ATAŞEHİRhakanünlü®
Commercial Properties**KWFORES**
KELLERWILLIAMS.**+90 555 502 00 00**
hakan.unlu@tigader.org

SATILIK DÜKKAN



BÖLGE
Nusaybin / MARDİN

GAYRİMENKUL TÜRÜ
DÜKKAN

m ² (BÜYÜKLÜK)
230 m ²

Dicle Mahallesi Çağ Çağ Bulvarında, Cadde cepheli satılık dükkan,
 160 m² giriş, 70 m² bodrum,
 Mutfak ve wc bulunan,
 Köşe başı ve merkezi konumda,
 Yaya ve Araç trafiği açısından önemli bir lokasyondadır.
 Tabela değeri yüksek.



**SÜLEYMAN
KORKUT**

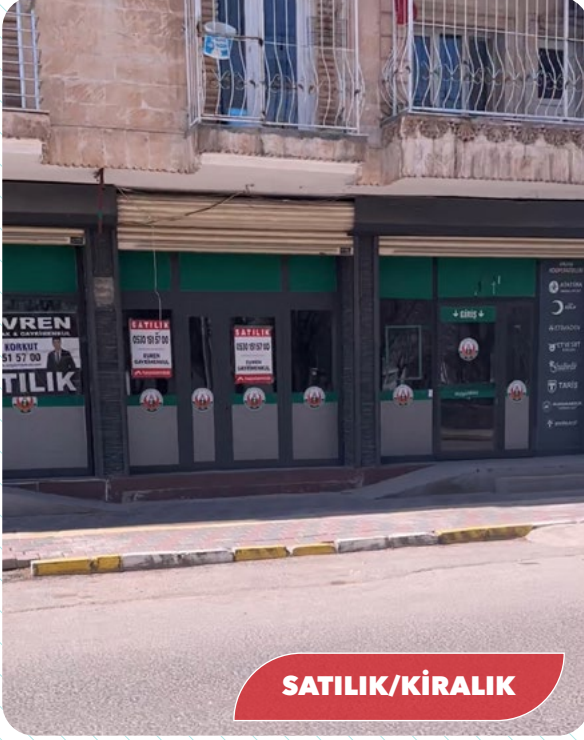
EVREN
GAYRİMENKUL

Hükümet Konağı Yanı
 Devrim Mah. İsmail İrmak Bulvarı
 No: 10 Nusaybin / MARDİN

+90 530 151 57 00

evrengayrimenkul47@gmail.com

SATILIK VE KİRALIK DÜKKAN



SATILIK/KİRALIK



BÖLGE

Mardin / NUSAYBİN

GAYRİMENKUL TÜRÜ

DÜKKAN

m² (BÜYÜKLÜK)580 m²

Önceki kiracısı Tarım Kredi Kooperatifiydi,
Hem satılık ve hem kiralık, 360 metrekare Dükkan+220 metrekare Bodrum
Mittani Kültür merkezi ve Pırıl Eğlence merkezi yanında,
Yıldırım ilköğretim okuluna komşu, Ulaşımı kolay ve cadde üzerinde,
Tabela değeri yüksek.

**SÜLEYMAN
KORKUT**EVREN
GAYRİMENKULHükümet Konağı Yanı
Devrim Mah. İsmail Irmak Bulvarı
No: 10 Nusaybin / MARDİN**+90 530 151 57 00**
evrengayrimenkul47@gmail.com

KİRALIK DÜKKANLAR VE SATILIK DAİRELER



KİRALIK

BÖLGE	GAYRİMENKUL TÜRÜ	m ² (BÜYÜKLÜK)
Nusaybin / MARDİN	BİNA	170-200 m ²

Satılık ve kiralık dükkantar, 170 m² ile 200 m² arasında kiralık dükkantar,
170 m² satılık daireler, Sıfır bina,
Merkezi lokasyonda,
Tabela değeri yüksek.

**SÜLEYMAN
KORKUT**EVREN
GAYRİMENKULHükümet Konağı Yanı
Devrim Mah. İsmail Irmak Bulvarı
No: 10 Nusaybin / MARDİN**+90 530 151 57 00**

evrengayrimenkul47@gmail.com

SATILIK KOMPLE BİNA



SATILIK/KİRALIK



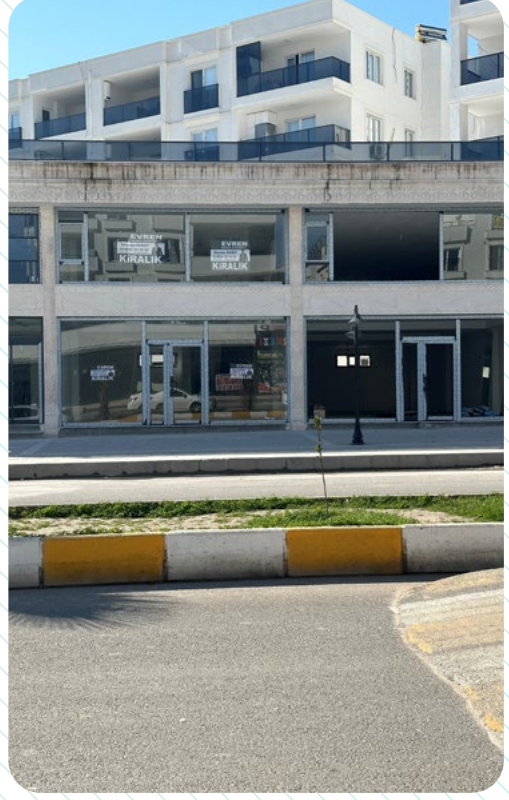
BÖLGE	GAYRİMENKUL TÜRÜ	m ² (BÜYÜKLÜK)
Nusaybin / MARDİN	BİNA	915 m ²

6 Katlı Satılık aile apartmanı, 183 m² zemin alanı,
Üst katların m² 915, Zeminde 2 dükkan, her katta bir daireler,
Merkezi lokasyonda, Köşe başında,
Tabela değeri yüksek.
Nusaybin Çarşı Merkezde

**SÜLEYMAN
KORKUT**EVREN
GAYRİMENKULHükümet Konağı Yanı
Devrim Mah. İsmail Irmak Bulvarı
No: 10 Nusaybin / MARDİN**+90 530 151 57 00**

evrengayrimenkul47@gmail.com

SATILIK VE KİRALIK DÜKKANLAR



BÖLGE
Nusaybin / MARDİN

GAYRİMENKUL TÜRÜ
BİNA

m ² (BÜYÜKLÜK)
100-900 m ²

Satılık ve kiralık dükkanlar,
Sıfır bina,
Merkezi lokasyonda,
Tabela değeri yüksek.
İhtiyaca göre 100 m2 ile 900 m2'lerde dükkanlar, daireler satılık & kiralık için uygundur.



**SÜLEYMAN
KORKUT**

EVREN
GAYRİMENKUL

Hükümet Konağı Yanı
Devrim Mah. İsmail Irmak Bulvarı
No: 10 Nusaybin / MARDİN

+90 530 151 57 00

evrengayrimenkul47@gmail.com

**PLAZALAR BÖLGESİNDE ULUSLARARASI SERTİFİKALI HEM
SATILIK HEM KİRALIK A+ PLAZA**

BÖLGE
Ümraniye / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ
PLAZA

m ² (BÜYÜKLÜK)
19.032 m ²

BİNANIN ÇEVRE DUYARLIĞINI ONFİRME EDEN ULUSLARARASI LEED SERTİFİKASI ADAYI A SINIFI OFİS STANDARTLARI, 4 M KAT YÜKSEKLİĞİ, HER KATA ÖZEL KAT BAHÇELERİ, 3 BODRUM KAT 1 ZEMİN KAT VE +8 KAT OLUŞMAK ÜZERE TOPLAM 12 KAT, OTOPARK KAPASİTESİ 140 ARAÇ, 13 KİŞİLİK OTİS MARKA 3 ADET ASANSÖR, BRÜT KAT ALANI 960 m², NET KAT ALANI 830 m², ARSA ALANI 3.466 m², AÇILABİLİR PENCERELER, YAPIM YILI 2014, TOPLAM KAPALI ALAN 18.053 m², HER KATTA BAY BAYAN WC MEVCUT, 483 m² 2 ADET SHOWROOM OLMAYA MÜSAİT DÜKKAN, YEMEKHANE VE SPOR SALONU -1. BODRUM KATTA YAPILIMAYA UYGUN, YÜKSELTİLMİŞ DÖŞEMEYE VE ASMA TAVANA YAPILMAYA UYGUN

**MUSTAFA
KORKMAZ**RE/MAX
REGNUMİnkilap Mahallesi, Küçüksu Caddesi,
Oruçbey Sokak Tek Merve Plaza
No: 2/8 Kat: 3 Ofis: 10 Ümraniye /
İstanbul**+90 532 456 38 34**

mustafa@remax-regnum-ist.com

**PLAZALAR BÖLGESİNDE EŞYALI KULLANIMA HAZIR HEM
SATILIK HEM KİRALIK A+ PLAZA****BÖLGE**

Ümraniye / İSTANBUL

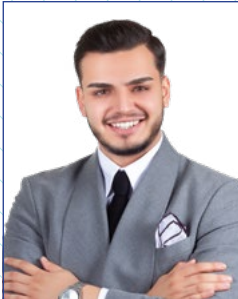
GAYRİMENKUL TÜRÜ

PLAZA

m² (BÜYÜKLÜK)11.900 m²

2006 YAPIM YILI, HER KAT 1.700 m², İSKANLI 7 KATLI, TOPLAM KAPALI ALAN 11.900 m²
25 ARAÇLIK KAPALI OTOYAK KAPASİTESİ, 65 ARAÇLIK AÇIK OTOYAK KAPASİTESİ
BİNA KARTLI GEÇİŞ SİSTEMİ, OFİS KATLARINDA YÜKSELTİLMİŞ DÖŞEME

SOSYAL OLANAKLAR: SPOR SALONU, KONFERANS SALONU, RESEPSİYON BÖLÜMÜ, DİNLENME
ODASI, YEMEKHANE VE CAFE BÖLÜMÜ, KUAFÖR ODASI
BAY BAYAN MESCİT VE ABDESTHANE

**MUSTAFA
KORKMAZ**RE/MAX
REGNUM

İnkilap Mahallesi, Küçüksu Caddesi,
Oruçbey Sokak Tek Merve Plaza
No: 2/8 Kat: 3 Ofis: 10 Ümraniye /
İstanbul

+90 532 456 38 34

mustafa@remax-regnum-ist.com

**DUDULLU ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİNDE
KURUMSAL KİRAÇILI SATILIK FABRİKA****BÖLGE**

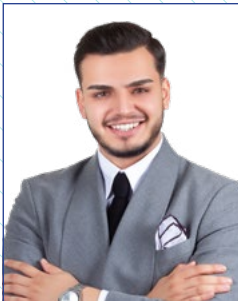
Dudullu OSB / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

FABRİKA

m² (BÜYÜKLÜK)13.750 m²

FABRİKANIN BULUNDUĞU ARSA ALANI 5797 m², 1000 KG VE 2000 KG OLARAK 2 ASANSÖR MEVCUT
4 ADET HAREKETLİ RAMPA MEVCUTTUR, FONCOİL ISITMA ÜNİTESİ KULLANILMAKTADIR
TOPLAM KAPALI ALAN 13.750 m², JENERATÖR KAPASİTESİ 110 KVA, YANGIN SUYU DEPOSU
KAPASİTESİ 300 TON, TOPLAM 6 KATDAN OLUŞMAKTADIR, BODRUM KAT 3.000 m² KAT YÜKSEKLİĞİ
3.80 METRE, ZEMİN KAT 3.000 m² KAT YÜKSEKLİĞİ 4.25 METRE, 1. KAT 2.250 m² KAT YÜKSEKLİĞİ 4.25
METRE, 2. KAT 2.250 m² KAT YÜKSEKLİĞİ 4.00 METRE, 3. KAT 2.250 m² KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METRE
4. KAT 1.000 m²

**MUSTAFA
KORKMAZ**RE/MAX
REGNUMİnkılap Mahallesi, Küçüksu Caddesi,
Oruçbey Sokak Tek Merve Plaza
No: 2/8 Kat: 3 Ofis: 10 Ümraniye /
İstanbul**+90 532 456 38 34**

mustafa@remax-regnum-ist.com

**PLAZALAR BÖLGESİNDE HEM KOMPLE
HEM KAT KAT KİRALIK PLAZA****BÖLGE**

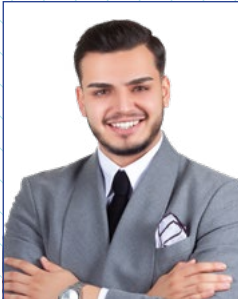
Ümraniye / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

PLAZA

m² (BÜYÜKLÜK)7.500 m²

ISITMA, SOĞUTMA VE AYDINLATMA SİSTEMİ HAZIR, JENERATÖR MEVCUT, YÜKSELTİLMİŞ DÖŞEME MEVCUT, EN AZ 1000 M2 KİRALIK PLAZA KATLARI, AYNI ZAMANDA 7500 m² KOMPLE KİRALIK PLAZA GENEL MÜDÜRLÜK İÇİN UYGUN, OFİS BİNASI, KDV AVANTAJLI, 21 YAŞINDA İSKANLI KULLANIMA HAZIR, 75 ARAÇLIK KAPALI OTOYERİ

**MUSTAFA
KORKMAZ**RE/MAX
REGNUM

İnkilap Mahallesi, Küçüksu Caddesi,
Oruçbey Sokak Tek Merve Plaza
No: 2/8 Kat: 3 Ofis: 10 Ümraniye /
İstanbul

+90 532 456 38 34

mustafa@remax-regnum-ist.com

**Birliktearsa'da yatırım
düşük maliyetli,
kısa vadede bile
yüksek getirili!**



“Yüksek getirili arsa yatırımının maliyeti yüksek olur” anlayışı tarihe karışıyor. Birliktearsa ile bir arsa payına esas değerinden daha düşük bir maliyet ile sahip olunuyor. Arsanız üzerinde geliştirilecek konutunuz, ekonomik ve güvenceli bir yapı sayesinde gerçek oluyor.

Birliktearsa ile bireysel yatırıma göre daha yüksek hacimli bir gayrimenkul yatırımı yapabilmeyi sağlıyoruz. Birlikteliğin gücü ile yatırımınızı risksiz hale getiriyoruz. Maliyet avantajı ile hem arsa paydaşı hem de beraberinde konut sahibi olabilmeyi mümkün kılıyoruz.

**Konut getirili arsa yatırımı yapmak için hemen arayın.
Tarihi fırsatları kaçırmayın!**

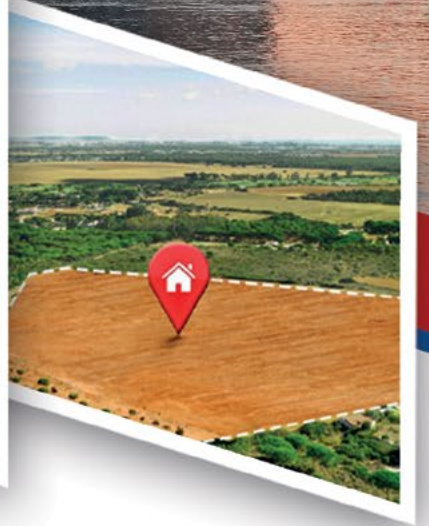
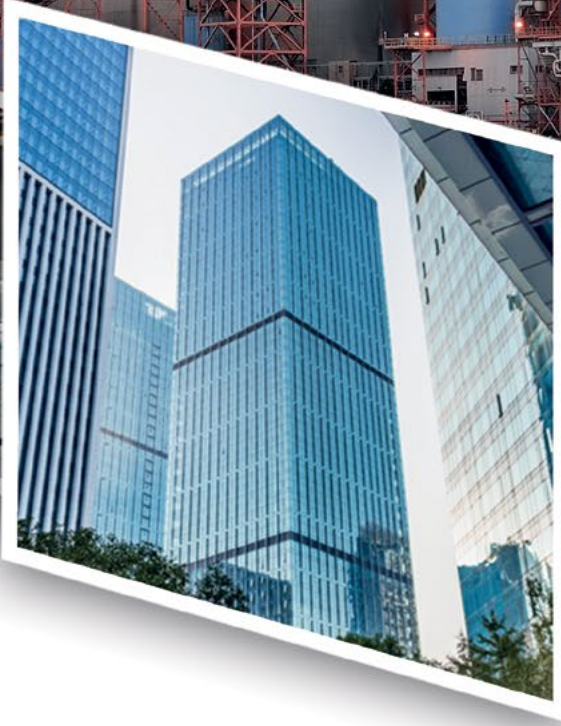
b **birliktearsa**
Birlikte Arsadan Konuta

0850 340 91 91
birliktearsa.com

Süleyman Korkut

TİCARİ GAYRİMENKUL DANIŞMANI

Ticari Gayrimenkulde
Profesyonel İş Ortağınız



+90 (530) 151 57 00

