

YÜKSEK ENFLASYON KİRA ÇARPANLARINI NASIL ETKİLİYOR?



**TAŞINMAZLARIN
TURİZM AMAÇLI
KİRALANMASINA İLİŞKİN
USUL VE ESASLAR**



**GAYRİMENKUL
DEĞERLEMENİN
PEK DE BİLİNMEYEN
HİZMET ALANI**



**TİGADER
GAYRİMENKUL
PORTFÖYLERİ**

Arşivlenmiş Bilgi Şirketinizi Yaşatır!

**KURUMSALLIK, BİLGİ AKTARIMI İLE BAŞLAR,
KALİTE BİLGİ AKTARIMINDA GİZLİDİR.**

İnsanoğlu gelişimini, nesilden nesile aktardığı bilgi sayesinde yapmıştır.

Kulaktan kulağa bilgi aktarımı, gelişmeyi yavaşlatmış ve aynı keşifler yeniden yapılmıştır.

Ticaret hayatına ise bu devredilemeyen **aile şirketleri** olarak yansımıştır.

**Şirketinizi var eden bilgilerin ve oryantasyonunuzun
aktarma kayıplarını hesapladınız mı?**

**Arşivlenmiş bilginiz sayesinde şirketiniz sizin
yolunuzda devam etsin istiyorsanız,
Dijital Çözüm Mekik.org!**

Bilginizi Kalıcı Değere Çevirelim.



mekik.org

Geleceğin Dijital Kütüphanesi

GAYRİMENKUL YATIRIMLARINA YÖN VEREN ENSTİTÜ, ARTIK TÜRKİYE'DE!



Dünyada Gayrimenkul ile Finans Sektörünün ortak dili ve standartlarını oluşturan enstitü, Türkçe eğitimleri ile sizi global düzeye taşımayı hedeflemektedir.

47

CCIM Enstitüsü üyelerinin % 47'si brokerlardan ve kalan% 53'ü yatırımcılar, geliştiriciler, danışmanlar, mülk yöneticileri, kurumsal gayrimenkul yöneticileri, değerlendirme uzmanları, bankacılar ve üst düzey yöneticilerinden oluşur.

57

1967'den beri CCIM Enstitüsü, ticari gayrimenkulde profesyonelleri geliştirmede dünya lideri olmuştur.

26.000

Dünyada sadece 26.000 profesyonelde Power of Pin yani, CCIM rozeti bulunmaktadır.

30

Dünya çapında 30'dan fazla ülkeye yayılmıştır.

THE CCIM INSTITUTE

Advancing the Commercial Real Estate Profession

İlk Eğitim 22 Ocak'ta Sizlerle!

2024 Eğitim Takvimi ve Erken Kayıt Fırsatları İçin Arayın,

mekik.org | 0850 480 68 48



Başkandan

AVNİ SAĞLAM

TİGADER BAŞKANI



Sevgili Tigader Ailesi,

Yine bir araya gelmenin, bu sayfalar aracılığıyla birbirimize seslenmenin mutluluğunu yaşıyoruz. Yatırım dünyasında her geçen gün büyüyen ve değişen dinamiklerle dolu bir yılı geride bırakırken, yeni bir yılın heyecanını ve umudunu kalbimizde hissediyoruz.

2023 yılı, gayrimenkul sektöründe önemli dönüşümler ve fırsatlarla dolu bir yıl oldu. Tigader olarak, bu süreçte yatırımcılarımızın destekçisi olmaktan ve sektördeki gelişmeleri takip etmekten büyük bir gurur duyduk. Yatırım alanında adım atan herkesin, büyük veya küçük, tecrübeli ya da yeni başlayan her birinin başarılarına ortak olmak bizi her zaman heyecanlandırdı.

Yeni yılın kapıda olduğu şu günlerde, umut dolu bir yıl diliyoruz. Yeni yılda sağlık, mutluluk ve başarı hepimizin yanında olsun. İş dünyasında, kişisel hedeflerimizde ve toplumsal sorumluluklarımızda yeni başlangıçlar yapabileceğimiz bir yıl olması dileğiyle, yeni yılımızı şimdiden en içten dileklerimizle kutluyoruz.

Tigader olarak, sizlerle birlikte yepyeni projelerde buluşmayı ve sektördeki gelişmeleri birlikte takip etmeyi dört gözle bekliyoruz. Her birinizin katkısıyla, daha güçlü ve başarılı bir geleceğe doğru birlikte yürüyeceğimizden eminiz.

Sevgi ve saygılarımızla.



Editörden

MURAT CENİK

BASIN, YAYIN VE HALKLA İLİŞKİLER KOMİTESİ BAŞKANI



Değerli TIGADER üyeleri ve saygıdeğer okuyucular,

TIGADER ve Tigader Bülten Dergimizin her geçen gün büyümesine şahit olmak benim için bir gurur vesilesidir.

Yeni yılın ilk sayısını sizlerle buluşturmanın heyecanını ve mutluluğunu yaşıyoruz.

Bu sayımızda;

Sayın; Dr. Ahmet Büyükduman'ın yorumuyla yüksek enflasyon kira çarpanlarını nasıl etkiliyor? konusunu işleyeceğiz.

Gayrimenkul değerlemenin pek de bilinmeyen hizmet alanı ile ilgili değerlendirmeleri sayın; Sinem Yedikardaşlar'ın kaleminden okuyabilirsiniz.

Mimari açıdan benzersiz yapılar bölümünde, dünyanın farklı bölgelerindeki benzersiz yapılardan örnekler sunduk.

Turizm amaçlı kiralamalara ilişkin usul ve esaslar konusu hakkında sayın; av. F. Şule Burhan'dan çok değerli bilgilere yer verdik.

TIGADER üyemiz sayın; Abdullah Esmaoğlu'ndan Kayseri'de sanayi konusunda geniş bilgi ve istatistiklere yer verdi.

Sağlıklı beslenme ile ilgili bölümümüzde, sizin için doğru ve sürdürülebilir beslenme yaklaşımı ile ilgili bilgiler paylaştık.

Son olarak, derneğimizin üyelerinin portföylerini sizlere sunarak, değerli paylaşımların işleme dönüşmesine katkı sağlamayı amaçlıyoruz.

Bu sayımızı hazırlarken emeği geçen yazarlarımıza ve dergimizin basım ve dağıtım süreçlerinde destek olan sponsorlarımıza TIGADER yönetim kurulu üyeleri adına teşekkür ederim.

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 telefonu veya **kiymet@tigader.org** mail adresini kullanabilirsiniz.

Saygılarımla,

Murat Cenik

Basın, Yayın ve Halkla İlişkiler Komitesi Başkanı

0532 697 22 10
murat@tigader.org

YÜKSEK ENFLASYON KİRA ÇARPANLARINI NASIL ETKİLİYOR?

- DR. AHMET BÜYÜKDUMAN

Ülkemiz 20 yıl sonra yeniden yüksek enflasyonist bir döneme girmiş bulunuyor. Enflasyon toplumda gelir dağılımını alacaklılar ve sabit gelirliler aleyhine bozar. Kira geliri elde eden ev sahipleri de sabit gelirliler kategorisinde sayılır.

Gayrimenkul kiralari 12 ay boyunca sabit kaldığından kiranın satın alma gücü her ay düşer. Örneğin yıllık yüzde %50 düzeyinde bir enflasyon neticesinde birinci aydaki kira gelirinin satın alma gücü 12. ayda yaklaşık %33 azalmış olur.

Diyelim ki aylık 10.000 TL'den kiraya verdiğiniz bir mülkünüz var. İlk ay 10.000 TL ile aldığınız ürün sepetinizin fiyatı yılın son ayında enflasyon nedeniyle 15.000 TL'ye yükselecektir.

Bu durumda bir aylık kira bedeli olan 10.000 TL ile aynı sepetin ancak 2/3'ünü alabilirsiniz.

İlk ay satın alma gücünüz = kira geliriniz / harcama sepetiniz = 10.000 TL / 10.000 TL = %100

12. ay satın alma gücünüz = kira geliriniz / 12. Ay harcama sepetiniz = 10.000 TL / 15.000 TL = %67

Bu durumda mülk sahipleri satın alma güçlerini koruyabilmek için yüksek kira bedelleri talep edeceklerdir. İşte kiralarda gözlemlenen aşırı artışın arkasındaki motivasyonlardan birisi de enflasyon nedeniyle satın alma gücünde meydana gelen bu kaybın telafi edilme gayretidir.

Son beş altı yıldır İstanbul'daki konut kira çarpanları 25 yıl civarında dalgalanıyordu. Ancak son bir yıldır kira çarpanları hızla düşerek 20 yıl civarına gerilemiş durumda...

Peki bu durum konutların fiyatlarına göre getirilerinin arttığı anlamına gelir mi?

Aslında enflasyonu için içine katıp baktığımızda pek öyle gözüküyor.

Biz kira çarpanı hesaplarırken konutun dönem başı değeri ile dönem başı kirasını karşılaştırıyoruz. Aylık kira 12 ay boyunca sabit kalırken, konutun değeri enflasyon nedeniyle yükselmeye devam ediyor.

Ben buna **Enflasyonla düzeltilmiş kira çarpanı** diyorum.



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.



12 aya yayılmış olarak aldığımız kiranın ortalama vadesi 6 aydır. Yani 12 taksitte aldığımız kirayı bir defada alacak olsak yıl ortasında almamız gerekir. Öyleyse yıllık kiramızı dönem başı konut değeri ile değil, dönem ortası konut değeri ile karşılaştırmak daha doğru olacaktır.

almak finansal açıdan aynı değerde olduğunu yukarıda görmüştük. Bu durumda “yıl ortası değer / yıllık kira tutarı” bize enflasyonla düzeltilmiş kira çarpanını verecektir.

Enflasyonla düzeltilmiş kira çarpanı = $3.000.000 / 120.000 = 25$ yıl.

Kira çarpanı enflasyonla düzeltilince birkaç yıl öncesine göre pek de düşmüş, ya da konutların değerine göre kira getirileri yükselmiş görünmüyor. Bu hesaplamalar ticari mülkler için de geçerli olacaktır. Yani gayrimenkul getirilerinde değişen bir şey yok diyebiliriz.

ENFLASYONLA DÜZELTİLMİŞ KİRA ÇARPANI = YIL ORTASI DEĞER / YILLIK KİRA

Şimdi gelin güncel kira çarpanına bir bakalım.

Kira çarpanının 20 yıl olduğu vasatta 10.000 TL kira getiren bir evin değeri 2.400.000.- TL olacaktır.

Beklenen enflasyonun %50 olduğunu ve konut fiyatlarının da aynı oranda artacağını varsaydığımızda yıl ortası konut değeri %25 artışla 3.000.000.- TL olacaktır.

Kirayı 12 taksitle almak ile bir defada yıl ortasında



GAYRİMENKUL DEĞERLEMENİN PEK DE BİLİNMEYEN HİZMET ALANI

- SİNEM YEDİKARDAŞLAR

Gayrimenkul değerlendirme çalışması ülkemizde çoğunlukla kredi teminatlandırma amaçlı yapılmakta. Kredi kuruluşunun talebi ile uluslararası değerlendirme standartlarına (UDES) uygun olarak gerçekleştirilen değer tespiti çalışması; değer odaklı olmakla birlikte aslında yasallığın incelendiği bir çalışmadır. Bununla birlikte yakın çevresindeki benzer mülklerin irdelenmesi sebebiyle bir istihbarat sunar.

Ülkemizde SPK (Sermaye Piyasası Kurulu) tarafından düzenlenen ve denetlenen değerlendirme sektörü oyuncularını temelde değerlendirme şirketleri ve uzmanlarıdır. Hem şirketlerin hem de uzmanların bir dizi sınav ve tecrübe şartı sonrasında lisanslandığı disiplinler arası bir uzmanlık alanıdır.

Düzenleyici kuruluşlardan diğeri de BDDK (Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu) olup bankaların teminata konu değerlendirme işlemlerini yapabilecek şirketler SPK lisanslı şirketler arasından seçilir ve BDDK listesine dahil edilir.

Meslek kuruluşu olarak ise TDUB (Türkiye Değerlendirme Uzmanları Birliği) uzmanların menfaat-

lerinin korunması, haksız rekabetin önlenmesi, mesleki eğitimlerin yapılması gibi konularda çalışmaktadır.

Gayrimenkul değerlendirme uzmanlığına erişebilmek için gayrimenkul bilgisinin dışında hukuk, finans, veri analizi, insan ilişkileri, raporlama ve sunum becerisi gibi farklı alanlarda tecrübe ve bilgi kazanılması gerekmektedir. Bu sebeple disiplinler arası bir iştir. Değerlendirme uzmanının mesleğini disiplin ve titizlikle yürütmesi beklenir ve denetleyici kurumlar tarafından takibi sağlanır. Meslekten men edilme, lisansının iptali ve para cezası gibi ciddi yaptırımları mevcuttur.

Genel kullanımdan kaynaklı bilinenin aksine değerlendirme çalışması sadece mevcut mülkün değerini belirleyip kredi, teminat konularına hizmet etmenin çok ötesinde yatırımcının en güvenilir bilgi kaynağıdır.

Bir yatırım yapmadan önce karar destek matrisinde olması gereken bu analizler hem mülkün yasal durumunu açıklar hem de uzun vadeli bir projeksiyon sunar.



Sinem YEDİKARDAŞLAR, 1987 İstanbul doğumlu olan Sinem Yedikardaşlar, Marmara Üniversitesi İşletme bölümü mezunudur. Aynı üniversitede Gayrimenkul Değerlendirme ve Finansmanı bölümünde tezli yüksek lisans eğitimini tamamlamıştır. 2014 yılında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Değerlendirme Lisansını almıştır. Arel Üniversitesi Gayrimenkul ve Varlık Değerlendirme Bölümünde ders vermiştir. Gayrimenkul değerlendirme şirketleri bünyesinde nitelikli mülk değerlemeleri, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve halka açık şirketlerin portföy değerlemeleri, fizibilite hesaplamaları, en etkin ve verimli kullanım analizleri, rakip analizleri, yer seçim analizleri ve proje değerlendirme çalışmaları gerçekleştirmiştir.

Özellikle geliştiricilerin tercih ettiği “en etkin ve verimli kullanım analizi” aslında tüm arsa yatırımcıları için elzemdir. Bu çalışma ile güncel imar durumunun izin verdiği tüm alternatif gayrimenkul projeleri inşa edilmiş, güncel piyasa verileri ışığında işletmesi (kira, satış veya işletmesi) yapılmış gibi finansal hesaplamaları yapılır. Ve sonuçta hangi opsiyonun daha karlı olduğu tespit edilir. Bu çalışma yapılırken kullanılan finansal hesaplamalarda risk primleri, amorti süreleri, doluluk oranları gibi birçok parametre kullanılır. Dolayısıyla gayrimenkulün dışında finansal bilgi ve tecrübeye de ihtiyaç duyulan ayrı bir uzmanlık gerektirir.



Bir yatırım kararı alırken aşağıdaki en temel 4 parametreye odaklanmak ve 4 soruya da olumlu cevap veren seçenek tercih edilmelidir.

- **Yasal olarak mümkün,**
- **Finansal olarak karlı,**
- **Fiziki olarak yapılabilir,**
- **Makul seçeneklerden en yüksek getiriği sağlayan.**

Bu analizi sunan çalışmayı gayrimenkul değerlendirme uzmanları gerçekleştirir. Tüm bunların olumlu cevap verdiği gayrimenkul ürünü/projesi doğru yatırım olacaktır.

Gayrimenkul sektörünün hareketli olduğu dönemlerde inşaat projeleri öncesinde yapılan Pazar araştırmaları, rakip analizleri, fizibilite ve en etkin ve verimli kullanım analizleri geliştiriciyi koruyan, fikir veren, doğru yatırım için yönlendirilen çalışmalardır. Bu çalışmaların azaldığı dönemlerde 12-24 ay içinde arzın kısıtlanacağı buna bağlı olarak

fiyatların artacağı öngörülerini de tam da bu sebeple ilk olarak gayrimenkul değerlendirme uzmanları yapabilmektedir. Belli sektörlerde (otel, ofis vb.) yaşanan el değiştirmeler, kiralama anlaşmalarında yaşanan majör değişikliklerden yine önce raporlamalar sebebiyle değerlendirme sektörü haberdar olur ve piyasaya geleceği hakkında öngöründe bulunabilir.

Yine bu bakış açısı ile pazardaki dalgalanmaları öngörebilmek, yatırım bölgesi ve türünü seçebilmek için gayrimenkul fizibilitelerine yatırım kararı aşamasında mutlaka yer verilmelidir. Projenin niteliğinin, konumun, satış/kira projeksiyonunun, inşaat projeksiyonunun belli olduğu durumlarda ise yine değer odaklı bakış açısıyla alternatif ünite önerileri ile sağlanacak eklemeler sonucunda projenin gelirinde artış imkanı yakalanmaktadır.

Değerleme raporları; direk mülk sahibi veya alıcı adayına hizmet eden bu çalışmalar dışında borsanın şeffaflığına da katkı sunar. Halka açık şirketlerin kanun koyucu kararı ile yapılan değerlemeleri sayesinde hisse satın alacak yatırımcılara hem mülk için detay bilgiye ulaşabilme hem de doğru pay değerine katkısı ile güvenilir ürün sunmasında rol oynamaktadır. Bununla birlikte GYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, GYF (Gayrimenkul Yatırım Fonu) gibi gayrimenkule dayalı yatırım ürünlerinde de raporlamalar sayesinde sürdürülebilir şekilde alım-satım-işletme tasarruflarını sağlayabilmektedir.

Gayrimenkul değerlemenin geniş hizmet alanları içinde miras paylaşımından kentsel dönüşüm eşleşmelerine, kredi teminatlandırmasından yatırımdan çıkış zamanlamasına kadar bir çok alanda hem kullanıcıya hem yatırımcıya hem finansöre yol göstermekte, katkı sunmaktadır.

Yani; küçük bir pay yatırımcısı olurken de arsa geliştirici olurken de mülk alıp satarken de SPK lisanslı değerlendirme şirketlerinden alınabilecek hizmetler geniş kapsamlı bilgi edinmeyi ve güvenli bir yatırım yapmayı sağlayabilecektir.



Dünyanın farklı bölgelerinde ve farklı amaçlar için birçok çeşitli inşaat örneği bulunmaktadır. İşte bu örneklerden bazıları:

Büyük Piramit (Mısır):

Giza'da bulunan Büyük Piramit, antik Mısır'ın en ünlü yapısıdır. M.Ö. 2560 civarında inşa edilmiştir ve firavun Khufu'nun mezarı olarak kullanılmıştır.



Taj Mahal (Hindistan):

Agra'da bulunan Taj Mahal, aşk ve zarafetin sembolü olarak kabul edilir. 17. yüzyılda inşa edilen bu beyaz mermer yapı, Hindistan'ın en ünlü anıtlarından biridir.

Çin Seddi (Çin):

Çin Seddi, Çin'in çeşitli dönemlerinde inşa edilmiş büyük bir surla çevrili bir savunma sistemidir. Toplam uzunluğu binlerce kilometreyi bulur.



Eiffel Kulesi (Fransa):

Paris'te bulunan Eiffel Kulesi, 1889'daki Paris Dünya Fuarı için Gustave Eiffel tarafından inşa edilmiştir. Demir bir yapısı vardır ve şu anda Paris'in sembollerinden biridir.



Petra (Ürdün):

Petra, kayalara oyulmuş antik bir şehirdir. 1. yüzyılda Nabateans tarafından inşa edilmiştir ve "Kızıl Gül Şehri" olarak da bilinir.



Machu Picchu (Peru):

Machu Picchu, İnka İmparatorluğu dönemine ait antik bir şehirdir. And Dağları'nda yüksek bir plato üzerine inşa edilmiştir ve manzara güzellikleri ile ünlüdür.

Dubai Burj Khalifa (Birleşik Arap Emirlikleri):

Burj Khalifa, dünyanın en yüksek binasıdır. Dubai'de yer alır ve modern bir mühendislik harikasıdır.



Angkor Wat (Kamboçya):

Angkor Wat, dünyanın en büyük dini yapısı olarak kabul edilir. Angkor İmparatorluğu döneminde 12. yüzyılda inşa edilmiştir.



Sydney Opera House (Avustralya):

Sydney Opera House, benzersiz tasarımı ile tanınan bir konser ve performans binasıdır. Dünya çapında bir simge haline gelmiştir.



Çevre Dostu Yeşil Binalar:

Günümüzde çevre dostu tasarımlar ve sürdürülebilirlik ilkeleri ile inşa edilen birçok yeşil bina bulunmaktadır. Bu binalar, enerji tasarrufu, su verimliliği ve çevresel uyum açısından örnek teşkil ederler.



TAŞINMAZLARIN TURİZM AMAÇLI KİRALANMASINA İLİŞKİN USUL VE ESASLAR

- AV. F. ŞULE BURHAN

Günümüzde birçok ülkede turizm sektörünün büyümesi ve çevrimiçi platformların yaygınlaşması ile konutların günlük, haftalık veya benzeri şekilde kısa süreli olarak kiralanması ve buna ilişkin aracılık hizmetlerinin sunulması adeta yeni bir sektör haline gelmiş, her geçen gün büyüyen ve gelişen bu sektörde gerek kiralama için kayıt altına alınması gerekse bunların denetlenmesi hususunda sektörün özüne uygun nitelikte bir kanuni düzenlemeye ihtiyaç duyulmuştur.

Sektörün bu ihtiyacına istinaden 2 Kasım 2023 tarihli 32357 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 7464 sayılı “Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” (“Kanun”) ile genel itibarıyla konutların gerçek ve tüzel kişilere turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin genel esaslar ve uygulanacak olan idari yaptırımlar düzenlenmiş olup, tek seferde yüz günden daha uzun süreli yapılan kiralama bu Kanun’un kapsamı dışındadır. Ayrıca, önemle belirtmek gerekir ki ilgili yasa ile yalnızca konutların kiralanması hususu düzenlenmiş olup, konut niteliğini haiz olmayan, örneğin işyeri niteliğindeki ticari faaliyet sahalarının kiralanması gibi durumlar işbu düzenlemenin kapsamı dışındadır.

TURİZM AMAÇLI KİRALAMA NEDİR?

Kanun’un 2. maddesinde turizm amaçlı kiralama, “Konutların kullanıcıya en fazla yüz gün süreyle ve her türlü amaçla kiralanması” olarak tanımlanmıştır. Buna göre, kiraya verenlerin hangi amaçla olursa olsun konutlarını en fazla 100 gün süreyle kiralaması

halinde söz konusu kiralama turizm amaçlı olarak nitelendirilecektir.

Kiralama süreleri bakımından aynı maddenin devamında izin belgesi sahibi kiraya veren ile kullanıcı arasında yapılan sözleşmenin, sözleşmede belirtilen sürenin sonunda sona ereceği düzenlenmiştir.

İZİN BELGESİ GEREKLİLİĞİ VE İZİN BELGESİNİN NİTELİĞİ

Kanun’un 3. Maddesi gereğince, “Konutların turizm amaçlı kiralanabilmesi için, turizm amaçlı kiralama sözleşmesi yapılmadan önce izin belgesi alınması zorunludur. Ayrıca Bakanlıkça nitelikleri belirlenen plaket, turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılır”.

Bahsi geçen izin belgesi, kiraya verenin konutunu gerçek veya tüzel kişilere en fazla yüz gün süreyle kiralanmasına izin verilmesi amacıyla Bakanlıkça düzenlenen turizm amaçlı kiralama izin belgesidir. Kültür ve Turizm Bakanlığı (“Bakanlık”) dilerse izin belgesi düzenleme yetkisini, turizm amaçlı kiralanacak olan konutun bulunduğu ilin valiliği aracılığıyla da kullanabilecektir.

İzin belgesi alma yükümlülüğü ise kiraya verene ait olup kiraya veren haricinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinin yürütülmesi halinde bu kiralama, münhasıran 14/09/1972 tarihli ve 1618 sayılı Seyahat Acentaları ve Seyahat Acentaları Birliği Kanunu uyarınca belgelendirilmiş (A) grubu seyahat acentaları aracılığıyla yapılabilir. A grubu seyahat



Avukat F. ŞULE BURHAN, Gayrimenkul ve Kira Hukuku, Sözleşmeler Hukuku, Şirket Danışmanlığı başta olmak üzere, İş ve Sosyal Güvenlik Hukuku, Ticaret Hukuku, İcra Hukuku, Banka ve Finans Hukuku, İdare Hukuku, Aile Hukuku, Tazminat Hukuku, Tüketici Hukuku ile Ceza Hukuku alanlarında çalışmaktadır.

acentaları ise Seyahat Acentaları Yönetmeliği'nde "Tüm seyahat acentalığı hizmetlerini yapar" şeklinde tanımlanan nitelikli acentalardır.

İZİN BELGESİ BAŞVURULARINDA YERİNE GETİRİLMESİ GEREKEN ŞARTLAR

İzin Belgesi başvurularında aranan şartlar; turizm amaçlı kiralanacak olan konutun niteliğine göre değişmektedir;

A) Site içerisinde yer almayan konutlar için, turizm amaçlı kiralanacak olan bağımsız bölümün bulunduğu binada yer alan tüm kat maliklerinin turizm amaçlı kiralama faaliyetine onay vermesi ve bu onay belgesinin izin başvurusu sırasında ibraz edilmesi gerekmektedir. Üçten fazla bağımsız bölümden oluşan binalarda aynı kiraya veren adına binanın en fazla yüzde yirmi beşi adına izin belgesi düzenlenebilir. Aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlenecek olan bağımsız bölüm sayısı beşi geçer ise, bu durumda izin belgesi başvurusunda işyeri açma ve çalışma ruhsatının da ibrazı gerekecektir.

B) Birden fazla bağımsız bölüm içeren binalardan oluşan konut sitelerinde yer alan konutlar için, sadece turizm amaçlı kiralamaya konu edilen bağımsız bölümün bulunduğu binanın kat maliklerinin tamamının onayının alınması gerekmektedir. Kat maliklerinin tamamının onayı alındığı takdirde ise izin belgesinin örneği site yönetimine teslim edilmelidir. Aynı kiraya veren adına aynı binada izin belgesi düzenlenecek olan bağımsız bölüm sayısı beşi geçer ise, bu durumda izin belgesi başvurusunda işyeri açma ve çalışma ruhsatının ibrazı ve ayrıca sitedeki tüm kat maliklerinden onay alınması gerekecektir.

C) Yönetim planında kısa süreli kiralama faaliyetine izin verildiğine dair hüküm bulunan yüksek nitelikli konutlar için, kat maliklerinin onayı gibi şartlar aranmaksızın izin belgesi düzenlenebilecektir. Kanun'un 10. maddesinde yüksek nitelikli konut, "resepsiyon, güvenlik ve günlük temizlik servisi mekanlarının bulunduğu; sağlık hizmetleri, kuru temizleme, çamaşırhane, taşıma, yemek ve alışveriş servisi ile spor salonu ve yüzme havuzu gibi hizmetlerin verilebildiği birden fazla bağımsız bölümü ihtiva eden" kompleks konut şeklinde tanımlanmıştır. Yüksek nitelikli konutların kiralama faaliyetleri konut işletmesi eliyle de yapılabilir. Bu durumda izin belgesi konut işletmesini yapan şirket adına düzenlenir.

Kanun'un yürürlüğe gireceği tarih olan 01 Ocak 2024 tarihinde turizm amaçlı kiralama faaliyetinde bulunanlar tarafından, bu tarihten itibaren bir ay içinde izin belgesi almak üzere Bakanlığa başvurulması zorunludur. İzin Belgesi düzenlenmesi işlemleri, başvuru tarihinden itibaren üç ay içinde sonuçlandırılır. Başvurusu kabul edilmeyen kiraya verenler turizm amaçlı konut kiralama faaliyetinde bulunamayacaklardır, ancak bu konutların kullanıcılarının hakları sözleşme süresi sonuna kadar devam edecektir.

İZİN BELGESİNİN İPTALİ VE BELGENİN İPTALİNİN TURİZM AMAÇLI KİRA SÖZLEŞMESİNE ETKİSİ

Kanun'un 5. Maddesine göre, izin belgesi aşağıdaki hallerde iptal edilebilir:

-İzin belgesi sahibinin talebi doğrultusunda,

-Turizm amaçlı kiralama faaliyetine son verildiğinin tespit edilmesi,

-Kiraya verenin mirasın intikali dışında herhangi bir hukuki işlemle değişmiş olması durumunda, yeni malik tarafından 30 günlük süre içerisinde değişikliğin bildirilerek izin belgesinin devrinin talep edilmemesi,

-İzin belgesinin devri sonrasında yükümlülüklerin yerine getirilmemesi,

-Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, kamu düzeni, kamu güvenliği ve genel ahlaka aykırı olarak kullanıldığının yetkili kamu kurum ve kuruluşları tarafından tespit edilmesi ve bildirilmesi,

-Bakanlıkça yapılan denetimlerde, konutun izin belgesi verilmesine esas nitelikte olmadığı tespit edilmesi ve bu aykırılıkların 15 gün içerisinde giderilmemesi halinde izin belgesi iptal edilebilir.

İzin belgesinin iptali halinde, kullanıcıların mağdur olmaması adına, izin belgesi iptal edilen konutların kullanıcılarının sözleşmede yer alan hakları, sözleşme süresi sonuna kadar devam eder.

KİRAYA VERENİN BİLDİRİM YÜKÜMLÜLÜĞÜ

Turizm amaçlı kiralama izin belgesi verilen konutlar hakkında; 26/6/1973 tarihli ve 1774 sayılı Kimlik Bildirme Kanunu hükümleri uygulanır. 1774 sayılı Kanun kapsamında bildirim yükümlülüğü konusunda izin belgesi sahibi sorumlu kişi kabul edilir. Buna göre kiraya verenin konutu turizm amaçlı kiralayan yerli veya yabancı herkesin kimlik bilgilerini ve konuta geliş- konuttan ayrılış kayıtlarını usu-

lüne uygun şekilde ve bilgisayar ortamında tutması, genel kolluk kuvvetlerinin terminallerine bağlanarak anlık olarak bildirmesi ve her an incelemeye hazır bulundurması, talebi halinde Devlet İstatistik Enstitüsü'ne sunması zorunludur.

TURİZM AMAÇLI KİRALANAN KONUTLARDA ALT KİRA YASAĞI

İlgili Kanun uyarınca kiraya veren, konutun mülkiyetine sahip olan veya konutu intifa hakkı ya da üst hakkı tesis edilmek suretiyle tasarrufunda bulunduran gerçek veya tüzel kişidir. Bu kapsamda izin belgesi sahibinden kiralanan konutun kullanıcılar tarafından kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiralanması veya kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiralanmış konutun kiracısı tarafından kendi nam ve hesabına turizm amaçlı olarak üçüncü kişilere kiralanması yasaklanmıştır. Kanun'da yer alan alt kiralama yasağının iki istisnası bulunmaktadır; aşağıdaki durumlarda alt kiralama/kullandırma mümkündür:

-Tüzel kişiler, turizm amaçlı kiraladıkları konutu kendi personeline kullanılabilecektir.

-Yüksek nitelikli konutların turizm amaçlı kiralamaları konut işletmeleri aracılığı ile gerçekleştirilebilecek olup izin belgesi de bu şirketler adına çıkarılacaktır. Bu kapsamda, izin belgesi sahibi olan konut işletmeleri de alt kiralama yasağından muaftır.

UYGULANACAK İDARİ YAPTIRIMLAR

Kanun'da öngörülen idari yaptırımları iki ayrı başlık altında incelemek gerekirse;

1) İzinsiz Kiralama Faaliyetinin Tespit Edilmesi Halinde Uygulanacak İdari Yaptırımlar:

a) İzin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralanmış konutları kiraya verenlere, kiralama yapılan her bir konut için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır ve izin belgesi alarak faaliyette bulunabilmesi için on beş gün süre verilir.

b) Verilen on beş günlük süre sonunda izin belgesi alınmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetine devam edenlere beş yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır ve izin belgesi alarak faaliyette bulunabilmesi için bir kez daha on beş gün süre verilir.

c) (a) ve (b) bentleri hükümlerinin uygulanmasına rağmen, izin belgesi bulunmaksızın turizm amaçlı kiralama faaliyetlerine devam edenler hakkında, bir milyon Türk lirası idari para cezası uygulanır.

d) İzin belgesi sahibinden kiraladığı turizm amaçlı

konutu kendi nam ve hesabına üçüncü kişilere kiraya verenler hakkında her bir sözleşme için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

e) Kendi adına mesken olarak kullanılmak amacıyla kiraladığı konutu kendi nam ve hesabına turizm amaçlı kiraya verenler hakkında, her bir sözleşme için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

f) İzin belgesi olmayan konutların turizm amaçlı kiralanmasına aracılık edenler hakkında, her bir sözleşme için yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

g) Her defasında yüz günden fazla süreli kira sözleşmesi yapmasına rağmen, ilk sözleşme tarihinden itibaren bir yıl içerisinde aynı konutu dört defadan fazla kiraya verenler hakkında, bir milyon Türk lirası idari para cezası uygulanır.

Yukarıda belirtilen idari yaptırımlar konutun bulunduğu mahallin en büyük mülki idare amiri tarafından uygulanır.

2) İzin Belgesi Sahiplerine Uygulanacak İdari Yaptırımlar:

a) Bakanlıkça istenilen bilgi ve belgelerin otuz gün içerisinde gönderilmemesi, eksik gönderilmesi, yanıltıcı bilgi veya belge verilmesi durumunda elli bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

b) Kiraya verenin miras dışında bir hukuki işlemle değişmesi ve bu değişikliğin tapu siciline tescil tarihinden itibaren otuz gün içerisinde bildirilmemesi durumunda elli bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

c) 11/7/2019 tarihli ve 7183 sayılı Türkiye Turizm Tanıtım ve Geliştirme Ajansı Hakkında Kanun kapsamında turizm payının ödenmesine ilişkin belgenin Bakanlıkça belirlenen süre içerisinde ibraz edilmemesi veya yapılacak denetimlerde bu belgenin sunulmaması halinde elli bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

d) Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun konum, nitelik ve fiziksel özelliklerine ilişkin yazı, reklam, afiş, broşür, sosyal medya, web sayfası ve benzeri araçlarla kullanıcıya yanıltıcı şekilde tanıtılması veya taahhüt edilen koşulların sağlanmaması veya turizm amaçlı kiralama yapılan konutun sözleşmede belirtilen süreden daha kısa süreyle kullanıcıya tahsis edilmesi hallerinde yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

e) Turizm amaçlı kiralama yapılan konutun, sözleş-

meye uygun olarak kullanıcıya teslim edilmemesi halinde yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır. Fıkra hükmünün uygulanmasını takiben verilen on beş günlük süre içinde alınan ödemenin iadesinin yapılmaması durumunda iki yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

f) Bakanlıkça düzenlenen plakentin turizm amaçlı kiralama yapılan konutların girişine asılmaması halinde yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır ve asılması için on beş gün süre tanınır. Fıkra hükmünün uygulanmasına rağmen plakentin on beş gün içerisinde turizm amaçlı kiralama yapılan konutun girişine asılmaması durumunda, beş yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır.

g) Yapılan denetimde, konutun izin belgesi verilmesine esas nitelikleri taşımadığının tespit edilmesi durumunda yüz bin Türk lirası idari para cezası uygulanır ve aykırılıkların giderilmesi için on beş gün süre verilir.

Yukarıda belirtilen izin belgesi sahibine uygulanacak olan yaptırımlar Bakanlık tarafından tayin edilir ve uygulanır.

ARACI HİZMET SAĞLAYICILAR İÇİN UYGULANACAK YAPTIRIMLAR

Kanun'da, çeşitli çevrimiçi platformlar gibi 23/10/2014 tarihli ve 6563 sayılı Elektronik Ticaretin Düzenlenmesi Hakkında Kanun'da tanımlanan aracı hizmet sağlayıcıları bakımından da birtakım yaptırımlar öngörülmüş olup bu platformlar üzerinden izinsiz kiralama faaliyetinde bulunduğu ya da tanıtım yapıldığı tespit edildiğinde, Bakanlık tarafından aracı hizmet sağlayıcıdan ilgili içeriğin 24 saat içerisinde çıkarılması talep edilecektir. Bu yükümlülüğü yerine getirmeyen aracı hizmet sağlayıcı hakkında her bir konut için yüz bin Türk Lirası idari para cezası uygulanabilir. İhlalin gerçekleştiği yayın, kısım, bölüm ile ilgili olarak içeriğin çıkarılmasına ve/veya erişimin engellenmesine karar verilmesi, ancak aracı hizmet sağlayıcı tarafından bu karara uyulmaması halinde, aracı hizmet sağlayıcı hakkında her bir konut için yüz bin Türk Lirası idari para cezası uygulanacaktır. İçeriğin çıkarılması ve/veya erişimin engellenmesi kararlarına karşı Sulh Ceza Hakimliğine başvurulması mümkündür.

TURİZM AMAÇLI KİRALANAN KONUTLARDA GELİR VERGİSİ

Gelir Vergisi Kanunu'nun 37. maddesinde "Her türlü ve sınai faaliyetlerden doğan kazanç ticari kazançtır." hükmüne yer verilmiştir.

Maliye İdaresi tarafından verilmiş olan özelgelelerde; gayrimenkullerin uzun süre kiralınması suretiyle elde edilecek gelirden daha fazla gelir elde edilmesi amacıyla günlük veya aylık olarak, süreklilik arz eden bir şekilde farklı kişilerin kullanımına hazır halde bulundurulması kapsamlı bir organizasyonu gerektirmekte olup, konutunu turizm amaçlı kiralama faaliyetini sürdüren kiraya verenlerin elde ettikleri kazançlar için mükellefiyet tesis edilerek bunların ticari kazanç hükümleri çerçevesinde vergilendirilmesi gerekmektedir.

268 Seri Numaralı Gelir Vergisi Genel Tebliği gereğince turizm amaçlı konut kiralalarında elde edilen kira gelirlerine ilişkin tahsilat ve ödemelerin banka veya PTT aracılığıyla yapılması ve bunlar tarafından düzenlenen belgelerle tevsik edilmesi zorunludur. Bu yükümlülüğün yerine getirilmemesi halinde Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 355. maddesi uyarınca özel usulsüzlük cezası uygulanacaktır.

TURİZM AMAÇLI KİRALANAN KONUTLARDA KATMA DEĞER VERGİSİ

3065 sayılı Katma Değer Vergisi Kanunu'na göre, 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu'nun 70. Maddesinde belirtilen mal ve hakların (gayrimenkullerin) kiralanması işlemleri katma değer vergisine tabi tutulmuştur. Açıklanan düzenleme ışığında konutun turizm amaçlı kiralanması hizmeti de %20 oranından KDV'ye tabidir.

KANUN'UN YÜRÜRLÜK TARİHİ

Kanun'un konutların turizm amaçlı kiralanmasına ilişkin hükümleri 1 Ocak 2024 tarihinde yürürlüğe girecektir.

Sonuç olarak;

Yukarıda detaylarıyla açıklanan "Konutların Turizm Amaçlı Kiralanmasına İlişkin Kanun" ile getirilen yeni düzenleme gereği yüz günden daha kısa süreyle yapılacak olan tüm kiralama amacına bakılmaksızın turizm amaçlı kiralama sayılacak ve ilgili kanun hükümlerine tabi olacaktır. Bu kapsamda özellikle kiraya verenler ve aracı hizmet sağlayıcıları aleyhine yüksek tutarlı idari para cezalarına hükmedilebileceği öngörülmüş olup, bu tür yaptırımlarla karşı karşıya kalınmaması adına mevzuata uyum sürecinin gayrimenkul hukuku alanında uzman bir avukat ve mali müşavir desteğiyle birlikte yürütülmesinde fayda bulunmaktadır.



KAYSERİ'DE SANAYİ

- ABDULLAH ESMAOĞLU

FİRMA VE İSTİHDAM

	Adet	Faal Firma Sayısı	Toplam İstihdam
OSB	3	1.547	80.790
Sanayi Siteleri	16	8.062	40.440
Serbest Bölge	1	148	5.046
Teknopark	1	264	1.334
Sanayi Siciline Kayıtlı İşletme Sayısı			5.135
500 ve Üzeri Çalışanı Olan İşletme Sayısı			37
Faal Şirket Sayısı			22.018

Türkiye'nin merkezinde yer alan, 6000 yıllık tarihi geçmişe sahip en eski yerleşim yerlerinden biri ve İpek yolu üzerinde olan Kayseri, uygun coğrafi konumunun da etkisiyle her devirde önemini korumuştur. Pek çok uygarlığa beşiklik yapmakla birlikte önemli bir sanayi ve ticaret merkezi olma özelliğini, her geçen gün gelişen sanayisiyle daha da pekiştirmektedir.

Dünyanın ilk organize ticaret merkezi olarak kabul edilen Kültepe'de başlayan ticaret geleneğini tarih boyunca devam ettiren Kayseri 5,7 milyar dolarlık dış ticaret hacmi, sanayi sicile kayıtlı 5.000'in üzerinde sanayi işletmesi ile ülkemizin önemli bir ticaret ve sanayi şehridir. Yenilikçi, girişimci, çalışkan ve hayırsever insanı ile Kayseri, bir marka şehirdir.

Kayseri, Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü'nün (KAGM) 2017 yılı İllerin ve Bölgelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırmasına

(SEGE-2017) göre 17. sırada yer almaktadır.

Mülga Ekonomi Bakanlığının 2011 yılı İl Dış Ticaret Raporuna göre, Nitelikli Sıçrama Kabiliyeti sıralamasında 10. sırada yer almaktadır. Uluslararası Rekabet Araştırmaları Kurumu'nun (URAK), 2016-2017 İller Arası Rekabetçilik Endeksi sıralamasında 17. sırada, Yenilikçilik Alt Endeksi sıralamasında ise 9. sırada yer almaktadır.

TÜİK verilerine göre;
2022 yılında yaklaşık 3 Milyar 919 Milyon Dolar **ihracat** yapılmıştır.

2023 yılı Eylül ayı sonu itibarıyla yaklaşık 2 Milyar 675 Milyon Dolar **ihracat** yapılmıştır.

İlde sanayileşme politikaları Cumhuriyetin ilanından sonra başlamış olup, 1926 yılında Kayseri Tayyare Fabrikası ve Bünyan Halı İpliği Fabrikası, 1935 yılında ise Sümerbank Kayseri Bez Fabrikasının faaliyete geçirilmesiyle sanayileşmenin ilk adımları atılmıştır.

İl sanayi üretimini oluşturan başlıca imalat sektör-

leri; mobilya imalatı, metal ürünleri imalatı, gıda ürünleri imalatı, makine ve ekipmanları imalatı ile kauçuk ve plastik imalatı olarak sayılabilir.

İstanbul Sanayi Odasınınca belirlenen 2022 yılı "Türkiye'nin İlk 500 Sanayi Kuruluşu" listesinde Kayseri'den 17 sanayi kuruluşu yer almaktadır.

2023 YILINDA EN ÇOK İHRACAT YAPILAN İLK 5 SEKTÖR (AĞUSTOS)

Sıra	Sektörler	Tutar (\$)
1	Elektrikli Teçhizat İmalatı	685.981.945
2	Mobilya İmalatı	598.758.406
3	Metal Ürünleri İmalatı	399.258.612
4	Ana Metal Sanayi	258.182.521
5	Tekstil Ürünleri İmalatı	234.492.668
6	Diğer	498.770.187
	TOPLAM	2.675.444.339

Sanayi Sicil Faaliyetleri

Kayseri'de sanayi siciline kayıtlı olan sanayi işletmelerinde çalışan personel sayısı 108.362'dir. İlimiz, Türkiye genelinde sanayi siciline kayıtlı toplam sanayi işletmesi sıralamasında % 3'lük oranla 6. sıradadır. Kayseri, İç Anadolu Bölgesinde bulunan İller arasında, Ankara ve Konya'dan sonra 3. sırada yer almaktadır.

TÜİK verilerine göre; 2022 yılında yaklaşık 1 Milyar 844 Milyon Dolar **ithalat** yapılmıştır.

2023 yılı Eylül ayı sonu itibariyle yaklaşık 1 Milyar 252 Milyon Dolar **ithalat** yapılmıştır.

2023 YILINDA EN ÇOK İTHALAT YAPILAN İLK 5 SEKTÖR (AĞUSTOS)

Sıra	Sektörler	Tutar (\$)
1	Elektrikli Teçhizat İmalatı	355.064.762
2	Mobilya İmalatı	319.229.145
3	Metal Ürünleri İmalatı	128.703.190
4	Ana Metal Sanayi	92.756.361
5	Tekstil Ürünleri İmalatı	89.588.280
6	Diğer	266.195.743
	TOPLAM	1.251.537.481



REAL ESTATE

MÜLKÜN RAFTA DURMADIĞI YER!



Yerli bir marka olarak dünyaya ulaşma hedefi ile ülkenin ekonomisine ivme kazandırırken Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki gücünü dünyaya kanıtlamaktadır.

Tüm zamanların gayrimenkul markası olmayı hedefleyen Dialog Real Estate; Übeyt Işık Selma Arabacı, Prof. Dr. Elif Karakurt Tosun tarafından Türkiye'den dünyaya, yenilikçi bir anlayışla 2017 yılında kurulmuştur. Tecrübesini teknolojinin ayrıcalıkları ile buluşturan, herkesin uyum içinde çalıştığı, sürdürülebilir bir şirket olmayı esas almıştır.

Yapmış olduğu öncü atılımlar ile gayrimenkul uzmanlarına ve yatırımcılara sürekli değer üreten bir marka haline gelmeyi başarmış ve gayrimenkul sektörüne yeni bir soluk getirmiştir.

Dialog Real Estate'in Eğitim Akademisi uluslararası gelişim stratejisinin temel taşı olan yenilikçi eğitim modeli ile gayrimenkul sektöründe örnek nitelikte uzmanlar yetiştirerek, marka bünyesindeki her gayrimenkul uzmanına markanın güçlü bir temsilcisi olarak kariyerlerini inşa etme fırsatı vermektedir.

Profesyonel bir ekip ile doğru satış stratejileri kullanarak, başta Türkiye olmak üzere dünyanın birçok noktasında 100'den fazla ofis ve 1000'den fazla danışman ile gayrimenkul sektöründe müşterilerinin güvenli ve yüksek kazançlı yatırımlar yapmasını sağlayan Dialog Real Estate; yerli bir marka olarak dünyaya ulaşma hedefi ile ülkenin ekonomisine ivme kazandırırken, Türkiye'nin gayrimenkul sektöründeki vizyonunu dünya pazarına taşımıştır.



www.dialogturkiye.com | 444 2 450

NEDEN DIALOG REAL ESTATE?



ÇÜNKÜ;

- HAFTALIK/AYLIK/YILLIK ÖDÜLENDİRME
- CLUB ÖDÜLLERİ
- YURT İÇİ VE YURT DIŞI TATİL MOTİVASYON ÖDÜLLERİ
- EŞİT VE ADİL PAYLAŞIM MODELLERİ
- FRANCHISE OFİSLERE NİTELİKLİ GAYRİMENKUL DANIŞMANI KAZANDIRMAK İÇİN DİJİTAL PLATFORMLARDA REKLAM VE İLAN DESTEĞİ
- DIALOG GROUP BÜNYESİNDE BULUNAN "DIALOG ARSA A.Ş." VE "DIALOG PROJE A.Ş." İLE TÜM DIALOG REAL ESTATE FRANCHISE OFİSLERİNE SUNULAN YETKİLİ PROJE VE ARSA PORTFÖYLERİ İLE HER DAİM BİRLİKTE YÜKSEK KAZANÇ İMKANI
- FRANCHISE OFİSLER ARASI PAYLAŞIMSIZLIK YASAĞI İLKESİ
DIALOG REAL ESTATE KURULUŞU OLAN UDSİDER (Uluslararası Dialog Sanayici ve İş İnsanları Derneği) BÜNYESİNDEKİ YATIRIMCI YÖNLENDİRME DESTEĞİ İLE ETKİN NETWORK AĞI
- 40 KİŞİLİK UZMAN MERKEZİ KADRO İLE TÜM DIALOG REAL ESTATE ÜYELERİNİN TALEP VE SORUNLARINA MAKSİMUM 48 SAAT İÇİNDE ÇÖZÜM DESTEĞİ
- GÜÇLENDİRİLMİŞ KURUMSAL İŞ GELİŞTİRME VE OPERASYONEL DESTEĞİ İLE OFİSLERİN SÜREKLİ GELİŞTİRİLMESİ
- ULUSLARARASI TEKNOLOJİ BEDELİ YOK
- MASA PARASI YOK
- SABİT VE ROYALTY BEDELLERİNDE TÜRK LİRASI CİRODAN SADECE %6 PAY
- YENİ FRANCHISE OFİSLERİMİZE 3 AY BOYUNCA ÜCRETSİZ REVY KULLANIMI DESTEĞİ
- ÜCRETSİZ MİMARİ TASARIM DESTEĞİ
- DIALOG AKADEMİ İLE SÜREKLİLİK ARZ EDEN PROFESYONEL EĞİTİMLER
- BÜNYESİNDEKİ OFİS VE GAYRİMENKUL DANIŞMANLARINA 2 YIL BOYUNCA ÜCRETSİZ EĞİTİM DESTEĞİ
- DIALOG REAL ESTATE BÜNYESİNDEKİ BROKER VE GAYRİMENKUL DANIŞMANLARINA PROF. DR. ELİF KARAKURT TOSUN VE SELMA ARABACI TARAFINDAN DÜZENLENEN SMARTKEY EĞİTİMİ, VİZYONER BROKER EĞİTİMİ VE OFİS YÖNETİMİ EĞİTİMİ GİBİ ÜCRETSİZ EĞİTİM DESTEKLERİ
- KURUMSAL MARKA VE PAZARLAMA DESTEĞİ İLE BÜNYESİNDE BULUNAN GAYRİMENKUL OFİSLERİNE ÜCRETSİZ DESTEKLER
- MERKEZİ ETİK KURUL HEYETİ

BİZİMLE DIALOG'DA OLUN!



www.dialogturkiye.com | 444 2 450

SİZİN İÇİN DOĞRU & SÜRDÜRÜLEBİLİR BESLENME YAKLAŞIMI HANGİSİ?

#2 - (ÖNCEKİ SAYIDAN DEVAM)



SİRKADİYEN:

NE ZAMAN YEDİĞİNİZ NE YEDİĞİNİZ KADAR ÖNEMLİ

Bilimsel çalışmalar ne zaman yediğiniz ne yediğiniz kadar önemli olduğunu gösteriyor. Bunun nedeni, metabolizmanızın aslında gün boyunca sirkadiyen ritminiz nedeniyle değişmesi.

Her şey, sirkadiyen ritmimizi belirleyen güneş ile başlar. Bu ritim, sizden güneşin parladığı gün boyunca (çünkü geçmişte uzun dönemler boyunca yaşamımızda elektrik yoktu) yemek yememizi bekliyor.

Bazı araştırmalar, sabah alınan kalorilerin geceleri alınan kaloriler ile aynı sayılamayacağını ortaya koyuyor. Çalışmalar, saat 15:00'ten önce yemek yiyenlerde kilo verme eğiliminin daha fazla olduğunu ortaya koyuyor.

Bu beslenme yaklaşımını uygularken, kahvaltınız ve öğle yemeğiniz günün en büyük öğünleri, akşam yemeği ise, en küçüğü olmalı. Sadece güneş doğduğunda yemek yemeli ve günün son öğünü ile ertesi günün ilk öğünü arasında 12 saat bırakmalısınız. Sirkadiyen beslenme, aslında bir aralıklı oruç türü.

ARTILARI: Ritimlerimizin giderek daha fazla. Araştırmalar, sirkadiyen saatin mikro biyomu doğrudan nasıl etkilediğini ortaya koyuyor. Washing-

**BESLENME YAKLAŞIMI,
YAŞAM BİÇİMİ...
VÜCUDUNUZA,
ALİŞKANLIKLARINIZA,
SAĞLIĞINIZA
UYGUN OLAN BESLENME
YAKLAŞIMI HANGİSİ?
BUNLARDAN BAZILARINI
SİZİN İÇİN DERLEDİK.**

ton Üniversitesi araştırmacıları, bağırsak için saati ayarlayan bir bağışıklık hücresi keşfettiler. Bu durumun sirkadiyen ritim bozulmalarının neden mide-bağırsak problemleriyle, obeziteyle kolon kanseriyle bağlantılı olduğunu ortaya koyduğunu ifade ediyorlar.

EKSİLERİ: Sirkadiyen beslenme, bir tür aralıklı oruç olduğundan özellikle önem verilen öğünlerde beslenmeyi iyi planlamak gerekiyor. Büyük şehirlerde yaşayan kişiler için akşam yemeğini hava kararmadan yemek zorlayıcı hale gelir.

EN UYGUNU 16:8 DİYETİ

Yaşam tarzı sirkadiyen ritme uygun olanlarda uyku, bilinç, kas tonusu, insülin salınımı, karaciğer fonksiyonları, kalp ve kan basıncı normalken sirkadiyen ritmi bozuk olanlarda uykusuzluk, depresyon, kaslarda güçsüzlük, insülin direnci, karaciğer yağlanması, kalp ve tansiyon hastalığı görülür.

Yapılan atıştırmalar geç yatan çocuklarda obezitenin sık olduğunu ortaya koymuştur. Esas önemli olan ve hepimizi etkileyen, sosyal jet-lag'dır. Bir işi yetiştirmek, ödevi yetiştirmek, bir kulübe gitmek, yemeğe katılmak ve sınava hazırlanma döneminde gece 00:00'dan sonra uyumayanlar veya çok erken saat 02:00 veya 03:00'de uyananlar bu gruba girer. Sirkadiyen ritmin bozulduğu bu durumlarda baş

etmek için kahve, çay, alkol, enerji içecekleri veya ilaçlar içilerek alışkanlık haline getirilir ki, bunlarda sağlığa zararlıdır. Sirkadiyen ritmi bozuk olanlarda obezite, diyabet, bağırsak hastalıkları, enfeksiyonlar ve bazı kanser türleri sık görülür.

AÇLIK SÜRESİNCE VÜCUT KENDİNİ ONARIR

En iyisi ve uygulanabilir olan, yeme zamanını veya penceresini günün belirli bir saatine yoğunlaştırmak. Zaman sınırlı beslenmenin en uygunu 16:8 diyeti. Zaman sınırlı beslenmede günün 4:10 saati arasında yemek yenir, diğer saatlerde yenmez ve gece açlık süresi uzatılır. Bu şekilde beslenme ile kilo kaybı, kan şekeri kontrolü ve iştah kontrolü daha iyi olmaktadır. Açlık süresince vücut kendini onarmaktadır.

NE GİBİ FAYDALAR SAĞLAR?

- Bağırsak mikrobiyotası düzelir.
- Yağ yıkımı hızlanır.
- Açlık süresince önce karaciğerdeki glikojen yakılır.
- Yaşlı kişilerde bozulmuş olan sirkadiyen ritim zaman sınırlı beslenme ile iyileşme gösterir.
- Karaciğer yağlanmasında azalma gözlenir. Böbrek hastalıklarını önler. Sirkadiyen ritmi bozuk olanlarda böbrek hastalığı sık olur.
- Otofaji mekanizmasında düzelme olur ve hücreler kendilerini yeniler.
- Büyüme hormonunda artış ve kas dokusu artışı gözlenir.
- Ürik asit düşer, kilo verme, obezite sürecini olumlu etkiler, yağ yıkımı hızlanır.
- Meme kanseri riski azalır.
- Vücuttaki enflamasyon azalır.
- Tip 2 diyabeti geri çevirdiğine dair yayınlar vardır, dolayısıyla özellikle insülin direnci olan bireyler için oldukça faydalı bir beslenme modelidir.

- Bağışıklık sistemi güçlenir. Bakteriyel toksinlere karşı bağışıklık sistemini güçlendirir.
- Kalori kısıtlaması yapmanıza gerek kalmadan kilonuzu korur, kronik hastalıklardan korunursunuz.
- Zamanı sınırlı beslenmede hücrelerin kendi kendini tamir mekanizması hızlanır.
- Vücut yağında azalma, açlık glukoz ve insülin seviyesinde düşme, insülin direncinde düzelme, hiperlipidemide (kan yağları yükseldiğinde) düzelme, enflamasyonda azalmayı sağlayarak kilo verimini destekler.

ARALIKLI ORUÇ:

HÜCRE; YABANCI, OKSİDAN VE ZEHİRLİ YAN ÜRÜNLERDEN AÇLIK SAYESİNDE KURTULUYOR

Bu beslenme yaklaşımı, oruç tutma ve yeme dönemleri arasında değişen bir beslenme düzeni içeriyor. Çoğunlukla meyve, sebze, kepekli tahıllar, kuruyemişler ve tohumlar tüketirseniz, bu çok sağlıklı bir beslenme yaklaşımı olabilir. Ancak ilave şeker ve doymuş yağ bakımından zengin yiyecekleri tüketirseniz çok sağlıksız hale de gelebilir.

ARTILARI: Bazı araştırmalar, aralıklı oruç yaklaşımının metabolizma için potansiyel faydaları olabileceğini öne sürüyor. Uygulaması kolay, kalori sayımı yok, besin sınırlaması bulunmuyor, kilo vermeyi teşvik ediyor. Glikoz kontrolü ve başka sağlık yararları sağlayabiliyor.

EKSİLERİ: Yemek yeme sürelerinde aşırı yemek yenilirse yada oruç zamanlarında yetersiz beslenme söz konusu olursa, enerji eksikliği yaşanırsa sağlık sorunları yaşanabilir. Açlık nedeniyle fiziksel aktivitenin azalmasına neden olabiliyor. Özellikle ilaç kullananlar için zorlayıcı bir yaklaşım haline gelebiliyor. Kişinin ara ara uygulayabileceği bir seçenek olarak görülüyor. Uzun vadede tavsiye edilmeyebiliyor.





DİKKAT: KADINLARDA 14-16 SAAT, ERKEKLERDE 16-18 SAAT AÇ KALARAK, HAFTADA 2-3 GÜN ŞEKLİNDE UYGULANABİLİR. YEME SÜREÇLERİ 2-3 ÖĞÜN ŞEKLİNDE PLANLANABİLİR. AÇLIK SÜREÇLERİNDE SU, ÇAY, KAHVE, BİTKİ ÇAYI, SEBZE VE MEYVELERDEN YAPILMIŞ SMOOTHİELER TÜKETİLEBİLİR. GENEL OLARAK UZUN SÜRE AÇLIKTAN SONRA YİNE KALORİSİ 2 VEYA 3'E BÖLÜNEN KARBONHİDRAT, YAĞ VE PROTEİNİ DENGELENMİŞ BİR BESLENME ŞEKLİNDE PLANLANMALIDIR.

YIKIM ÜRÜNLERİNİ AÇLIK SÜRECİNDE VÜCUDUMUZDAN DAHA KOLAY UZAKLAŞTIRIRIZ

Aralıklı oruç, en az 14 saat aç kalarak veya haftanın yine en az 2 günü bunu uygulayarak yapılan bir beslenme modeli. Bu beslenme modeli, ilk kez 1950'lerde keşfedilmiş. Bununla ilgili İspanya menşeli bir çalışma bulunuyor. Ancak bu beslenme biçimi, 2003'te "otofaji" kavramını bulan bir Japon bilim adamının Nobel ödülü alması ile daha çok kabul görmüştür.

ÇALIŞMALAR NE DİYOR?

Otofaji; hücrenin yabancı, oksidan, zehirli yan ürünlerden açlık sayesinde kurtulması. Özellikle bu çalışma, bilim adamlarının aralıklı oruca olumlu bakmasına sebep olmuştur. Bu tip beslenme ile, kanser, diyabet, obezite, bağışıklık sistemi, sindirim sistemi hastalıklarının engellendiğine yönelik bulgular saptanmıştır.



KETOJENİK:

AZ KARBONHİDRAT, ÇOK YAĞ

Ketojenik beslenme, en düşük karbonhidrat, yüksek yağ ve orta derecede proteine dayanır. Ketojenik diyetin temel amaç, karbonhidrat miktarındaki bu azalma ile tüm glikojen depolarının boşaltılarak vücudu "ketozis" adı verilen metabolik bir duruma sokmaktır. Ketozis ile vücut enerji için depo yağları yakmaya başlar. Bu süreçte yağlar, karaciğerde keton cisimciklerine dönüştürülür. Ketonlar aynı zamanda beyin için enerji kaynağı olarak kullanılır.

ARTILARI: Bu beslenme yaklaşımı, normalde sara ve epilepsi hastalarında uygulanan bir beslenme yaklaşımıdır. Ancak son yıllarda başlangıçta hızlı kilo vermeyi sağladığı için diyet listesi olarak da tercih edilmeye başlandı. Başlangıçta kilo verilebilir. Bununla birlikte, birçok kişide bu durum, ketozis sürecinden ziyade kalorileri azaltmak ve şekerli yiyeceklerden kaçınmaktan kaynaklanıyor olabilir. Keto diyetini harfiyen yerine getirmeyi bıraktıklarında genellikle verdikleri kiloyu yeniden alırlar.

EKSİLERİ: Bu beslenme şekli, doymuş yağ açısından çok yüksek olabilir -ki bu kardiyovasküler sağlık için olumlu bir durum değil- ve bazı vitamin ve minerallerin alımı açısından yetersiz kalabilir. Düşük lif alımı, kabızlığa neden olabilir. Mide rahatsızlığı, baş ağrısı, yorgunluk ve baş dönmesi gibi semptomlarla birlikte "keto gribi" gelişme olasılığı bulunabilir.

ALİŞILAGELMİŞ DİYETLERDEN OL- DUKÇA FARKLI

Ketojenik diyetlerde, diyetle alınan enerjinin besin değeri açısından dağılımı, alışıl gelmiş diyetlere oranla oldukça farklı. Karbonhidratlar konusunda oldukça katı olan bu beslenme tarzında ekmek, tahıllar, undan üretilen her türlü besin ve şeker gibi karbonhidrat kaynakları katı yasaklar arasında. Karbonhidrat alımı günde 30-50 gramdan daha azıyla sınırlandırılıyor.

DİKKAT EDİLMESİ GEREKEN BE- SİNLER

- Protein kaynağı açısından; yumurta, et, tavuk, balık, hindi eti, peynir (beyaz, kaşar, mozzarella, keçi peyniri, tulum).
- Ay çekirdeği, badem, ceviz, fındık, kabak çekirdeği, kaju gibi yağlı tohumlar ketojenik diyetle rahatlıkla tüketilebilir.
- Tereyağı, zeytinyağı, ayçiçek yağı, hindistan cevizi ve krema tüketilebilir.
- Avokado yüksek yağ içeriği sayesinde günde mutlaka 1 adet tüketilmelidir.
- Karbonhidrat içeriği yüksek meyveler sınırlandırılmalıdır.
- Bezelye, barbunya, patates, mercimek, havuç,

nohut, mısır gibi nişastalı içeriği yüksek sebzeler tüketilmemeli. Daha çok yeşil yapraklı sebzeler tercih edilmeli.

- Tahıl grubu (ekmek vb.), makarna, pirinç, bulgur tercih edilmemeli.
- Tatlı, börek, kurabiye, çikolata ve şerbetli tatlılarda tüketilmemelidir.
- Bal, pekmez, reçel gibi şeker içeriği yüksek gıdalar ketojenik beslenme listesinde yer almamalıdır.

DİKKAT

KETOJENİK DİYET UYGULANABİLİRLİK VE SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK AÇISINDAN OLDUKÇA ZOR BİR DİYET MODELİ. BU NEDENLE KISA VADEDE GÜZEL SONUÇLAR VEREBİLDİĞİ GİBİ UZUN VADEDE BİRÇOK YAN ETKİ VE RİSK TAŞIYOR. BİREYLERİN EN AZINDAN BAŞLANGIÇTA FAZLADAN NE KADAR TUZ, SODYUM, POTASYUM VE MAGNEZYUM GİBİ MİNERALLERİ ALMALARINI GEREKTİĞİNİ ÖĞRENMELEİ DİKKAT EDİLMESİ KONULAR ARASINDA YER ALIYOR.



**TEKİRDAĞ KAPAKLI KARAĞAÇ SATILIK 10.325 m²
SANAYİ ARSASI****BÖLGE**

TEKİRDAĞ KAPAKLI

GAYRİMENKUL TÜRÜ

SANAYİ ARSASI

m² (BÜYÜKLÜK)10.325 m²

Emsal : 0,60 > H.Max :Serbest >Tercihinize göre depo ya da üretim amacıyla kullanabilirsiniz.
> Mimari Projesi hazır. > Tapu devrine engel herhangi bir durum bulunmamaktadır. > Devir sonunda hemen inşaata başlanabilir. > 6500 m² taban alanı ve 6500 m² üst kat olmak üzere 13.000 m² kapalı alan yapılabilmektedir. > Arsanın topoğrafik yapısından dolayı harfiyat maliyeti düşüktür. > Ulusal firmalar; Kale kilit, Samsung, Türkcell Avrupa Veri merkezi, Poliya Polyester gibi firmalara komşuyuz.

**ÖMER
AÇIL**SİAM
GAYRİMENKULMuhittin Mahallesi Omurtak
Caddesi İstanbul Kısmı No:83
Çorlu / Tekirdağ**+90 530 405 06 07**

omeracil@siam.com.tr

AKSARAY MEYDANINDA 20 ODALI SATILIK OTEL



BÖLGE
AKSARAY / FATİH

GAYRİMENKUL TÜRÜ
OTEL

m ² (BÜYÜKLÜK)
600 m ²

Aksaray meydanına cepheli, Pertevniyal Lisesi yakınında; tarihi yarımada, Fatih, Halici üçgeninde, ana cadde üzerinde konumlu olan otel, metro, tramvay, otobüs durağı yakınında ve bölgenin bilinen ana kavşağı üzerinde konumlandırılmıştır. 20 odalı, kat mülkiyetli otelimiz Bodrum + Zemin + 5 Normal + Teras Katlıdır. 136 m² arsa üzerinde, 600 m² kapalı alana sahip, 50 m² manzaralı terası bulunmaktadır. Sosyal alan olarak bağımsız işletilebilir durumda hamam odaları mevcuttur. Kat mülkiyeti tesis edilmiş bağımsız bölümlerden zemin kattaki dükkan hariç diğer tüm bağımsız bölümler satışa dahildir.



SİNEM
YEDİKARDAŞLAR

SASYA'S
GAYRİMENKUL

Kozyatağı Mah. Sarı Kanarya Sk.
Byoffice Kat:7 No:14 Kadıköy/
İstanbul

+90 532 244 09 39

sinem.yedikardaslar@sasyas.com

MAHMUTPAŞA HOBYAR SÜREYYA BEY ÇARŞISI 2. KAT, 3. KAT. GİRİŞ, -1, -2



BÖLGE

Tarihi Yarımada, Türkocağı Cad.
İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

İŞ MERKEZİ

m² (BÜYÜKLÜK)

Taban oturumu 506 m² Giriş ve
Katlar 504 m²

- > İş merkezi, Kat mülkiyeti > 7 katlı, Giriş 4 dükkan
- > Taban oturumu 506 m², Giriş ve katlar 504 m² > Girişte 90 m² ön köşe dükkan, 1. Bodrum katın yarısı, 2. Bodrum tam kat, 120 m² depolu iç dükkan, 60 m² ön dükkan ve 20 m² iç arka dükkan, 2. katın yarısı, 3. kat yarısı deniz manzaralı satılıktır.



**NUR
DAMCIOĞLU**
REMAX YILDIZ

İnönü Cd. Çetinkaya İş Mrk. No:92
K:2 Kozyatağı/Kadıköy/İstanbul

+90 555 330 26 41
nur@remax-yildiz.com

BUTİK OTEL (Çanakkale, Geyikli)



BÖLGE

Geyikli ÇANAKKALE

GAYRİMENKUL TÜRÜ

OTEL

m² (BÜYÜKLÜK)

4.263 m²

- > 441 M2 Açık Havuz > 3 Adet Su Kaydıracağı
- > 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

**KADIKÖY ALTIYOL KUŞDİLİ CADDESİNDE
SATILIK BİNA**

BÖLGE	GAYRİMENKUL TÜRÜ	m ² (BÜYÜKLÜK)
Kadıköy/İSTANBUL	BİNA	1.750 m ²

> KADIKÖY KUŞDİLİ CADDESİ ÜZERİNDE > YENİ BİNA YAPIM YÖNETMELİĞİNE UYGUN
YAPILMIŞ İSKANLI BİNA > ÜST KATLAR SAĞLIK KURUMU VE GİRİŞ+DEPO DÜKKAN KİRACILI
YANGIN MERDİVENİ VAR > ZEMİN-DÜKKAN 415 m² (Net) > 1-4 KATLAR 195 m² (Net)
5.KAT+ÇATI PİYESİ 235 m² (Net) > TOPLAM NET: 1.430 m² > TOPLAM BRÜT : 1.750 M2



**GÜNHAN
ODABAŞ**
REMAX YILDIZ

İnönü Cd. Çetinkaya İş Mrk. No:92
K:2 Kozyatağı/Kadıköy/İstanbul

+90 532 217 32 72
gunhan@remax-yildiz.com

**KADIKÖY ALTIYOL KUŞDİLİ CADDESİNDE
SATILIK OTEL BİNASI****BÖLGE**

Kadıköy/İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

APART OTEL

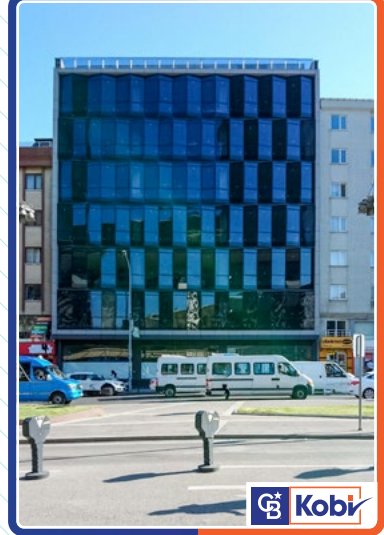
m² (BÜYÜKLÜK)1.100 m²

- > KADIKÖY KUŞDİLİ CADDESİ ÜZERİNDE
- > YENİ BİNA YAPIM YÖNETMELİĞİNE UYGUN YAPILMIŞ İSKANLI BİNA
- > OTEL KİRAÇILI > 11 ADET 1+1 ODALI, YANGIN MERDİVENİ VAR
- > M2 BİLGİLERİ (NET): ZEMİN 105 m², 1-4 KATLAR 140 m², 5.KAT+ÇATI PİYESİ 235 m²
- > TOPLAM NET: 900 m² > TOPLAM BRÜT : 1.100 m²

**GÜNHAN
ODABAŞ**
REMAX YILDIZİnönü Cd. Çetinkaya İş Mrk. No:92
K:2 Kozyatağı/Kadıköy/İstanbul**+90 532 217 32 72**

gunhan@remax-yildiz.com

ÜMRANİYE ALEMDAĞ CADDESİ'NDE SATILIK KOMPLE PLAZA



BÖLGE

Ümraniye / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

PLAZA OFİSİ

m² (BÜYÜKLÜK)

4.200 m²

- > İSTANBUL ÜMRANİYE ALEMDAĞ CADDESİ ÜZERİNDE > METRO DURAĞI VE CANPARK AVM KARŞISI > YAYA VE ARAÇ TRAFİĞİNİN ÇOK YOĞUN OLDUĞU BİR LOKASYONDA > İSKANLI
- > HEM ANA CADDEDEN, HEM DE ARKA SOKAKTAN GİRİŞİ OLAN > 460 M2 ARSA ALANI ÜZERİNDE TOPLAM İNŞAAT ALANI YAKLAŞIK 4.028 M²



**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

ŞERİFALİ'DE OTURUMA HAZIR KİRALIK KOMPLE PLAZA



BÖLGE

Ümraniye / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

PLAZA OFİSİ

m² (BÜYÜKLÜK)

1.895 m²

> ÜMRANIYE ŞERİFALİ TURGUT ÖZAL BULVARI'NA ÇOK YAKIN KONUMDA > İÇİ YAPILI, TOPLAM: 1895 M² > ISITMA - SOĞUTMA SİSTEMLERİ HAZIR (KANALLI TİP VRV) > ISLAK ZEMİNLER- MUTFAKLAR YAPILI > ZEMİN DÖŞEMELERİ/KAPLAMALARI HAZIR > YANGIN MERDİVENLİ > YOLCU VE YÜK ASANSÖRLÜ > JENERATÖRLÜ > ALARM VE GÜVENLİK KAMERASI SİSTEMLİ



**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

ŞEKERPINAR KAVŞAKTA MUHTEŞEM KONUMDA SATILIK 4135,74 M² TİCARİ İMARLI ARSA



BÖLGE

Şekerpınar / KOCAELİ

GAYRİMENKUL TÜRÜ

ARSA

m² (BÜYÜKLÜK)

4135,74m²

- > ŞEKERPINAR'DA, DERİ OSB İLE BİRLİK OSB YOLLARININ KESIŞTİĞİ DÖRT YOL KAVŞAĞINDA BULUNMAKTADIR.
- > KOMŞULARI: SHELL PETROL, CLASS PETROL, KUVEYT TÜRK BANKACILIK ÜSSÜ, HOROZ LOJİSTİK



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

GÖZTEPE KAVSAĞI'NDA, E5 ÜZERİNDE SATILIK İŞ MERKEZİ, DÜKKAN, SHOWROOM ALANI



BÖLGE

Ataşehir / İSTANBUL

GAYRİMENKUL TÜRÜ

KOMPLE BİNA

m² (BÜYÜKLÜK)

3.250 m²

> ANADOLU YAKASININ EN ÖZEL LOKASYONU, GÖZTEPE KAVSAĞI'NDA > E-5 VE LİBADIYE CADDESİ ÖN GÖRÜNÜMÜNDE > GÖZTEPE KÖPRÜSÜ ÜZERİNDE > GÜNLÜK İKİ MİLYON ARAÇ TRAFİĞİNİN ÖNÜNDEN GEÇTİĞİ > TÜM ULAŞIM AKSLARINA ÇOK YAKIN MESAFEDA > TABELA DEĞERİ ÇOK YÜKSEK > SHOWROOM + SERVİS + GENEL MÜDÜRLÜK BİNASI OLARAK KULLANILABİLİR



**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

E5 VE MALTEPE GÜLSUYU METRO DURAĞINDA KİRALIK OFİSLER



BÖLGE

E5 Maltepe Gülsuyu Kavşağı

GAYRİMENKUL TÜRÜ

OFİS

m² (BÜYÜKLÜK)

50m²'den 1500m² kadar
kiralık ofis alanları

> MALTEPE'DE METRO VE E-5'İN YANI BAŞINDA, > İŞ DÜNYASININ PRESTİJLİ FİRMALARI İÇİN KDV AVANTAJLI > ADALAR VE DENİZ MANZARALI 50M²'DEN - 1.500M²'YE KADAR KİRALIK > OFİS, MAĞAZA VE TİCARİ ALANLAR > KDV AVANTAJLI > KAT MÜLKİYET TAPULU > FİBER İNTERNET ALTYAPILI > VRV DAİKİN ISITMA SOĞUTMA SİSTEMLİ > ADALAR VE DENİZ MANZARALI KAPALI OTOYAPARKLI > İÇİ YAPILI VE SHELL & CORE OFİS ALANLARI



EMRE PAKTAŞ

KURUMSAL EMLAK
PAZARLAMA

Moment İstanbul A blok Ofis 73
Soğanlık Kartal İstanbul

+90 533 651 93 51

emrepaktas@kurumsalemlakpazarlama.com

2024



TİGADER AİLESİ OLARAK
2024'DE DAHA DA BÜYÜMEK
VE NİCE BAŞARILARA İMZA
ATMAK DİLEĞİYLE

Nice mutlu yıllara



TİGADER

TİCARİ GAYRİMENKUL DANIŞMANLARI
VE YATIRIMCILARI DERNEĞİ

DIA
LOG

DIALOG REAL ESTATE FRANCHISE OFİSİ OLMANIN TAM ZAMANI!



DIALOG REAL ESTATE AYRICALIKLI DESTEKLERİ İLE
FRANCHISE OFİSLERİNE KAZANDIRMAYA DEVAM EDİYOR!



100'DEN FAZLA OFİSİMİZ
ARASINDA YER AL



ÜCRETSİZ AKADEMİK EĞİTİMLERİMİZ İLE
KENDİNİ GELİŞTİRME FIRSATI YAKALA



PORTFÖY DESTEĞİMİZ İLE
GÜCÜNE GÜÇ KAT

444 2 450

| www.dialogturkiye.com |

