

361°

361 DERECE · SAYI 3 · MAYIS-HAZİRAN 2022



EDİTÖR 361

PANDEMİ PERDESİ KAPANIRKEN GAYRİMENKULDE YENİ AÇILIMLAR

Kimileri diyordu ki "5 yıldan önce bitmez bu veba...", kimileri de "Artık hiçbir şey eskisi gibi olmayacak; çocuklar bir daha sınıflarına dönemeyecek, iş dünyası zoom'a sıkışıp kalacak... Pandemi, yeni gerçeğimiz; yeni normale alışacağız...". Tahminlerin aksine, pandemi ikinci yılını geride bırakırken, etkileri ciddi anlamda silinmeye ve hastalık riski de azalmaya başladı. Birçok alanda, eski yaşam alışkanlıklarımıza dönmekteyiz. Nisan ayı içinde, Netflix, tarihinde ilk kez abone sayısının azalmaya başladığını açıkladı ve bunu da pandeminin düşüş eğilimine girmesine, insanların zorla kapatıldıkları sürece kıyasla evlerinde çok daha az vakit geçirmelerine bağladı. Ülkemizde de ortaya konan yeni gevşeme kararları ile HES kodu kontrolü uygulaması kaldırıldı; alışveriş merkezleri, sinema salonları, restoranlar yeniden dolup taşmaya başladı...

Dünya ekonomisi daralmaya başlamış olsa da özellikle Türk girişimcileri, çalışma ve üretme motivasyonlarından pek bir şey kaybetmediler. "Getir" gibi yüzde yüz yerli sayılabilecek bir şirket, özellikle pandemi döneminde elde ettiği sermaye ve "know-how" sayesinde, Dünya çapında lojistik ve buna bağlı gayrimenkul yatırımları planlamaya başladı; Almanya'da, Hollanda'da, İngiltere'de ama en önemlisi, "Amazon" gibi dev rakiplerin bulunduğu Amerika'da yatırımlar yapmaya başladı, Getir... Bununla beraber, global anlamda katma değeri olan Türk mutfağı, yeni ülkelerde ve yeni coğrafyalarda açılım yapmak için daha fazla fırsat buldu... 2000'lerin başında Tike grubu ile başlayan bu furyayı devam ettirmiş olan BigChefs, zaten Ortadoğu ülkelerine yapmış olduğu yatırımlarla adını duyurmuşken, İngiltere ve Amerika'da da restoran açmaya kolları sıvadı. Aynı kulvarda çalışmalarını sürdürmekte olan Happy Moon's da yurtdışına

açılma çalışmalarını, Nisan ayı içinde duyurdu. Doyuyo! ve Çiğköftem gibi Türk markalarının da yurtdışındaki faaliyetlerini genişleterek sürdürmekte olduğu ve bunlara başka zincir markaların da eklenmeye hazırlandığını gözlemliyoruz. Burada altını çizmemiz gereken önemli bir paradigma bulunuyor: Pandemiyle beraber, özellikle Avrupa'daki ve Amerika'daki tüketicilerin yaşam alışkanlıkları biraz değişti; hem sağlıklı hem de bütçeye uygun olan yeme-içme alışkanlıklarına doğru bir evrilme oldu. Bu sayede Türk mutfağı ve Türk markaları da birkaç adım birden öne geçti.

Bütün bu saydıklarımızın anlamı; Türk firmalarının, yabancı ülkelerde yeni gayrimenkul ihtiyaçları ve gayrimenkul yatırımları da ortaya çıkacaktır. Türkiye; bir taraftan yurtdışında gayrimenkule dayalı yatırımlar yaparken, diğer taraftan da iç pazarda yabancılara vatandaşlık yolu açan bir sistemle gayrimenkul satışı yapıyor. Gayrimenkul ekonomisini bir bütün olarak düşündüğümüzde şöyle de diyebiliriz; iç pazarda yabancılara satış yaparak para kazanıyoruz; kazandığımız parayla da yurtdışında nitelikli gayrimenkul yatırımları yapabiliyoruz.

Gayrimenkul uzmanları olarak bizi ilgilendiren kısmı da şu: Sadece ülkemizdeki gayrimenkul rejimine hakim olmamız, artık bizler için yeterli değil; uluslararası gayrimenkul pratiklerini de iyi anlayan, süreçleri ve mekanizmayı iyi takip eden uzmanlara, daha fazla ihtiyacımız olacaktır°

361° Ailesi

EDITOR 361

NEW OPENINGS IN REAL ESTATE AS THE PANDEMIC CURTAIN CLOSES

Some people were saying, "This plague won't end for five years..." And others were saying, "Nothing will ever be the same again. The kids won't be able to go back to class, business will be stuck in zoom... The pandemic is our new reality; we'll get used to the new normal...". Contrary to predictions, the pandemic is outstripping its second year, while its effects have begun to fade substantially and the risk of disease has diminished. In many areas, we are going back to our old habits. In April, Netflix announced for the first time that its number of subscribers had begun to decline, and that this was due to the pandemic's downward trend, which meant that people spent far less time in their homes compared to the forced closure. In our country, new loosening decisions have eliminated HES code control and shopping centers, movie theaters, restaurants have been flooded again...

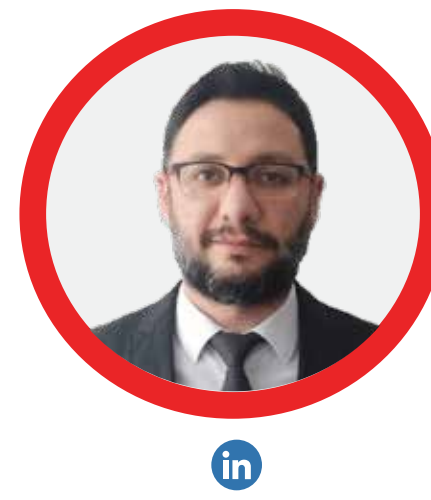
Although the world economy has started to shrink, especially Turkish entrepreneurs have not lost much of their motivation to work and produce. A company that might be 100 percent domestic, named "Getir", has started planning logistical and associated real estate investments worldwide, mainly through its "know-how" capital during the "pandemic-era". In Germany, in the Netherlands, and in the U.K., but most importantly, it's starting to invest in America, where there are giant competitors like "Amazon." At the same time, Turkish cuisine, with added value in the sense of global, found more opportunities to open up in new countries and new geographies so as to invest. Having continued the rush beginning with the Tike group in the early 2000s, BigChefs having already made quite a name for itself through the investments in Middle Eastern countries, has also fostered opening restaurants in the United Kingdom and America.

Happy Moon's, which also continues to operate in the same lane, announced its plans to expand abroad in April. We also observe that Turkish brands such as Doyuyo and Çiğköftem are expanding their operations abroad and preparing to add more chain brands to them. Here's an important paradigm to underline. Along with the pandemic, the habits of consumers in Europe and America, in particular, have changed somewhat. It has evolved towards eating and drinking habits that are both healthy and affordable. Turkish cuisine and Turkish brands took the lead after a few steps.

All of this means that Turkish businesses, foreign real estate needs, and real estate investments, will also emerge. Turkey is investing in real estate abroad, while also selling real estate through a system that leads to citizenship for foreigners on the domestic market. So, when we think about real estate as a whole, we might say that we make money selling to foreigners on the local market, and with the money we earn, we can invest in high-quality real estate abroad.

And here's the part that interests us as real estate experts. Just because we have mastered the real estate regime in our country is no longer enough for us. We will need more experts who also have a good understanding of international real estate practices and who follow the processes and mechanism well°

361° Family



İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİNDE DEĞER ARTIŞ PAYI

Bilindiği üzere 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8 inci maddesinin uygulanmasına ilişkin usul ve esasları belirleyen "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" 15.09.2020 tarihli ve 31245 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girdi. Peki plan değişikliklerinde söz konusu olacak bu düzenleme diğer bir deyişle "Değerleme Artış Payı (DAP)" nedir?

Değerleme Artış Payı (DAP) nedir?

Basit anlamda gayrimenkulün maliklerinin tamamının uzlaşarak ada bazında imar planı değişikliği talep etmesi durumunda değerinde artış olan arsanın artan değerini ifade etmekte olup artan değer artış payının tamamının ise kamuya aktarılması olarak ifade edebiliriz. Buradaki önemli nokta maliklerin tamamı tarafından imar planı değişikliğinin talep edilmesidir. Aksi takdirde idarece re'sen yapılan imar planı değişikliklerinde değer artışı söz konusu olmayacaktır.

Değerleme kuruluşları olarak bizler için değer artış payında en önemli noktalardan biri artış miktarına ait raporlamanın kim tarafından yapılacağı diğeri ise değer tespiti yönteminin nasıl olacaktır?

DAP'da Bedel Tespiti Kim Tarafından ve Nasıl Yapılır?

Değer artış payı raporu 06.12.2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa göre yetkilendirilmiş en az iki lisanslı gayrimenkul değerlendirme kuruluşu tarafından hazırlanır. İdarelerce hazırlanmış ve onaylanmış mevcut plan ile mal sahipleri tarafından değişiklik talep edilen

öneri plana göre taşınmaza ait iki piyasa değeri belirlenir. Bu iki değer arasındaki fark, değer artış payı olarak raporda ayrıca belirtilir. İdare, uygulama birliği olması açısından ilgili yönetmelik ekinde belirtilen rapor formatına göre raporların hazırlanmasını istemektedir. Aşağıdaki linkten bir örneğine ulaşabileceğiniz bu rapor formatındaki başlıklar incelendiğinde gayrimenkul değerlendirme sektöründe yer alanların aşına olduğu başlıklar olduğunu görmekteyiz.

(<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4-1.pdf>)

Değer tespit yöntemi de ilgili yönetmelikte belirtilmiş olup bu tespit 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 11. maddesinde (Kıymet Takdiri Esasları) belirtilen bedel tespit esasları ayrı ayrı veya birlikte karma değerlendirme yöntemleri kullanılarak yapılabilmektedir.

Ayrıca değer artış payı raporlarına taşınmaz üzerinde yer alan bina, tesis, eklenti vb. yapıların bedelleri dikkate alınmaz. Taşınmaz boş arsa olarak düşünülür ve plan değişikliği sonrasında değerinde pozitif yönlü bir artış olup olmadığı hesaplanır.

Değerleme firmaları olarak bizlerin bu yönetmelikteki görevimiz talebin bize ulaşması, raporun hazırlanması ve idareye teslim süreçlerini içermektedir.

DAP Raporu Talebi Nasıl Yapılır?

Malikler tarafından taşınmazın bulunduğu belediyeye

THE SHARE OF VALUE INCREASE IN ZONING PLAN CHANGES

As it is known, "Regulation on Growth of the Value of the Plan Change", which sets out the procedures and guidelines for the implementation of Annex 8 of Building Code 3194, was published in the Official Gazette numbered 31245 on 15.09.2020. So what is this arrangement, or "Rating Increment Share (VIS)", that will be the subject of change in the plan?

What is the Valuation Increment Share (VIS)?

In a simple sense, if all the owners of the real estate compromise and request a change in the zoning plan on a plot basis, we can express the increased value of the land that has increased in value, and we can express the increased value as a transfer of the entire share of the increase in value to the public. The important point here is that a change in the zoning plan is requested by all the owners. Otherwise, there will be no increase in value in the zoning plan changes made by the administration.

As valuation organizations, one of the most important points in the share of value increase for us is that who will make the reporting of the amount of increase and the other is how the method of determining the value will be.

By Whom and How To Identify the Price at VIS ?

The Valuation Increment Share report is prepared by at least two licensed real estate valuations organizations, authorized under Capital Market Law no. 6362 dated 06.12.2012. Under the current plan prepared and approved by the administrators, two market values are

determined for the immovable plan, as requested by the owners. The difference between these two values is indicated separately in the report as the value increment. The administration wants the reports based on the report format specified in the relevant regulatory supplement in terms of implementation unity. When the titles in this report format, which you can access an example of from the link below, are examined, we see that there are titles that people in the real estate valuation sector are familiar with.

(<https://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2020/09/20200915-4-1.pdf>)

The value detection method is also specified in the applicable regulation, and this detection can be done by using separate or mixed valuation methods in accordance with the price detection guidelines outlined in Article 11 of the Expropriation Act numbered 2942.

Furthermore, the price of the buildings, facilities, and structures, which are not carried into the value-increase margin reports, are not taken into account. It is thought to be a non-portable plot and is calculated whether a positive-direction increase in the value of the plan after a change of plan.

Our duty as valuation companies in this regulation includes such processes as reaching out the demand, writing the report, and the process of delivery to the administration.

yapılan başvuru ile belediyelerin planlama müdürlükleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na ait www.e-plan.gov.tr adresi üzerinden sisteme taşınmaz ile ilgili bilgileri girerek ve plan açıklama raporunu yükleyerek DAP raporu talep edebilmektedirler. (Talep bakanlığından sistemi üzerinden değerlendirme firmalarına otomatik atama algoritması ile ulaşmaktadır.)

DAP Raporu Talebi Nasıl Teslim Edilir?

Bakanlığa ait www.e-plangov.tr adresinden değerlendirme kuruluşuna ulaşan talep işleme alınır. Yönetmelikte belirtilen usul, esas ve rapor başlıklarına göre hazırlanan raporda nihai olarak mevcut durum değeri, plan değişikliği sonrası değeri ve artış payı belirtilir. Hazırlanan rapor en az ikisinin sorumlu değerlendirme uzmanı olması şartıyla toplam üç adet değerlendirme uzmanı tarafından imzalı olmak zorundadır. Değerleme kuruluşu tarafından mobil olarak imzalanan rapor www.e-plangov.tr adresine yüklenerek ilgili belediyeye gönderilir.

Raporun İdareye Teslimden Sonraki Süreçler Nelerdir?

Değerleme kuruluşlarının rapor teslimi ile yeni bir süreç başlar. Bu süreci de özetlemek gerekirse;

- Kıymet takdir komisyonu değerlendirme raporlarında belirtilen değerlerin aritmetik ortalamasından az olmamak üzere taşınmazına artış payının tespiti yapılır. Ancak iki rapor arasında %20'yi aşan fark var ise komisyon yeniden değerlendirme talep edebileceği gibi üçüncü bir değerlendirme kuruluşundan ek rapor isteyebilir.
- Hazırlanan değerlendirme raporu ve komisyon tarafından belirlenen değer artış payı varsa itirazlar da değerlendirilerek revize edilir ve nihayetlendirilir. Böylelikle kesinleşen değer taşınmaz maliklerine tebliğ edilir.
- Değer artış payı ile belirlenen miktarın, büyükşehir olan yerlerde %25'i büyükşehir, %25'i ilçe belediyesine, %25'i ilgili bakanlığa, kalan %25'i ise hazineye ödenir. Büyükşehir olmayan yerlerde ise %40'ı imar planı değişikliğine onay veren kuruma, %30'u ilgili bakanlığa, kalan %30'u ise hazineye ödenir.

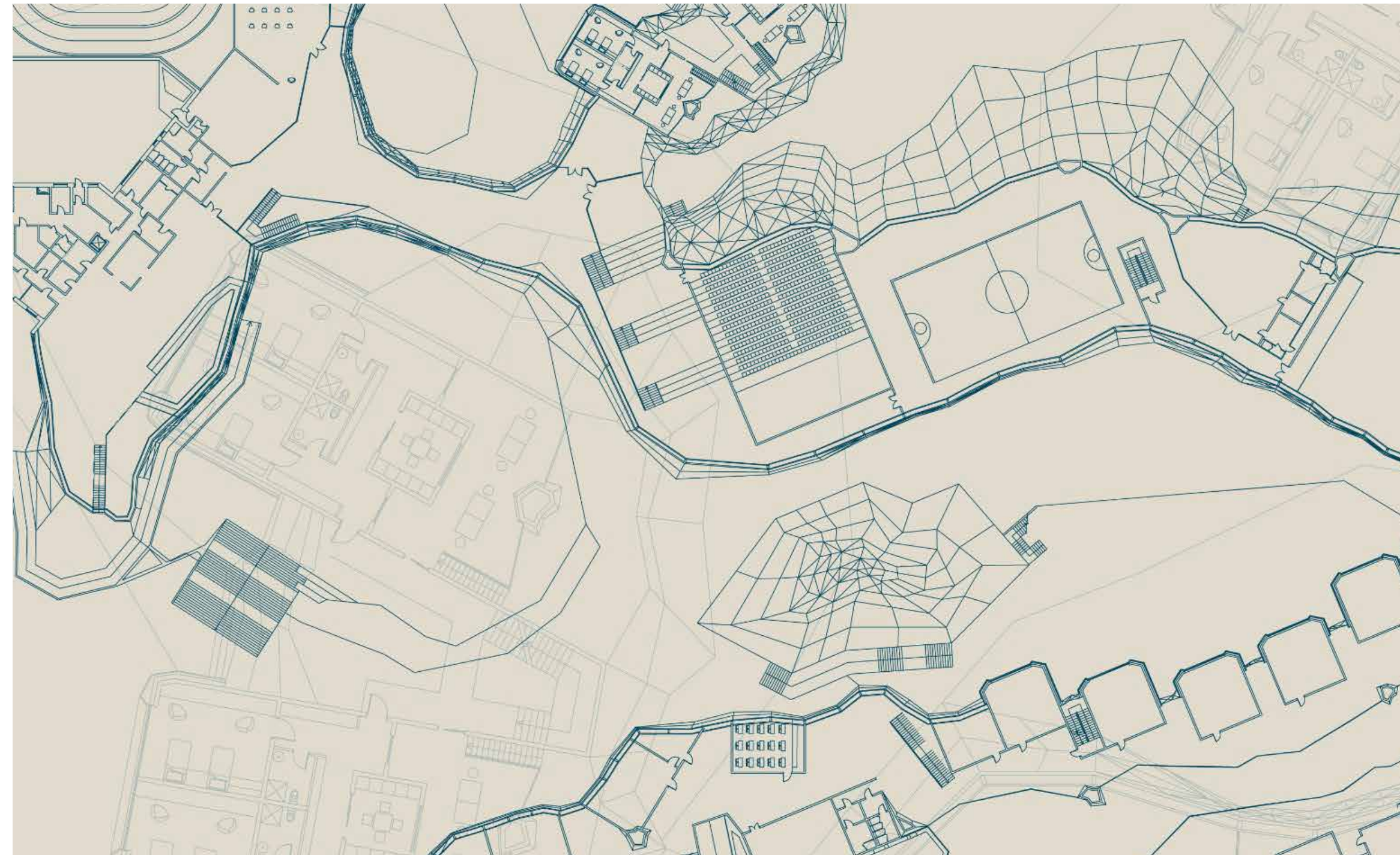
- İlgili idare tarafından, planların onaylanmasından sonra planların askıya çıkarılmasından önce taşınmazın değer artışına tabi olması sebebiyle değer artış payı ödenmeden işlem yapılmasını engellemek için tapuya "Taşınmaz değer artışına tabidir." ve artış miktarı şerhi düşülür.
- Artış miktarın yukarıda belirtilen hesaplara yatırılması müteakip on gün içinde ilgili idarelerce şerhlerin terkin edilmesi bildirim yapılır^o

How To Request A VIS Report

By applying to the municipality where the real estate is located, the planning directorates of the municipalities can request a VIS report by entering information about the environment, urbanism, and climate change ministry immovable via www.e-plan.gov.tr and uploading the plan disclosure report (The request is submitted to valuation firms via the ministry's system using an automatic assignment algorithm).

How To Submit A VIS Report Request

The ministry's request to the valuation organization is being processed at www.e-plangov.tr. The report, drawn up according to the regulatory procedures, basis, and

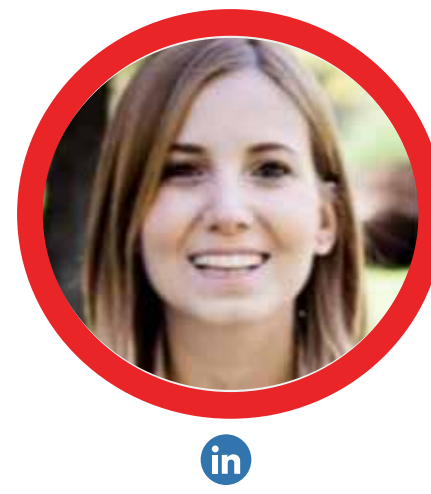


report titles, indicates the final status value, post-plan change value, and increase margin. The prepared report must be signed by at least three valuation experts, provided that at least two of them are accountable assessment experts. The report, signed by the evaluation agency, is uploaded to www.e-plangov.tr and sent to the respective municipality.

What are the Procedures After Submitting the Report to Administration?

A new process shall start with report delivery of valuation organizations. To sum up this process:

- Asset discretion commission assessments report indicate the increased share of the values, however not less than the arithmetic average. However, if there is a difference of more than 20% between the two reports, the commission may request a revaluation, or request an additional report from a third valuation agency.
- In the case that there is a prepared evaluation report and a value increase allowance as determined by the commission, the objections shall also be evaluated and revised and finalized. Thus, the finalized value is communicated to the owners of the immovable property.
- Of the amount determined by the share of increase in value, 25% is paid to the metropolitan, 25% to the district municipality, 25% to the relevant ministry, and the remaining 25% to the treasury in metropolitan areas. In non-metropolitan areas, 40% is paid to the institution for zoning plan change, 30% is paid to the ministry, and the remaining 30% to the treasury.
- Due to the fact that real estate is subject to an increase in value before the plans are suspended after the approval of the plans by the relevant administration, the amount of an increase is specified in the title deed as "Real estate is subject to an increase in value" in order to prevent transactions before the share of the increase in value is paid.
- The amount of increase is deposited in the above stated calculations and then the appropriate administrations shall be notified of within ten days^o



TÜRKİYE'DEKİ EKONOMİK DURUMUN KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİNE YANSIMASI

Türkiye'de son dönemde gerçekleşmiş olan kur atışları ve ekonomik durgunluk inşaat maliyetleri üzerinde de olumsuz bir etki yaratmıştır. TÜİK inşaat maliyet endeksine göre 2022 yılı ocak ayında bir önceki aya göre %15,24, bir önceki yılın aynı ayına göre ise %79,91 artış göstermiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %10,12, işçilik endeksi ise %33,83 artmıştır. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %98,20, işçilik endeksi %41,02 artış kaydetmiştir. Dünya genelinde emtia fiyatlarındaki artış, tedarıkte yaşanan sorunlar ve döviz kurlarındaki hareketlilik nedeniyle inşaat maliyetlerinde artışın bir süre daha devam etmesi beklenmektedir. Maliyetlerdeki söz konusu artış, yeni yapılan gayrimenkul fiyatlarına da yansıtılmaktadır. Ancak inşaat aşaması tamamlanmış konutlar için durum tartışmalı bir hale gelmiştir çünkü uygulamada müteahhitlerin teslimden kaçındıklarına ilişkin örnekler görülmektedir. İnşaatı tamamlanmayan konutlarda ise inşaatların durdurulduğu durumlar söz konusudur.

Kentsel dönüşüm projelerinde de müteahhitlerin benzer gerekçelerle teslimleri durdurdukları ve ek ücret talep ettikleri örnekler gün geçtikçe artmaktadır. Diğer birçok projede olduğu gibi kentsel dönüşüm projelerinde de kat karşılığı sözleşmeler çerçevesinde anlaşmalar gerçekleştirilmektedir. Sözleşme üzerine müteahhitler, hak

sahiplerinden belirli bir ücret almak suretiyle ya da arsa sahibine verilecek olan gayrimenkuller dışında kalanları satarak inşaatı finanse etme yoluna gitmektedir. Kat karşılığı inşaat sözleşmeleri hazırlanırken tüm bedel belirlenmek durumunda olup, öngörülemez bir durum olmadan değiştirilememektedir. Fakat yaşanan ekonomik durum nedeniyle bazı müteahhitler bedelin artırılmasını talep ederek teslimden kaçınmaktadır.

Bu noktada tartışılması gereken kur artışı nedeniyle müteahhitlerin sözleşmenin uyarlanmasını talep edemeyeceğidir. Borçlar Hukuku kapsamında değerlendirildiğinde akdedilmiş olan sözleşmenin ifası bir taraf için imkansız hale gelebilir. Ancak sözleşme hukukunun temelini oluşturan ilkelerden biri olan Ahde Vefa İlkesi gereğince borçlu edimini, üstlendiği şekilde sözleşmeye uygun olarak ifa etmekle yükümlüdür. Türk Medeni Kanunu'nun 2. maddesinde ise "Herkes hakkını kullanırken iyiniyet (dürüstlük) kurallarına uymakla yükümlüdür, bir hakkın açıkça kötüye kullanılmasını hukuk düzeni korumaz" hükmü yer almaktadır ve ahde vefa ilkesi uygulanırken söz konusu madde de dikkate alınmalıdır. Özellikle inşaat aşaması tamamlanmış yapılar için bu şekilde bir bedel artışı talep etmenin dürüstlük ilkesine aykırılık teşkil ettiği söylenebilir.

REFLECTION OF THE ECONOMIC SITUATION ON TURKEY'S FREEHOLD CONSTRUCTION CONTRACTS

Turkey's recent currency inflows and a recession have also had a negative impact on construction costs. According to the TSI construction cost index, the year 2022 increased by 15.24% from the previous month and by 79.91% from the same month a year earlier. Compared to the previous month, the material index was up 10.12% and the labor index was up 33.83%. Furthermore, compared to the same month a year earlier, the material index increased 98.20% and the labor index increased 41.02%. Construction costs are expected to continue for some time, due to higher commodity prices, the problems with supplies and the activity of exchange rates worldwide. The rise in costs is reflected in the prices of newly built real estate. However, the situation for the completed construction has become controversial because the practice indicates that contractors are avoiding the delivery. In residential buildings that have not been completed, there are cases when construction has been stopped.

In urban renewal projects, there are increasing examples of developers stopping deliveries on similar grounds and demanding additional fees. As with many other projects, there are agreements within the framework of contracts. Contractors use the contract to finance the construction

by charging the beneficiaries a certain fee or by selling off the estate that is not to be given to the landowners. The entire cost must be established when preparing building contracts, but cannot be changed without an unforeseen condition. Because of the economic situation, however, some contractors demand a higher price.

The question is whether or not developers can request an adaptation of the contract due to the increase in the rate. Once assessed under the Debts Act, the execution of the registered contract may become impossible for one party. However, under the Principle of pacta sunt servanda, one of the principles underpinning contractual law, the relevant party is obliged to perform its service in accordance with his contract. The second article of the Turkish Civil Code states that "Everyone has a responsibility to uphold the rules of goodshall (integrity) when exercising their right; no law protects the clear misuse of a right"; and that article must be taken into account when applying the principle of denial. Arguably, such a price increase is contrary to the principle of integrity, especially for constructed structures that have already been completed.

In the relevant article of the Turkish Code of Obligations, ►

Türk Borçlar Kanunu'nun 138. maddesinde ise aşırı ifa güçlüğü tanımlanmaktadır. Madde hükmünü göre "Sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülme ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durum, borçludan kaynaklanmayan bir sebeple ortaya çıkar ve sözleşmenin yapıldığı sırada mevcut olguları, kendisinden ifanın istenmesini dürüstlük kurallarına aykırı düşecek derecede borçlu aleyhine değiştirir ve borçlu da borcunu henüz ifa etmemiş veya ifanın aşırı ölçüde güçleşmesinden doğan haklarını saklı tutarak ifa etmiş olursa borçlu, hâkimden sözleşmenin yeni koşullara uyarlanmasını isteme, bu mümkün olmadığı takdirde sözleşmeden dönme hakkına sahiptir. Sürekli edimli sözleşmelerde borçlu, kural olarak dönme hakkının yerine fesih hakkını kullanır. Bu madde hükmü yabancı para borçlarında da uygulanır". Aşırı ifa güçlüğünde en çok tartışılan kısım sözleşmenin yapıldığı sırada taraflarca öngörülemeyen ve öngörülmesi de beklenmeyen olağanüstü bir durumun varlığı ifadesidir. İlgili hüküm gereğince sözleşme koşullarında meydana gelen değişiklik öngörülemez olmalıdır.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 07.06.2003 tarihinde vermiş olduğu bir kararda "Devalüasyonların ülkemiz açısından önceden tahmin edilemeyecek bir keyfiyet olmadığı, kur politikalarının güvenilir olmadığı bir gerçektir... Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum tacir olan davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarılmanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır" şeklindedir. Yargıtay'ın 2014/1614 E., 2014/900 K. ve 12.11.2014 tarihli diğer bir Hukuk Genel Kurulu kararında "Ülkemizdeki istikrarsız ekonomik durum davacı tarafından tahmin olunabilecek bir keyfiyettir. Somut olayda uyarılmanın koşullarından olan öngörülmezlik unsuru oluşmamıştır" ifadesi yer almaktadır. Dolayısıyla Yargıtay kur artışını tek neden olarak yeterli kabul etmemekte ve "öngörülebilir" olarak yorumlamaktadır.

Sözleşme akdedildikten sonra ortaya çıkan durumun öngörülemeyecek boyutta olması durumunda Türk Borçlar Kanunu'nun 138'inci maddesine göre sözleşmenin

uyarlanması yoluna başvurulabilmesi mümkündür, ancak müteahhitlerin sadece döviz kurunda yaşanan artışı dayanak olarak göstermeleri Yargıtay tarafından yeterli kabul edilmemektedir. Söz konusu Yargıtay kararların mevcut durumda geçerliliğine ilişkin farklı tartışmalar da bulunmaktadır. Yargıtay'ın görüşünü destekleyenlerin yanı sıra mevcut ekonomik şartların öngörülemez olduğunu savunanların sayısı da oldukça fazladır. Diğer yandan hiç başlamamış inşaatlar veya başlamış ancak 6 aydan uzun süredir durdurulmuş olan inşaatlarda gerekli çoğunluk sağlanarak fesih yoluna başvurulabilmesi mümkündür. Ayrıca uygulamada karşılaşılan teslimden kaçınılması durumunda arsa sahipleri noter aracılığıyla müteahhide gönderecekleri ihtarname ile bağımsız gayrimenkulün kendilerine teslimini talep edebileceklerdir. İhtarnameye karşın müteahhidin teslimden kaçınması halinde ise yargı yoluna başvurulması gerekmektedir^o

the excessive performance difficulties are defined. An extraordinary situation, which is not envisioned or expected to be envisioned by the parties at the time of the contract, arising for a reason not arising from the debtor, and when the contract is made, changing the request for to the extent that it is not in compliance with the honesty rules, and if the debtor enforces the rights of the liability, the debtor is entitled to ask to adjust the contract to the new terms if it is possible. In persistent efficient contracts, the debtor uses the right to terminate the right to return as a rule. This provision also applies to foreign currency debts. The most discussed part of the extreme wording challenge is the existence of an extraordinary situation, which is not foreseen or expected by the parties at the time of the contract's execution. The change in contractual terms as per the applicable provision must be unpredictable.

A decision by the Supreme Court of Appeals General Assembly on 07/06/03 is as follows. It is a fact that devaluations are not unpredictable for our country, that currency policies are not reliable. The unstable economic situation in our country is a situation that can be predicted by the trader. In a concrete case, the unpredictability element from the conditions of the adaptation has not been established. The unstable economic situation in our country is a situation that can be predicted by the plaintiff as decided by the Supreme Court in another General Assembly resolution noç2014/1614 E., 2014/900 K. and 12.11.2014. In the concrete case, the element of unpredictability, which is one of the conditions of adaptation, has not been formed. Therefore, the Supreme Court does not consider the exchange rate increase sufficient as the only reason, and therefore interprets it as "predictable".

In the event that the situation that arises after the conclusion of the contract is unpredictable, according to Article 138 of the Turkish Code of Obligations, it is possible to apply for the adaptation of the contract, however, it is not considered sufficient by the Court of Cassation that the contractors only show the increase in the exchange rate as a basis. There is also a different debate on the validity of these Supreme Court decisions in the current situation. There are a great number of supporters of the Supreme Court's opinion as well as supporters of current economic conditions. On the other hand, it is possible to seek termination by providing the necessary majority for constructions that have never started, or have already started, but have been halted for more than 6 months. In addition, if the delivery encountered in practice is avoided, then the land owners will be able to request the delivery of independent real estate to them with a notification that they will send to the contractor through a notary . In the case that the contractor avoids delivery, it is necessary to apply to seek judicial remedies^o



İZMİR

Bu sayımızda, KentMetre'de, sizlerle beraber Türkiye'nin 3. Büyük kenti olan İzmir'i inceliyor olacağız. İzmir, 3.1 Milyonluk kısmı kent merkezinde sayılan, toplam 4.4 Milyonluk nüfusuyla Dünya sıralamasında 181. sırada yer almaktadır. Bu özelliğiyle İzmir; 193. sıradaki Hamburg'dan ve 207. sıradaki Brüksel'den daha büyük, 179. sıradaki Cleveland'dan ve 171. sıradaki Frankfurt'tan daha küçük bir yerleşim yeridir.

İzmir'de, nüfusa oranla, İstanbul ve Ankara'daki kadar hizmet sektörü iş alanı bulunmamakla beraber, dış ticaret ve özellikle deniz yoluyla ihracat konularında oldukça geniş çalışma alanları mevcuttur.

Kent, İzmir Körfezi etrafında konkav bir morfolojiye sahip olduğundan, İstanbul gibi iki yakalıdır. Karşıyaka ile Konak, tıpkı içinden nehir geçen Avrupa kentleri gibi, birbirlerine karşıdan bakmaktadır ve fiziksel olarak da birbirlerinden ayrı kentsel mekanizmalara sahiptir. Küçük bir benzetme yapmak gerekirse; Karşıyaka'nın taksi şoförleri Konak'ı, Konak'ın taksi şoförleri de Karşıyaka'yı ayırıştırırlar. İzmir'in şehir hastanesinin, büyük binalarının, rezidanslarının ve ofis merkezlerinin bulunduğu yer, aynı zamanda da fiziki olarak Karşıyaka ve Konak'ın arasında bulunan Bayraklı ilçesi olmasına rağmen, ticari, sosyal ve kültürel merkezleri Karşıyaka ve Konak olarak göze çarpmaktadır.

İzmir'deki ticari gayrimenkul piyasasına baktığımızda, sektör raporuna göre 26 adet AVM bulunmaktadır (Aynı sayı; Ankara'da 42, İstanbul'da ise 120 dir). Bununla beraber, İzmir, Türkiye'nin ikinci büyük açık hava alışveriş ve ticaret merkezi olan tarihi Kemeraltı çarşısına ev sahipliği yapmaktadır. Asırlardır bölgenin en büyük informal perakende merkezi olan Kemeraltı'nda, günlük yaya trafiği 750 bin kişiye kadar ulaşmaktadır (Türkiye'de



sadece İstanbul İstiklal Caddesi'nin çektiği yaya trafiği, Kemeraltı'ndan fazladır). İğneden ipliğe her şeyin bulunabildiği Kemeraltı'nda, dükkan fiyatları, önünden geçen yaya kalabalığına göre değişkenlik göstermekte olup değerleri 5.000 TL/m2den 200.000 TL/m2 ye kadar geniş bir spektrum sergilemektedir. 10 bin kadar esnaf ve küçük işletmeye ev sahipliği yapan Kemeraltı'nda, 800 bin kadar farklı ürün kalemi bulunabilmektedir.

2010'lu yıllardan sonra, markalı ve tematik konut projelerinin de görülmeye başladığı İzmir'de, konut fiyatları da diğer illerle kıyaslandığında oldukça hızlı bir yükseliş göstermektedir. Özellikle çok katlı ve nitelikli projelerin, Bayraklı civarında yer aldığı söylenebilir. İzmir'in Narlıdere, Çiğli ve Güzelbahçe gibi, kentin dışında sayılabilecek metropoliten ilçeleri de artan konut talebine

In this issue, in Citta-tistics , we will be examining İzmir, the 3rd. largest city of Turkey, together with you. İzmir ranks 181st. in the World, with a total population of 4.4 million, of whom 3.1 million live in the center of thw city. With this feature, İzmir is larger than Hamburg in 193rd. and Brussels in 207th., and it is a smaller settlement than Cleveland in 179th. and Frankfurt in 171st.

In spite of the fact that there are not as many service ector business areas in İzmir as in İstanbul and Ankara compared to the population, there are quite wide working areas in foreign trade and especially export by sea.

Since the city has a concave morphology around the Gulf of İzmir, it has two sides, like İstanbul. On the other hand, Karşıyaka Konak, like the European cities that are

cross the river, look at each other and have physically separate urban mechanisms. If a small analogy is to be made, the taxi drivers of Karşıyaka distinguish Konak and the taxi drivers of Konak distinguish Karşıyaka. Although İzmir's city hospital, large buildings, residences and office centers are located in Bayraklı district, which is also physically between Karşıyaka and Konak, İzmir's commercial, social and cultural centers stand out as being in Karşıyaka and Konak.

When we exaine the commercial real estate market in İzmir, there are 26 shopping malls in İzmir (the relevant number is 42 in Ankara and 120 in İstanbul) according to the industry report. Furthermore, İzmir is home to the historic Kemeraltı bazaar, Turkey's second largest outdoor shopping and trading center. In Kemeraltı, the region's largest informal retail centre for centuries, the daily pedestrian traffic has reached up to 750,000 people (in Turkey only the pedestrian traffic at İstanbul İstiklal Street is more than Kemeraltı). In Kemeraltı , where everything from needle to thread can be found, the store prices vary depending on the pedestrian crowd passing by, with a spectrum ranging from 5,000 TL/ m2 to 200,000 TL/ m2. There are up to 800,000 distinct items available in the Kemeraltı, the home to about 10,000 artisans and small businesses.

After the 2010s, in İzmir, where branded and thematic housing projects also began to appear, house prices also rose considerably more rapidly than in other provinces. It can be stated that especially high-rise and qualified projects are located in the vicinity of Bayraklı.

The metropolitan districts outside İzmir, such as Narlıdere, Çiğli and Güzelbahçe, have started to host the projects that could be an alternative to increased housing demand.

alternatif olabilecek projelere ev sahipliği yapmaya başlamıştır.

İzmir'deki kentsel dönüşüm hareketi, uzun süredir devam etmekte olan Karabağlar ve Kadifekale gibi oldukça geniş gecekonduların dönüşümüne ilave olarak, 2020 yılının Ekim ayındaki 6.9 (bazı kaynaklara göre 7.0) şiddetindeki depremde 17 kadar apartmanın yerle bir olması ve yüzlercesinin de hasar görmesiyle beraber yeni bir ivme kazanmıştır. Özellikle bu depremden sonra, İzmir'in biraz dışında sayılabilecek Urla ve Seferihisar ilçelerine rağbet artmış, gayrimenkul fiyatları misliyle artış göstermiştir. Özellikle Seferihisar, yavaş şehir (citta-slow) akımının, Türkiye'deki öncülerinden olan bir yerleşim yeri olarak dikkat çekmektedir. Kentin batı bölgesindeki arsa arzı potansiyeli tükenmekte olduğu için, İzmir emlak piyasalarında, kuzey yönünde Aliağa ilçesine doğru bir büyüme beklentisi söz konusudur.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılında, İzmir'de 23 bin kadarı yeni olmak üzere toplam 87 bin konut satışı gerçekleşmiştir (bir önceki yıl, bu sayı 93 bin olarak gözlenmiştir). İzmir'de 2021 yılında 9.700 kadar yapı ruhsatı alınmış ve 6.200 kadar yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiştir. Otomobil sahipliği bakımından ise, bin kişiye 195 oranıyla Türkiye'de 7. sırada yer almaktadır (Ankara, Antalya, Muğla ve Denizli, İstanbul ve Eskişehir'in ardından). İzmir'de, genel olarak, toplu taşıma etkin ve verimli bir biçimde kullanılmakta olup İzmir Metro'su için önemli miktarda Avrupa finansman desteği sağlanabilmektedir.

LİDEBİR'in sektör raporuna göre, gayrimenkul Değerleme sektörü bakımından İzmir, gayrimenkul değerlendirme rapor yazımı konusunda, Türkiye'de üçüncü sırada yer almaktadır. 2020 yılı verilerine göre, Türkiye'de yazılmış olan 1.2 milyondan fazla onaylı gayrimenkul değerlendirme raporunun 81 bin kadarı İzmir'de yazılmıştır (aynı veri, İstanbul için 260 bin ve Ankara için 126 bin olarak belirtilmiştir).

İzmir; hem sunduğu yaşam standartlarının yüksekliği hem de kentsel imkanları ile özellikle İstanbul ve Ankara'ya alternatif olmaya, hem de tatil beldelerine yakın olası sebebiyle bir süre daha gayrimenkul yatırımcılarının gözdesi olmaya devam edecek gibi görünmektedir.



The urban renewal movement in Izmir has gained new momentum as the sum districts such as Karabağlar ve Kadifekale have been transformed, with up to 17 apartments destroyed and hundreds damaged by the 6.9 magnitude earthquake in October 2020 (7.0 according to some sources). Especially after this earthquake, real estate prices rose in demand for Urla and Seferihisar counties, which were somewhat outside Izmir. Especially after this earthquake, the demand for Urla and Seferihisar districts, which are somewhat outside Izmir, rose and real estate prices rose exponentially. In particular, Seferihisar attracts attention as a settlement that is one of the pioneers of the citta-slow current in Turkey. Because the potential land supply in the western part of the city is running out, in the real estate markets of Izmir, there is an expectation of growth in the northern direction towards the district of Aliağa.

According to TSI's data, in 2021 a total of 87,000 new homes were sold in Izmir, up from 23,000 (compared to 93,000 the previous year) In 2021, as many as 9,700 building permits were obtained in Izmir and as many as 6,200 building use permits were issued. In terms of car ownership, Izmir ranks as 7th. in Turkey, with 195 per thousand people (after Ankara, Antalya, Muğla and Denizli, İstanbul and Eskişehir). In Izmir, overall, public transport is used effectively and efficiently, and significant European financing for the Izmir Metro may be available.

According to LİDEBİR's industry report, in terms of the real estate valuation sector, Izmir ranks as third in Turkey in terms of real estate valuation reporting software. According to 2020 data, of more than 1.2 million approved real estate valuations reports written in Turkey, 81,000 were written in Izmir (the same data is mentioned as 260,000 for İstanbul and 126,000 for Ankara).

Izmir seems to remain as a favorite for real estate investors for some time, both because of the high standard of living it offers and its urban amenities, especially since it is an alternative to İstanbul and Ankara, and because it is located near resorts.



METAL PIYASALARI

Finansal Piyasalarda İşlem Gören Değerli Metaller

Kovid-19 salgını ile başlayan tüketici talebindeki ezberleri bozan olağanüstü değişim ve Rusya'nın işgal girişimi ile alevlenen emtia fiyatlarını son dönemde farklı bir boyuta taşınmıştır. Dünyanın önde gelen petrol ve doğalgaz üreticilerinden biri olan Rusya, bunun yanı sıra başta paladyum, nikel, platinyum olmak üzere farklı değerli metallerin üreticisi konumundadır.

Yükselen enflasyon karşısında başta Amerika Merkez Bankası (FED) ve Avrupa Merkez Bankası (ECB) olmak üzere küresel anlamda sıkı para politikaları uygulamalarına geri dönmektedir. Para politikaları gereği artacak faiz oranlarının reel getiri sağlamaya yetmeyeceği öngörüsü kıymetli madenler için yeni bir talep oluşumunun yolunu açabilir.

Emtialar, kıymetli madenler ve metaller ülke ekonomileri için son derece önemli kaynaklardır. Metal emtialar, endüstriyel ve değerli metaller olmak üzere iki farklı gruba yer almaktadır. Değerli metal dendiği zaman birçoğumuzun aklına ilk önce altın gelmektedir. Altın dışında gümüş, platin ve paladyum da değerli metaller arasında yer almaktadır.

Değerli metallerin fiyat değişimleri (USD/Ons) Kovid-19 salgının başlangıcından itibaren; Paladyum (XPDUSD) yüzde 10, Altın (XAUUSD) yüzde 20, Platin, (XPTUSD) yüzde 2 ve Gümüş (XAGUSD) yüzde 36 artış sağlamıştır. Son 7 yıl için yapılan karşılaştırma tablosu ayrıca aşağıdaki grafikte yer almaktadır.



METAL MARKETS

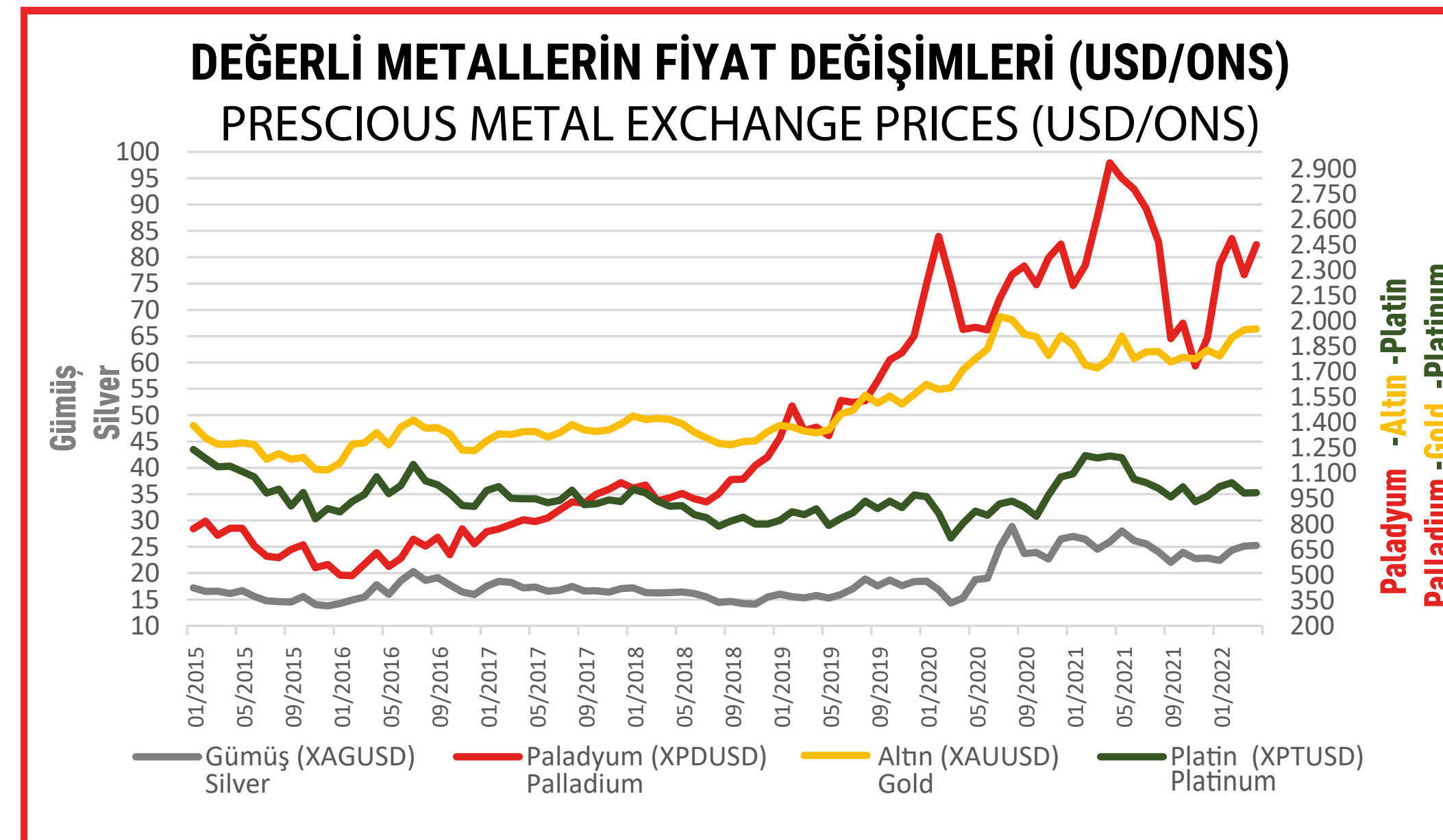
Precious Metals Traded in Financial Markets

The extraordinary change in consumer demand, which began with the Covid-19 pandemic, and the Russian invasion initiative have recently pushed commodity prices into a different dimension. Russia, one of the world's leading producers of oil and gas, is also a producer of various precious metals, especially palladium, nickel, platinum.

In the face of rising inflation, the Central Bank of America (FED) and the European Central Bank (ECB) are returning to their strict monetary policy practices globally, especially in the face of rising inflation. The prediction that rising interest rates, as required by monetary policies, are not enough to bring about real yields could pave the way for a new demand for the precious metals.

Commodities, precious metals and mines are extremely important resources for the countries' economies. Metal commodities are in two different groups: industrial and precious metals. When it is called precious metal, many of us think of gold first. Apart from gold, silver, platinum and palladium are also among the precious metals.

Pricing changes in precious metals (USD/Ons) have been as follows from the beginning of the Covid-19 pandemic. The Palladium (XPDUSD) increased 10 percent, Gold (XAUUSD) 20 percent, Platinum (XPTUSD) 2 percent and Silver (XAGUSD) 36 percent. The comparison chart for the past 7 years is also included in the following chart.



Finansal Piyasalarda İşlem Gören Endüstriyel Metaller

COVID-19 pandemisi ile mücadeleye sonrasında dünyadaki metal ve madencilik endüstrisi yönünü değiştirmiştir. Ekonomideki hızlı toparlanmanın metallere olan talebi artırmasıyla fiyatlar yukarı yönlü hareket etmeye başlamıştır. Bakır, kurşun, çinko, alüminyum ve kalaydan oluşan baz metallerin tamamı 2021 yılında artış trendine girerek iyi bir performans göstererek 2020'deki yavaşlamayı telafi etmiştir.

Endüstriyel alanda sıkça kullanılan metallerin fiyatlanması söz konusu olduğunda en köklü ve en organize piyasa olan Londra Metal Borsası'nda işlem gören kontratlar kullanılmaktadır. Londra Metal Borsası'nda işlem gören metaller alüminyum, bakır, kalay, kurşun, çinko, nikel, hurda demir, alüminyum alaşım (iki tür), kobalt, çelik hurda ve inşaat demiridir.

Endüstriyel metallerin fiyat değişimleri (USD/Ton) Kovid-19 salgının başlangıcından itibaren; Kalay yüzde 160, Nikel yüzde 160, Bakır yüzde 80, Alüminyum yüzde 100 ve Kurşun yüzde 29 artış sağlamıştır. Son 7 yıl için yapılan karşılaştırma tablosu ayrıca aşağıdaki grafikte yer almaktadır.

2020 yılı başında pandemiyle başlayan artan enflasyon ve 2022 yılında da uzun yıllar gerginlik yaşayan Rusya ve Ukrayna krizinin savaşa dönüşmesi. Tüm bu yaşananlar emtialar üzerindeki fiyat artışını olağandışı şekilde körüklemekte. Neredeyse tüm dünyanın Rusya'ya karşı yaptırımları ve Rusya'nın karşı hamleleri uluslararası anlamda emtiaların arzını ve ticaretini olumsuz etkilediği görülmektedir.

Emtia piyasaları analiz şirketlerinin verilerine göre, Rusya; küresel paladyum tedarikinde yüzde 40, platinyumda yüzde 10 ve alüminyumda yüzde 6 paya sahip. Dünya rafine bakır ve bakır madenlerinde toplam yüzde 8' yakın payı olan Rusya, nikel tedarikinin de yaklaşık yüzde 10'unu karşılıyor. Almanya başta olmak üzere Avrupa endüstrisi değerli metal ihtiyaçlarının büyük bir bölümünü Rusya'dan temin ediyor.

Paladyum çip üretiminde önemli iken nikel ise batarya ve paslanmaz çelik üretiminin vazgeçilmezleri arasında yer almaktadır. Savaşın, emtia fiyatları üzerinde baskısı devam ederken lojistik açıdan tedarik sorunlarının devam etmesinin yanı sıra otomotiv sektöründe var olan çip krizini daha da kötü hale getirdiği görülüyor.

The Industrial Metals Traded in Financial Markets

The metal and mining industry in the world has changed its direction after the fight against the COVID-19 pandemic. Prices began to move upwards as the rapid recovery in the economy increased demand for metals. The base metals consisting of copper, lead, zinc, aluminum and tin have all performed well in 2021, entering an upward trend, which has compensated for the slowdown in 2020.

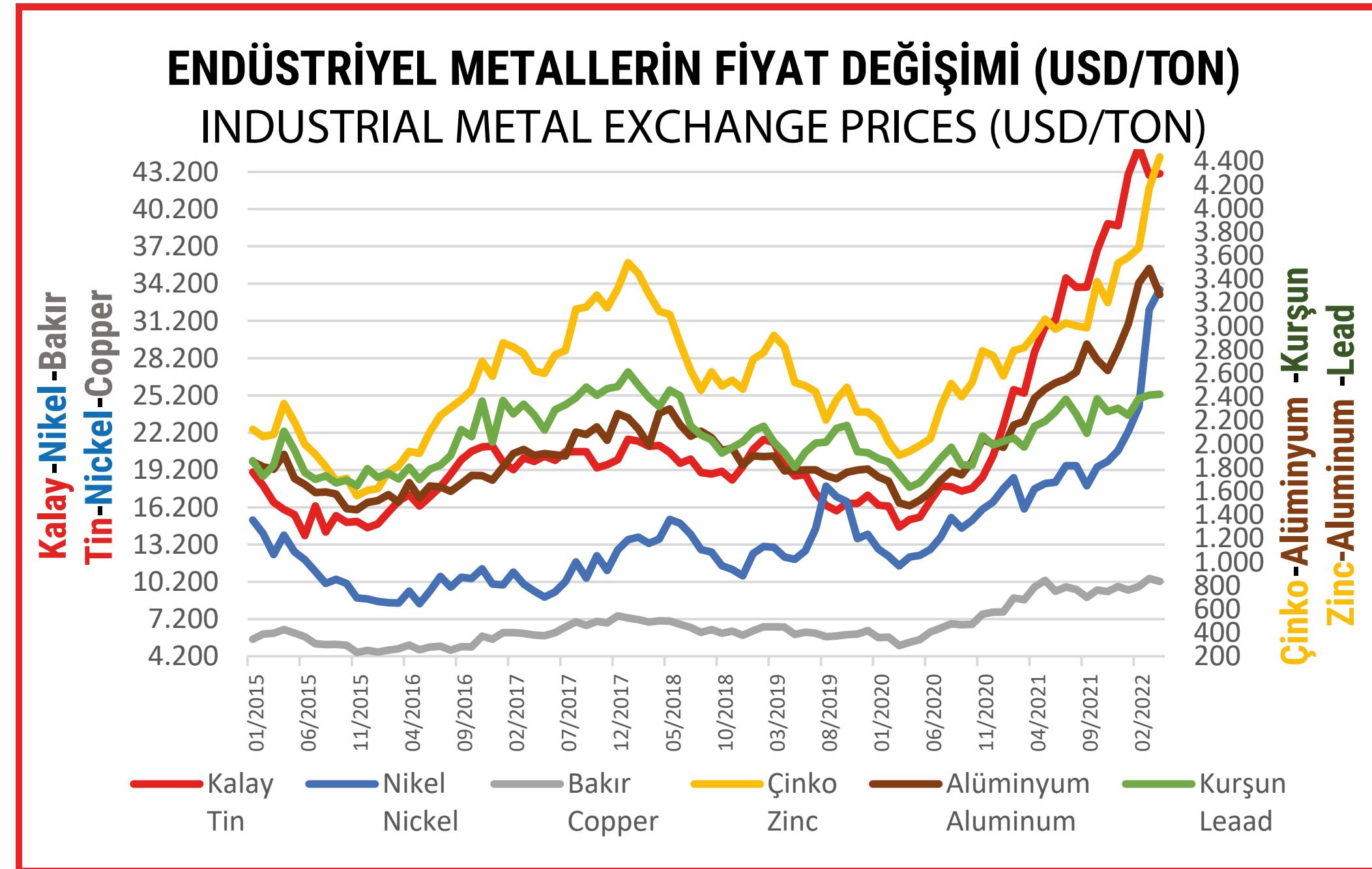
The contracts are used on the London Metal Exchange, the most established and most organized market, when it comes to the pricing of commonly used metals in the industrial area. The metals traded on the London Metal Exchange are aluminum, copper, tin, lead, zinc, nickel, scrap iron, aluminum alloy (two types), cobalt, steel scrap and construction iron.

The price changes of industrial metals (USD/Ton) from the onset of the Covid-19 pandemic are as follows; Tin increased by 160 percent, Nickel increased by 160 percent, Copper increased by 80 percent, Aluminum increased by 100 percent, and Lead increased by 29 percent. The comparison chart for the past 7 years is also included in the following chart.

The escalating inflation which started with the pandemic at the beginning of 2020 and the worsening of the Russian and Ukrainian crisis in 2022, which were plagued by years of tension, turning into war led to an unusual spike in prices for commodities. Nearly all the world's sanctions against Russia and Russia's countermoves appear to have adversely affected the supply and trade of commodities internationally.

According to data from commodity markets analysis companies, Russia has a 40 percent share of global palladium supplies, a 10 percent share of platinum and a 6 percent share of aluminum.. Russia holds a total of close to 8 per cent of the world's refined copper and copper mines, and meets about 10 per cent of nickel supply. The European industry, especially Germany, relies heavily on Russian supplies for a substantial portion of its precious metal needs.

While palladium is important in chip production, nickel is among the indispensable ingredients of battery and stainless steel. industry. While the war has continued to put pressure on commodity prices, it appears to have compounded the ongoing supply problems logistically, as well as the ongoing chip crisis in the automotive industry.



RICS YENİ ULUSLARARASI BİNA İŞLETİM STANDARDI ÇALIŞMASINI YAYINLADI

RICS'in gayrimenkul sektörü için yayınladığı birçok standart bulunmaktadır; Uluslararası Değerleme Standartları (IVS), Uluslararası Ölçüm Standartları (IPMS), Uluslararası Maliyet Yönetim Standartları (ICMS) gibi birçok standarda ilave olarak, Uluslararası Bina İşletim Standardı (IBOS- International Building Operation Standard) geçtiğimiz ay güncellenerek yayınlandı.

IBOS, en kısa tanımıyla; binaların mülk yönetimi, yönetim stratejisi, tesis yönetimi, projelendirme, fonksiyon, fiyat-kalite oranı, bina yaşam döngüsü, tesis ve yönetim giderleri gibi birçok bileşenden oluşan toplam performansını ölçmeye yarayan bir standartlar bütünüdür. IBOS, RICS'in yayınladığı tüm uluslararası standartlarda olduğu gibi, bulunduğu coğrafyadan bağımsız olarak Dünya'nın her yerinde kabul edilebilir ve uygulanabilir niteliktedir.

IBOS'un en önemli özelliği, sayısal ve teknik verileri birleştirmesine ek olarak, akıllı bina ve akıllı cihaz uygulamaları sayesinde bina kullanıcılarının da deneyimlerini, performans skoruna ekleyebiliyor olmasıdır. Kullanıcı deneyimini ayrı bir yere koymakla beraber, IBOS'a göre binalar, şu 5 temel standardı, performans ölçümüne konu olarak sağlamalıdır:

- **Teknik ve Yasal Duruma Uygun**
Havalandırma, gürültü düzeyi, ışıklandırma, güvenlik vb.
- **Ekonomik**
Yönetim giderleri (OPEX), mülk giderleri (CAPEX), bina yaşam döngüsü giderleri
- **Sürdürülebilir**
Ulaşım özellikleri, Enerji tüketimi, Karbon salınımı, Atık Yönetimi
- **Fonksiyonel**
Altyapı, iletişim ağları, çalışma alanı genişliği, yapılan işlere uygunluk

- **Randımanlı**
Kullanıcıların deneyimleri, tesis yönetiminin kifayeti, tarafların genel memnuniyeti

IBOS'a göre, sıralanan bu bileşenleri, doğru bir çalışma çerçevesine oturtturarak öncelikleri belirlemek gerekiyor. Bu, bir iş programı olarak da ele alınabilir. Bunun için de bileşenleri bir öncelik sırasına koymak, verileri toplamak ve analiz etmek, süreçleri analiz etmek, mevcut durum analizi yapmak (GAP analysis), öncelikleri belirlemek, istenen çıktıları almak ve performans ölçütlerini raporlamak gereklidir. IBOS sayesinde, sadece binaların performans ölçüm skorları kayıt altına alınmakla kalmıyor; buna ilave olarak, söz konusu binaların nasıl daha işlevsel ve daha performanslı olabileceği konularında da ip uçları elde edilebiliyor. Bunu yaparken de IBOS, binalardaki tüm performans bileşenlerini optimize etmeyi hedefliyor. Ayrıca, IBOS'un pratik ve kullanıcı dostu olmayı hedeflediğinin de altı çiziliyor.

IBOS'un yaygın biçimde kullanılmasıyla; binalar yatırımcısı ve mülk yöneticisi için daha fizibilitesi daha yüksek, çalışanları için daha konforlu, çevre ve sürdürülebilirlik açısından daha uygun, tesis yönetimi ve mülk yönetimi çalışmaları yürütenler için ise daha verimli olabilecektir. Bu sayede, binalar, gerek duyulduğu takdirde değişen şartlara da ayak uydurabilecek ve mümkün olduğu kadar gelişimlere açık olacaktır. Konuyla ilgili daha fazla bilgiyi, RICS'in aşağıdaki linkinden elde edebilirsiniz.

<https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/real-estate/ibos/>

https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/real-estate/ibos/ibos--international-building-operation-standard_1st-edition.pdf

RICS RELEASES THE NEW INTERNATIONAL BUILDING OPERATION STANDARD (IBOS)

RICS has published several standards for the real estate industry; International Assessment Valuation Standards (IVS), International Measurement Standards (IPMS), International Cost Management Standards (ICMS), and among other standards, International Building Operation Standard was updated and published last month.

IBOS provides a standard for measuring the total performance of buildings, consisting of many components such as real estate management, management strategy, facility management, projection, function, price-quality ratio, building lifecycle, facility and management costs, and so on. As with all international standards published by RICS, IBOS is acceptable and feasible anywhere in the world, regardless of its geography.

The main feature of IBOS is that in addition to combining numerical and technical data, it also allows building users to add their experiences to the performance score through smart building and smart device applications. While placing the user experience in a separate place, IBOS states that buildings must meet the following 5 basic standards as the subject of performance measurement:

- **Compliant**
Havalandırma, gürültü düzeyi, ışıklandırma, güvenlik vb.
- **Economic**
Management costs (OPEX), real estate expenses (CAPEX), building lifecycle expenses
- **Sustainable**
Transportation features, Energy consumption, Carbon emissions, Waste Management
- **Functional**
Infrastructure, communication networks, workspace width, suitability for the works performed

- **Efficient**
User experience, quality of facility management, general satisfaction of the parties

According to the IBOS, prioritizing these listed components by placing them in an accurate working framework is required. This can also be considered a business program. This requires prioritizing the components, collecting and analyzing data, analyzing processes, analyzing current situation (GAP analysis), getting desired outputs and reporting performance criteria. With IBOS, not only does the performance measurement of buildings get recorded, in addition, there are hints as to how these buildings could be more functional and performance. In doing so, IBOS aims to optimize all performance components in the buildings. It is also underlined that IBOS aims to be practical and user-friendly.

With the widespread use of IBOS, buildings would be more feasible for the investors and real estate managers, more comfortable for its employees, more environmentally sound and sustainably, and more efficient for the people involved in facility management and real estate management. As such, the buildings shall be able to adapt to changing conditions, if needed, and be as open to improvements as much as possible. More information on the topic is available from the below RICS's link.

<https://www.rics.org/uk/upholding-professional-standards/sector-standards/real-estate/ibos/>

https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/real-estate/ibos/ibos--international-building-operation-standard_1st-edition.pdf

Sektörün çatı kuruluşu GYODER olarak, yapılı çevremizin üretimi sürecinde yer alan ve bu ekosistemin kritik parçalarından sayılan gayrimenkul yatırımcısı ve geliştiricisi, şehir plancıları, mimarlar, müteahhitler, yerel yönetimler ve birçok paydaşı ile beraber en iyi çözümleri üreterek ve geliştirerek sektörün devamlılığı için çalışıyoruz.

GYODER olarak sektörümüz adına güzel işlere imza atmak için çalışıyoruz. Geçen sene ana vizyonumuz olarak belirlediğimiz 4T; Tabiat, Toplum, Teknoloji ve Tasarım konularını sahiplenerek, dernek olarak amacımızı ve farkımızı hem yaptıklarımızla hem de söylemlerimizle tüm sektör paydaşlarına iletiyoruz. Kısacası 4T vizyonumuzu tüm farklı disiplinlerini bir araya getirerek faaliyetlerimizin ya da projelerimizin merkezine konumlayarak, uluslararası arenada temsil edilmesini sağlamak adına projeler geliştirmeye devam ediyoruz.

Tüm dünyada değişen ekonomik dengeler ve iklim krizi karşısında farklılaşan fiziki koşullar bizi şehirlerimizde nitelikli yapılar üretmeye yönlendiriyor. Bu nedenle, ülkemizin her bir karış toprağına çakılan her bir çivinin uzmanlıkla, basiretle ve zarafetle ele alınması gerekiyor. Biz de GYODER olarak bu sorumlulukla yol alırken sektör paydaşlarının da aynı bilinç ile hareket etmeleri için liderlik ediyoruz.

Sektörün yapısal değişiminin dışında rakamsal değişimini de değerlendirdiğimizde konut satışlarının artış gösterdiğini görüyoruz. 2021 yılı dördüncü çeyrek "GYODER Gösterge" raporuna göre; ülkemizde konut satışları, son çeyrekte bir önceki çeyreğe göre yaklaşık yüzde 36,9 oranında bir artışla veri tarihindeki en yüksek seviyesine ulaştı ve 542 bin 718 adet konutun satışı gerçekleşti. Kur avantajı sebebiyle sadece Aralık ayında 7 bin 841 adet konut yabancıya satıldı. Bu satış rakamı da yine veri tarihinin en yüksek aylık satış verisi oldu.

Bununla beraber konut dışı gayrimenkuller yatırımcının yeni

Mehmet KALYONCU
GYODER Yönetim Kurulu Başkanı



Mehmet KALYONCU
Chairman of the Board of Directors of GYODER

tercihi oldu. Arsa, fabrika, iş yeri, ofis, depo, sanayi sitesi gibi gayrimenkullerin satışları, 2020 yılına göre yüzde 29,6 artarak 1 milyon 528 bin adede ulaştı ve tüm zamanların rekorunu kırdı. Bu çok motive edici bir sonuç. Çünkü inanıyoruz ki artık gayrimenkul, konut ve ofis projeleri ile sınırlı kalmayacak. Bir çatı altında bulunan ve ekonomik değer üreten her yapı bizim iş alanımızda yer alıyor.

GYODER olarak farklı coğrafyalarda, ülkemizde edindiğimiz tecrübe ve birikimi aktarmak adına farklı çalışmalar yürütüyoruz. Ülkemizdeki geliştiricilerin son derece yetkin ve dünya çapında firmalar olduğunu, mevzuatlarımızın yatırımcılara kolaylık sağlamak adına düzenlendiğini daha çok duyurmamız gerekiyor. Tüm bu bütünsel yaklaşımın daha da güçlü kılınabilmesi için tek imaj, tek ses, tek mesajın çok önemli olduğunu biliyoruz. Buradaki gücümüzü en iyi şekilde göstermek için GYODER'de ilk defa hayata geçirdiğimiz yurtdışı temsilcilerimizle birlikte hareket ediyoruz. Şu anda Amerika temsilcimiz Çağrı Kanver, Londra temsilcimiz Özlem Gökçe ve Körfez temsilcimiz İdris Demirhan'ın değerli katkıları ile güzel girişimlerde bulunduk. Onların bölgeden sağladığı bilgileri ve iş birliği fırsatlarını en iyi şekilde değerlendirerek ticari diplomasi yürütüyoruz. Aynı zamanda sektörümüzün farklı coğrafyalardaki gelişimini de yakından takip etme imkanı yakalıyoruz.

Bu sene Mart ayında katıldığımız MIPIM 2022 Gayrimenkul Fuarı'nda Miami'nin en büyük lokal sektörel derneği olan ve 50 bin gayrimenkul profesyonelini temsil eden Miami Association of REALTORS (Miami Gayrimenkul Derneği) ve İngiltere'nin önde gelen şirketleri ve başarılı girişimcilerini bir araya getiren The Institute of Directors (IoD) ile bir iş birliği anlaşması imzalandık. Bu dostluk ve iş birliği anlaşmaları Türkiye'nin sektörel olarak yeni pazarlarda etkinliğini artırırken ülkemizdeki fırsatlar için birlikte çalışma olanağı da yaratacak.

GYODER olarak 4T ana vizyonumuz ile sektörün gelişmesine katkı sağlamak, yurtdışı yapımızı daha da kuvvetlendirmek adına çalışmalarımızı sürdüreceğiz°

As GYODER, the industry's top business organization, we are committed to sustaining our built environment by developing and manufacturing best solutions with a number of real estate developers, urban planners, architects, contractors, local governments and the stakeholders in a critical area of this ecosystem.

As GYODER, we are working to sign beautiful works on behalf of our sector. Last year, our main vision of the 4T, By ownership of Nature, Society, Technology and Design, we at the association communicate our purpose and difference, both by what we do and by what we say, to all stakeholders in the industry. In short, we are continuing to develop projects to have our 4T vision bring together all the different disciplines in order to have it be represented internationally by positioning at the center of our activities and projects.

The physical conditions, which differ in the face of changing economic stability and climate crisis around the world, lead us to build quality structures in our cities. Therefore, every nail that falls onto every single soil in our country needs to be dealt with by specialty, ingenuity and grace. As GYODER, we are leading the sector stakeholders to act with the same consciousness while leading the way by bearing this responsibility in mind.

Apart from the structural change in the industry, we're also seeing increases in sales of homes. According to the fourth quarter 2021 "GYODER Indicator" report, home sales in our country reached their highest ever level, an increase of nearly 36.9 per cent compared to the previous quarter, and the sale of 542,718 units. Due to a currency advantage, 7,841 homes were sold to foreigners in December alone. This sales figure is also the highest monthly sales data in the history of data.

Nonresidential real estate, however, was the investor's new choice. Sales of real estate such as land, factories, offices, warehouses, industrial sites rose 29.6 per cent year-on-year to 1,528,000 units, breaking the all-time record. That's a very motivating result. Because we believe that real estate is no

longer limited to housing and office projects. Every structure which is located under one roof and which produces economic value is in our business area.

We, as GYODER, are working in different geographies to communicate the experience and savings that we have gained in our country. We need to be more aware that the developers in our country are highly qualified and world-class companies, that our legislation is regulated to facilitate investors. We know that one image, one voice, one message is very important for this whole holistic approach to be made even stronger. We're working with our foreign representatives, who we first brought to life at GYODER, to indicate the best of our strength here. We are currently engaged in beautiful initiatives by our representative in the United States, Çağrı Kanver, our representative in London, Özlem Gökçe, and İdris Demirhan'ın, our Gulf representative. We continue commercial diplomacy by making the best of the information they provide from the region and the opportunities for co-operation. At the same time, we are able to follow-up closely the development of our industry in different geographies.

This year at the MIPIM 2022 Real Estate Fair in March, we signed a collaboration agreement with the Miami Association of REALTORS (Miami Real Estate Association), Miami's largest local industry association, which represents 50,000 real estate professionals, and the Institute of Directors (IoD), which brings together top British companies and successful entrepreneurs. These friendly and co-operation agreements shall increase Turkey's effectiveness in new and sectorally-oriented markets while generating opportunities for us to work together in our country.

With our main vision of 4T as GYODER, we shall continue our efforts to contribute to the development of the sector, to further strengthen our international structure°

ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIM NOTLARI°

INTERNATIONAL REAL ESTATE INVESTMENT NOTES°

361°

AVRUPA'YA KISAYOL MALTA

SHORTCUT TO EUROPE MALTA

Akdeniz'deki iki ada ülkesinden (Kıbrıs'la beraber) biri olan Malta, 1964'te İngiltere'den bağımsızlığını ilan ederek 1974'te de şimdiki yönetim sistemini ilan etmiştir. Tarih boyunca Arapların ve Güney Avrupalıların egemenliği arasında gidip gelmiş olan Malta, her iki toplumun da izlerini taşımaktadır. 2004 yılında Avrupa Birliği'ne kabul edilmiş olan Malta'da, 2008 yılından bu yana Euro para birimi de kullanılmaktadır. Malta; 316 km²'lik karasal alanı ile, Dünya'nın en küçük 10 ülkesinden biri olmasıyla beraber, nüfus yoğunluğu bakımından 4. sırada yer almaktadır.

Başkent Valetta'nın metropoliten nüfusu, 480bin civarında. Malta'nın toplam nüfusunun, 2021 yılı verilerine göre 516bin olduğunu göz önünde bulundurursak; Malta'yı bir "şehir-devlet" olarak da tanımlamak mümkündür.

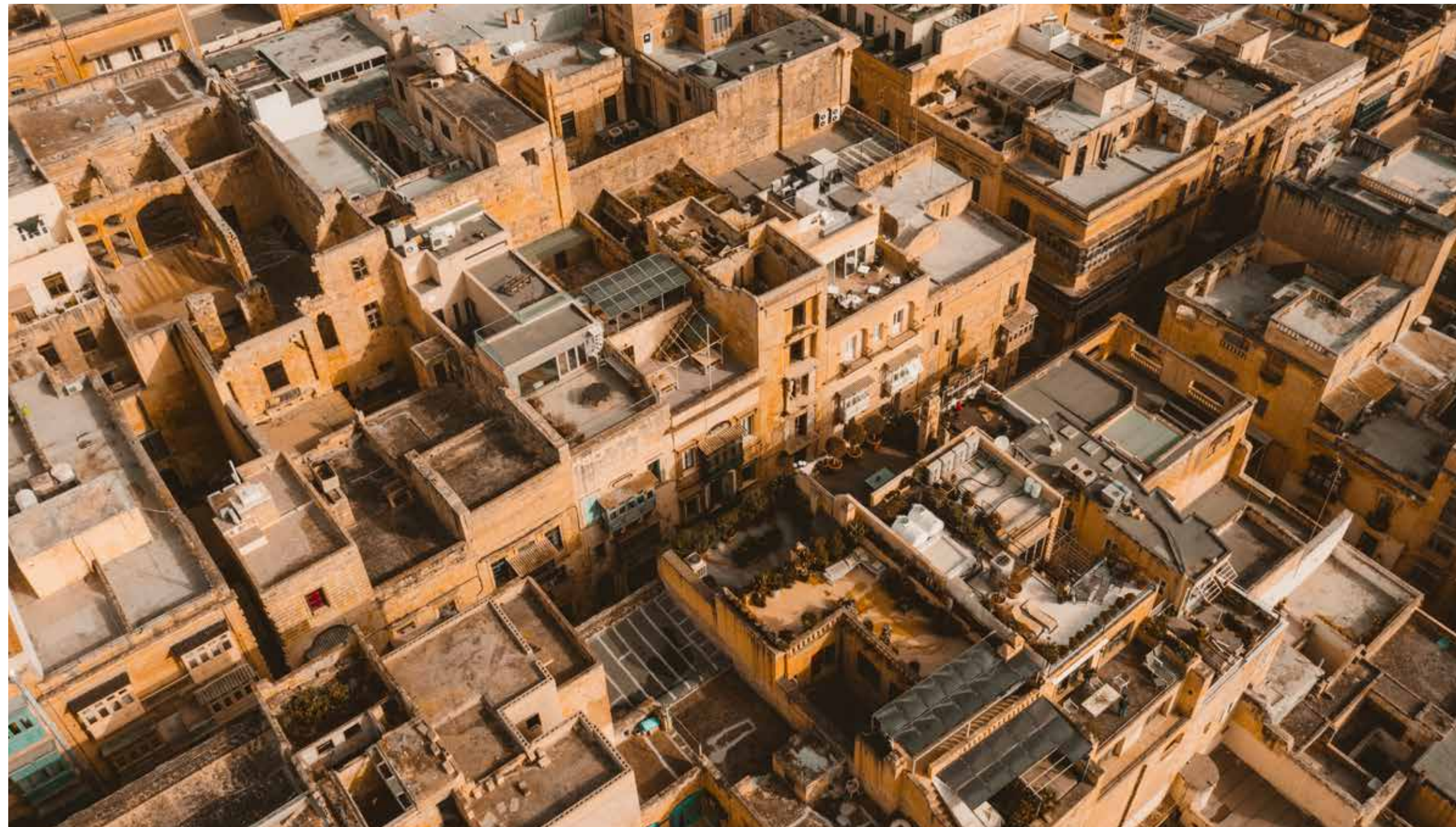
Avrupa'da gayrimenkul yatırımı karşılığı vatandaşlık yolunu (Citizenship by Investment - CBI) açan birkaç ülkeden birisi olan Malta (Bulgaristan, Montenegro ve Slovenya gibi) bu yolla önemli miktarda milli gelir de elde etmektedir. Türkiye'de 400.000 Amerikan Doları olarak güncellenen minimum "CBI" gayrimenkul yatırım tutarı, Malta'da 700.000 Euro olarak belirlenmiş. Buna alternatif olarak, yıllık minimum 16.000 Euro belgelenmiş konut kira kontratı ile 5 yıl boyunca Malta'da çalışan istekliler de, doğrudan Malta vatandaşlığı yoluna giden kapıyı açabiliyorlar. Aslında, konut yatırımı, Malta vatandaşlığı için, tek başına da yeterli olmuyor; bunun yanı sıra, kişi başına 50.000 Euro tutarında bir vatandaşlık başvuru parası da ödenmesi gerekiyor.

Malta'nın bu yolla, son 2015-2020 yılları arasında elde ettiği milli gelir, "CBI" başvuru yapan aday ve başvurusu kabul edilen adaylarla ilgili istatistik şu şekildedir:

Sene	Başvuru Sayısı	Kabul Edilen	Toplam CBI (Milyon Euro)
2015	484	189	106,5
2016	436	382	279,9
2017	371	277	194,7
2018	286	227	156,2
2019	328	239	172,8
2020	317	185	121,8
Toplam:	2.222	1.499	1.031,9

*Kaynak: <https://www.fitchratings.com/>

Malta, one of the two island countries (along with Cyprus) in the Mediterranean Sea, declared independence from Britain in 1964 and declared its current system of governance in 1974. Malta, which has historically oscillated between Arab and Southern European domination, bears the marks of both societies. In Malta, which was admitted into the European Union in 2004, the euro currency has also been in use since 2008. Malta ranks as fourth in population density with its 316 km² of terrestrial land, one of the world's 10 smallest countries, ranking as fourth in terms of population density.



The capital, Valetta, has a metropolitan population of about 480,000. It is also possible to describe Malta as a "city-state" considering that Malta's total population was 516,000, according to 2021 data.

Malta (like Bulgaria, Montenegro and Slovenia), one of the few countries in Europe that has paved the way for citizenship in exchange for real estate investment (Citizenship by Investment - CBI), also generates substantial national income through this way. The minimum "CBI" real estate investment amount updated to US\$400,000 in Turkey has been set at 700,000 euros in Malta. Alternatively, an annual minimum of 16,000 euros in documented housing leases could allow enthusiasts who have worked for Malta for five years to directly open the door to Maltese citizenship. In fact, housing investment alone is not enough for Maltese citizenship. In addition, a citizenship application fee of 50,000 euros per person must be paid.

The statistics regarding the applicants who applied for the "CBI" and the national income Malta obtained between the last years 2015-2020 in this way and the candidates whose applications were accepted is as follows:

Year	The Number of Applications	Accepted	Total CBI (Million euros)
2015	484	189	106,5
2016	436	382	279,9
2017	371	277	194,7
2018	286	227	156,2
2019	328	239	172,8
2020	317	185	121,8
Topal:	2.222	1.499	1.031,9

*Source: <https://www.fitchratings.com/>

Gayrisafi Milli Hasılası 10 Milyar Euro civarında olan Malta için, 5 yılda toplam 1 Milyar Euro kadar, doğrudan vatandaşlık kazanmak için dışarıdan para girişi olması, ülke ekonomisi için yadsınamayacak büyüklükte bir kaynak olarak görünmektedir.

Avrupa Parlamentosu, Malta'nın bu yolla vatandaşlık sunarak, Avrupa Birliğine doğrudan geçiş sağlama imkanı açmasına olumlu bakmıyor. Yapılan oylamaya göre, Malta, bu "altın vize" uygulamasını 2025 yılından sonra uygulamadan kaldırmak zorunda kalabilir.

Malta'da Sotheby's ve Remax gibi uluslararası emlak aracılık şirketleri, faal olarak çalışmaktalar. Yabancıların yatırım amaçlı gayrimenkul talebini karşılayacak kadar nitelikli konut arzı

mevcut. Nitelikli konutların metrekare fiyatları 2.500 Euro ile 5.000 Euro arasında değişebiliyor. Konut binaları, genellikle yazlık site tarzında, eşyalı ve yüzme havuzlu projeler olarak karşımıza çıkabiliyor.

1992 yılından sonra hizmete açılan Malta Uluslararası Havalimanı sayesinde de, Malta'ya erişim kolay. Yıllık ortalama 7 Milyon yolcu kapasitesi olan bu havaalanına, Avrupa'nın hemen hemen her ülkesinden doğrudan uçuş mevcut.

Malta, uluslararası gayrimenkul yatırımcıları için; hem Avrupa Birliği çatısı altında bulunmasıyla güvenli bir liman, hem de pandemiden sonra revaçta olan yazlık tarzı tatil evlerinden oluşan emlak piyasası ile, yatırımcılarına uzun süre kira geliri sağlayabilecek bir seçenek olarak değerlendirilebilir.

For Malta, which has a gross national product of about 10 Billion euros, a total turnover of about 1 Billion euros in 5 years and the fact that there is an inflow of money from outside to obtain direct citizenship are considered an undeniable resource for the country's economy.

The European Parliament is not positive that Malta, by offering it citizenship, opens the door to the European Union for direct transition. According to the voting made, Malta may be forced to remove this "Golden Visa" application after 2025.

The international real estate brokerage companies like Sotheby's and Remax are operating in Malta. There is sufficient housing to meet the demand for foreign investments in real estate. Per square

meter prices for qualified households range from 2,500 euros to 5,000 euros. Residential buildings are often found in summer site style, with accomodation facilities and swimming pools.

Malta International Airport, which has been opened since 1992, makes it easy to access Malta. With an average annual capacity of 7 Million passengers, the airport has direct flights from almost every country in Europe.

Malta is a safe harbor for international real estate investors, both because of its location within the European Union, and through the real estate market of summer-style holiday homes that are popular after the pandemic, which could provide long-term rent revenue for its investorso.





“EKSPERİN SEYİR DEFTERİ”



Lisans döneminde sürekli duyuyordum... Plancılar gayrimenkul değerlendirme işiyle uğraşiyor, eksper olabiliyor diye. Lakin tam olarak nasıl bir meslek olduğuna dair fikrim yoktu. Mezuniyetimin hemen ardından sektöre adım attım. Hiç ara vermeden yaklaşık on yıldır bu işe devam ediyorum. İşe başlar başlamaz, bana bu işi öğretebilecek kıdemli bir uzman atadılar. Hani derler ya, “eti senin, kemiği benim” hesabı gibi oldu. Neyse işte, tecrübeli uzman bana işi anlatmaya başladı. İşte kat mülkiyeti nedir, ruhsat nedir... Tabi o zamanlar sermaye piyasası kurulunun sınavından bihaber, değerlendirme lisansını almadan tepeden inme bir şekilde sektöre girdiğim için, anlatıyor ama tabi hepsi havada uçuşuyordu. Ben bile “ekspertiz” ve “ekspertiz” arasındaki ayrımı hemen öğrenemedim ya da “değer” ve “fiyat” arasındaki farkı...

Aradan bir ay geçti, “sen tek başına sahaya çıkabilirsin” dediler. Lakin o anda insan kendini sudan çıkmış balık gibi hissediyor. “Eee biz ne yapıyorduk şimdi” diye başlamış oldum. Tabi o zamanlar araç da kullanmıyorum her yere tabanvay, dolmuş, otobüs vs. gidiyordum. İşler de o dönemde çok yoğun ve o zamanlar rapor oluştururken bizden beklenenler de daha azdı tabii. Şimdiki gibi EKB (Enerji Kimlik Belgesi), UAVT (Ulusal Adres Veri Tabanı) vs. yoktu. Çalışırken, bir değerlendirme uzmanı; taşınmazın alanını, değerini iyi hesaplayacak ve tespitlerini doğru yapacak, iyi araştırarak vb. bilgileri öğrettiler. İş temelinde düzgün yaparsanız, sonraki aşamalar daha hızlı ilerler diye herhâlde. Doğru olan da buydu sebebi ne olursa olsun. Bunları beceremeyen, değerlendirme uzmanı olmasın diyorduk ve bu hala öyle. En iyi emsal ise sahada araştırarak bulduğumuz emsaldı. Her iş için gittiğimiz gayrimenkulün etrafında tur atardık, bakalım kimler ilan asmış, görebilmek için. Şimdiki gibi her şeyde internet ilanlarını kullananlardan değildik. Biz her zaman kendi veri sistemimizden kontrol eder, hakkaniyete girmemek adına hem fiziki emsal araştırır hem de internet ilanlarına bakar mukayese ederdik. Bazen biz uzmanlar aramızda

birbirimize ilanları arattırıp sanki gerçek alıcıymışız gibi konuşur, pazarlık yaptırırız. Çoğumuz bekârdık ama daima istişare edeceğimiz eşimiz ya da yaşlı bir annemiz olurdu. Hani derler ya “ne olmamı istersiniz?” der gibi. Bir keresinde babamın yanında “Eşimle görüşeyim de size dönerim” dediğimde, bana bakışlarını görmeyi istedim. O an bizim kızı kaybettik diye düşündü herhâlde. Ya da gayrimenkul almak isteyen bir yatırımcı olurduk...

Şimdi asıl önemli olan konuya gelelim... Bunu özellikle anlatmak istedim. Sektörde bazı arkadaşlar brüt alan hesaplarırken tek tek net alanı bulup değişik kat sayılarla çarpıyorlar. Hiç unutmuyorum bir inşaat teknikeri ustamız vardı kulakları çınlasın, bu yöntem için “Bu doğru bir yöntem değil, yığma yapılarda zeminde duvarlar daha kalın yukarı katlara çıktıkça duvar kalınlıkları azalır o yüzden yanlış bir yöntem” demişti. Şanslıymışım ki ne güzel söylemiş. Belki de hala, bu milattan öncede kalmış yöntemi kullanan birçok meslektaşımız vardır. Beni eğiten sevgili kıdemli uzman arkadaşım brüt alanı tek tek hacim hacim olarak hesaplamamı ve sonra onları toplayıp toplam brüt alana ulaşmamın daha doğru olacağını öğretmişti. Tabi sayısal çıkışlı da olsanız, acemilikten dolayı, o süre zarfında analitik zekânız sıfır oluyor. Neyse, ben de sürekli her işim için ayrı ayrı mimari projeden bağımsız bölümün bulunduğu katı çıktıkça alıyorum, tek tek, hacim hacim hesaplıyorum. Daha sonra kâğıda yazdığım alanları toplayıp brüt alana ulaşıyorum derken... Bir gün bir odayı hesaba dâhil etmeden sonuçlandırmışım raporu. Yaklaşık on m2 hata var, ancak değer doğru tabii. Aynı yere iki yıl sonra başka bir uzman meslektaşım gitmiş ve koştur koştur yanıma gelmişti. “Sen bu alanı nasıl buldun? Ben çıkartamadım bir türlü.” derken fark ettik ki ben bir odayı hesaba dâhil etmeyi unutmuşum. Tabi bir de o zamanlar hatayı siz değil, daima karşı taraf yapar gibi bir ruh haline giriyorsunuz. Dolayısıyla kendimden emin bir şekilde yeniden alan hesabı yapıp o alanı nasıl hesapladığımı bir türlü bulamıyordum. Sonrasında tabi ki hatamı anladım. İyi de peki bu hatayı

“APPRAISER’S LOGBOOK”

I was constantly hearing during the undergraduate period that the planners are engaged in real estate valuation and that they can be experts. But I had no idea what it was exactly like. I stepped into the sector right after my graduation. I've been doing this for about ten years without taking a break. Once I get started working, they appoint a senior expert who can teach me how to do this work. You know, they say “it's all yours”. Anyway, the experienced expert started telling me about the work. About such issues as what condominium is, what's registration, etc. Of course during those days, I didn't know about the test of the Capital Market Board and because because I entered the industry in a top-down way without obtaining an appraisal license, they were telling, but, of course all was all flying. Even I could not immediately learn the distinction between 'expert' and 'expertise', or the difference between "value" and "price".

A month later, they said, “You can go out on your own.” But at that moment, I felt like a fish out of water. And I was like, “Well, what are we doing?”. Of course, I didn't use a vehicle at that time, and I traveled everywhere by foot, minibus and bus, etc. And things were really intense at the time, and at that time, of course, what was expected of us when preparing reports was also less. There were no EPC (Energy Performance Certificate) and NAD (National Address Database), etc., as currently available. While we were working, they taught us such information as an appraiser shall calculate the area and value of the real estate well, make the determinations correctly and research it well. That is perhaps because if you do the work fundamentally right, then the next stages shall move faster. That's the truth, no matter what the reason. We used to say that those who can't do this should not be an appraiser, and this is still a valid judgment. The best precedent was the one we found in the field, by researching. We'd go around the real estate that we go to for every work so as to see who put up an advertisement. We weren't the kind of people who used Internet ads in everything. We would always check with our

data system, and look both at the physical precedent and the web ads and compare them to avoid infringement. Sometimes, as experts, we used to have each other put up posters, talk to each other like we were real buyers and negotiate. Most of us were single, but we'd always have a spouse or an old mother to consult with. Just like, you know, they say, “What do you want me to be?”. Once when I said, “I'll see my spouse and I'll come back to you,” I wanted you to see the way he looked at me. That's when he thought we lost our daughter. Or we would be an investor looking to buy real estate.

Now let's get to the main thing. I wanted to tell you about this specifically. Some friends in the industry, when calculating the gross area, find the net area one by one and multiply it by different coefficients. I hope his ears are burning, our construction technician said, “This is not the right method, but in masonry constructions, wall thickness decreases as the walls go up thicker levels on the ground, so it's the wrong approach”. I'm lucky he said it so well. Perhaps we still have many colleagues who have used this ancient method. My dear senior fellow, who trained me, taught me that it's better to calculate gross area as a unit volume, and then to add them and to achieve total gross area. Anyway, I also constantly receive written output with the section that is independent of the architectural project, provided that it is separate for each of my works, and I calculate volume by volume and one by one. And then I used to add all the fields I had written on paper and then I would get to the gross area. I finished the report without including a room in the calculation one day. There were about ten m2 errors, but the value was correct. Two years later, another expert colleague went to the same place and came to see me in a hurry. “How did you find this area? I couldn't get it out”, and we realized I forgot to include a room. And of course, at the time, you don't make the mistake yourself, you always end up in the mood as if you were the other side. So I couldn't figure out

nasıl düzelterek? Neyse ki verdiğim değer, o zamanki piyasa koşullarına göre doğruydum, yani alanı değışse bile değer değışmiyordu. Bu hatadan aldığım dersle o gün bu gündür, projeyi düzgün geometrik şekle tamamlayarak hesaplayıp, fazlalıkları çıkartırım. Sonraları işimizi kolaylaştıran programlar olduğunu öğrendim. Bu programları kullanarak da hesabımı kontrol ediyordum.

Bu teknik hatalarımın üzerine gayrimenkul üzerine iki yüksek lisans yaptım. Hatta biraz daha kendimi aşıp, bir de arazi, gayrimenkul, inşaat ve altyapı geliştirme ve yönetimi alanlarında tepe meslek, eğitim ve akreditasyon kurumu olan ve Londra merkezli Lisanslı Değerleme Uzmanları Kraliyet Kurumu (Royal Institution of Chartered Surveyors-RICS) tarafından verilen MRİCS (Chartered Member) unvanına haiz oldum, düşünsenize... Aslında şunu söylemek istiyorum: Yaptığım ve yapacağım her şey kendimi uzmanlık alanımda geliştirmek içindi. Yani MRİCS olmam ya da bu alanda yüksek lisans yapmış olmam beni mükemmelleştirmiyordu. Burada önemli olan işime duyduğum saygıydı.

Biz değerlendirme uzmanları, teknik bir iş yapıyoruz. Alan hesaplarırken bile Türkiye’de Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği’nde brüt alan ve net alan tanımı tek tek yapılmış. Artık net alanı hesaplayıp kat sayılarla çarpmak yerine, oturup en uygun şekilde alan hesabı yapmalıyız. Uluslararası Ölçüm Standartları’nı (International Property Measurement Standards – IPMS) inceleyip, kendi mevzuatımızla mukayese edebilecek düzeye gelmeliyiz. Onun dışında Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi tarafından düzenlenen ve Türkçe’ye çevrilmiş olan UDES’i dikkatlice okuyup irdeleyip, mesleğimizi ona uygun olacak şekilde icra etmeliyiz. Sayısal, mimari projeler üzerinden inceleme ve sayısal ölçüm yapabileceğimiz programlar (brava reader, Imagej, Sweethome3d... vb.) var, bu programları kullanarak hesaplarımızı kontrol etmeliyiz. Özellikle piyasa koşulları oluşmamış olan, örneğin; icra satışlarını, mümkün olduğunca doğrudan emsal olarak almamalıyız. Gerçekleşmiş satış fiyatı bulmalı, eğer imkânımız varsa, tabi her ne kadar da tapu kütüklerinde doğru satış fiyatları yer almasa da kütük incelemesi yaparak emsal satışlar bulmalıyız. Bulduğumuz gerçekleşmiş satış fiyatlarını bugüne indirgemek amacıyla, yine hiçbir bilimsel geçerliliği olmayan rasgele kat sayılarla çarparak güncel fiyata ulaşmak yerine, Yi-ÜFE, Bina İnşaatı

Maliyet Endeksi (BİME) veya Merkez Bankası tarafından yayınlanan Konut Endeksi’ni kullanarak güncellemeliyiz. Ara ara bu endekslerden faydalanarak geçmiş ve güncel satış fiyatlarıyla mukayese etmeli ve piyasa koşullarına en uygun olanını kullanmalıyız.

Ezcümle kalemim yettiği kadar tecrübemi (artık ne tecrübeyse!) sizlerle paylaşmak istedim. Sabırla okuduğunuz için çok teşekkür ederim°

how I could make a confident recalculation and calculate that area. And then, of course, I realized my mistake. But how would we fix that mistake? Fortunately, the value I determined was in accordance with the market conditions at the time, so even if the field changed, the value was unchanged. On account of the lesson from this mistake that I learned, I have computed and removed the excess by completing the project properly in geometric form since that day. I later found out there were programs that made our work easier. I’ve been checking my calculation by using these programs.



On my technical failures, I have earned two master’s degrees in real estate. I even overstepped myself a little bit and obtained the title of MRİCS (Chartered Member), a professional, educational and accredited institution in the fields of land, real estate, construction and infrastructure development and management, awarded by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in London. Actually, I want to say that everything I had done and everything I was going to do was to improve my area of expertise. So I wasn’t perfected by being a MRİCS or getting a master’s in this field. The important thing here was my respect for my job.

We are, as valuation specialists, performing a technical work. Even when calculating an area, the definition of a gross area and net area in the Regulation of Planned Zones was made one by one. So, instead of calculating the net area and multiplying it by coefficients, we need to calculate the area optimally. We should examine the International Property Measurement Standards (IPMS) and be able to come to a level that can be compared with our own legislation. Furthermore, we should carefully read and study IVS, regulated by the International Valuation Standards Council and translated into Turkish, and perform our work in a manner that is in accordance with it. There are programs (brava reader, Imagej, Sweethome3d..., etc.) by which we can analyze and quantify the digital, architectural projects. We should check our calculations using these programs.. We should not take, in particular, execution sales that have not had market conditions, as a direct precedent as possible. We need to find a realized selling price, if we can, even though the land registration doesn’t include the right sale prices, we need to find peer sales by examining the title deeds. In order to bring down the realized selling prices we’ve found to date, we need to update using the Yi-ÜFE, Building Construction Cost Index (BCCI), or the Housing Index, issued by the Central Bank, rather than multiplying the random multiple numbers which are also of no scientific validity. We should occasionally exploit these indexes to compare it with past and current sales prices and use what is best suited to market conditions.

In summary, I wanted to share my own experience with you as much as I can (whatever experience it is). Thank you very much for reading patiently°



MEKANSAL BAKIŞ AÇISI İLE TÜRKİYE'DE GAYRİMENKUL YATIRIMININ YÜKSELEN ALANLARI

MIPIM, gayrimenkul konusunda Avrupa'da gerçekleşen çok önemli etkinlikler arasında yer alıyor. Her yıl binlerce gayrimenkul sektörü paydaşı Mart ayında 4 günlüğüne Cannes'da bir araya geliyor ve gayrimenkul konuşuyor. İki yıllık pandemi arasından sonra bu yıl tekrar sahada olmak ve GYODER öncülüğünde hazırlanan İstanbul Çadırında ulusal ve uluslararası pek çok gayrimenkulcü ile bir arada bulunmak, sunumlar izlemek, tartışmalara katılmak çok yararlı oldu benim için.

GYODER'in ev sahipliğinde gerçekleşen yatırımcı kahvaltısında sunulmak ve İstanbul Çadırında dağıtılmak üzere PwC Türkiye olarak hazırladığımız rapor sebebiyle benim için de ayrı bir önemi vardı bu yılki fuarın. PwC Türkiye Kamu Danışmanlığı Ekibi tarafından hazırlanan Mekansal Bakış Açısıyla Türkiye'de Gayrimenkul Yatırımının Yükselen Alanları başlıklı, kısa bir mevcut durum analizinden sonra belirlediğimiz 7 ana alanla ilgili gelişme fırsatlarını incelediğimiz raporumuza yazımızın sonundaki bağlantıdan ulaşabilirsiniz.

Raporda ele aldığımız ve önümüzdeki dönemde ülkemiz gayrimenkul yatırımlarının ana omurgasını oluşturacağını düşündüğümüz yedi alan; gayrimenkulü etkilemesi de kaçınılmaz olan ve giderek global bir trende dönüşen sürdürülebilirlik ve ESG (Çevresel, Sosyal Yönetişim şeklinde Türkçeleştirdiğimiz kavram), yayılma hızı ile baş döndüren E ticaret, ülkemiz için her dönem önemini koruyan, pandemi sonrası dönem için de haklı olarak büyük umutlar beslenen turizm, tüm dünyada olduğu gibi ülkemizde de "v" şeklinde bir

ivme ile krizden hızla çıkan ihracat, bölgesel kalkınma yatırımlar, pandemi sebebi ile değişen alışkanlıklarımızla geleceğimizi etkileyecek olan yeni çalışma şekilleri ve yatırımcılar için kamusal destekleri içeren teşvikler olarak belirlendi ve raporda ayrı bölümler halinde gayrimenkulle ilişkisi kurularak incelendi.

Önümüzdeki 10 yılda yeşil bina yatırımlarının, gelişmekte olan pazarlar için düşük karbon regülasyonları çerçevesinde önemli bir fırsat alanı olması bekleniyor. Yeşil binalar; yüksek satış getirisi sağlaması ve daha yüksek talep görmesi ile sürdürülebilir bir gelir akışı yaratmasının yanı sıra, enerji tüketimini, dolayısıyla da işletme maliyetlerini azaltıyor. Bu nedenle yeşil binalar, standart binalara göre çok daha düşük riske ve yüksek değere sahip varlıklar olarak nitelendiriliyor. ESG'nin "E"si kapsamında çevre ile ilgili "yeşil" tarafta uzun zamandır gündemde ve yol kat etmişken "S" kısmında vücut bulan "sosyal" taraf, özellikle pandemi sürecinde çokça gündeme gelen "erişilebilir" konut tarafı ile önümüzdeki dönemde sektörü etkileyecek ve ESG'ye katkı sağlayacak gibi görünüyor.

Sanırım hepimiz E-ticaret'in "yeni" dünyamızın yıldızı olduğunda hem fikirdir. Bu çok önemli oyuncu şüphesiz özellikle tedarik zincirinin son halkası olan tüketim tarafı için lojistik gayrimenkule de her düzeyde talebi artırıyor. Türkiye'de "online" alışveriş geçtiğimiz 10 yıl boyunca yıllık yaklaşık yüzde 18 oranında artış gösterdi. Böylece ülkemizde e-ticaret pazarı,

THE EMERGING AREAS OF REAL ESTATE INVESTMENT IN TURKEY FROM A SPATIAL PERSPECTIVE

MIPIM is one of the most important events taking place in Europe concerning real estate. Every year, thousands of real estate stakeholders gather in Cannes for 4 days in March and talk real estate markets. Being back on the ground this year after two years of pandemic and being with many real estate agents from the national and international community at the Istanbul Tent led by GYODER was a great benefit for me in terms of following the presentations and participating in discussions.

This fair was also of particular importance to me because of this year's report that we prepared as PwC Turkey, presented at the investors' breakfast distributed in the Istanbul Tent ,hosted by GYODER. After a brief analysis of the current situation, you can access the report at the end of our writing by the link , where we examined the development opportunities related to the 7 main areas we have identified entitled "From A Spatial Perspective, the Emerging Areas of Real Estate Investment in Turkey with A Spatial Perspective", prepared by PwC Turkey Public Consultancy Team.

The seven areas we discussed in the report that we feel would be the main backbone of real estate investment in the next period were determined as the unavoidable ones to affect real estate, and the increasingly global trends such as sustainability and ESG (the concept that we have translated into Turkish in the form of Environmental and Social Governance), spurred by the pace of expansion, the E-commerce that is dazzling with its speed of

spread, that holds every period of importance for our country and rightfully holding great hopes for the post-pandemic period, and export and regional development investments, in a sense of "v" momentum across the globe and new ways of working and supporting investors that shall affect our future. These considerations were examined in the report by establishing relations with real estate in separate sections.

Over the next 10 years, greenhouse investments are expected to provide a significant opportunity for the emerging markets within the framework of low carbon regulations. Green buildings generate sustainable revenue with high sales returns and greater demand, reducing energy consumption and therefore operating costs. For this reason, the green buildings are considered assets of much lower risk and high value than standard buildings. While the "green" side of the environment has long been on the agenda as part of the ESG's "E", the "social" side which has been at the forefront of the "S" section appears to be particularly influential in the coming period, with the much-anticipated "accessible" housing side being present at the pandemic stage, as well as contributing to the ESG.

I think we all agree that E-commerce is the star of our "new" world. This very important player is undoubtedly driving demand at all levels, especially for the consumer side, which is the final link in the supply chain. Online shopping in Turkey has increased by nearly 18 per cent annually over the past 10 years. So in our

özellikle pandemi döneminde büyük bir gelişme gösterdi. 2020 yılında, Pazar büyüklüğü 226.2 milyar TL'ye yükseldi. 2021'in ilk 6 ayında, önceki yılın aynı dönemine göre %75.6 oranında arttı. Türkiye'de e ticaretle ilişkili işletme sayısı son iki yıl içinde üçe katlandı. Halihazırda da E-ticaret talebindeki bu kayda değer artış, değer zincirinde yer alan depolar, veri merkezleri, lojistik ve dağıtım merkezleri gibi özelleşmiş gayrimenkul alanlarının sayısının ve hacminin artmasını sağladı. E-ticaret tedarik zincirinin hemen her aşamasında yüksek potansiyele sahip bir endüstriyel gayrimenkul alanı yer alıyor.

Dünyanın en popüler tatil destinasyonlarından biri olan Türkiye, güçlü gayrimenkul ve inşaat sektörlerinin de yardımıyla turizm sektöründe öncü konumdadır. Bu güç, uluslararası lüks otel zincirleri için de büyük fırsatlar barındırıyor. Dünyanın önde gelen lüks otel zincirlerinden Shangri-La, Fourseasons, Raffles ve Mandarin Oriental halihazırdaki yatırımları ile yeni gelecek zincirlere öncülük ediyorlar. 2022 sonundan başlayarak bu önemli zincirleri takip eden Jumariah, Peninsula, Curio, Radisson Collection ve Waldorf Astoria'nın da Türkiye'de ilk otellerini açması bekleniyor. Ülkenin sağlık altyapısı ve insan kaynağının derinliği de göz önüne alındığında, sunduğu gayrimenkul fırsatları açısından sağlık turizmi, yüksek potansiyelli bir yatırım alanı olarak öne çıkıyor. Dünya nüfusunun yaşlanması, orta sınıfın daha geniş bir segment olarak ortaya çıkması sağlık alanında yeni trendlerin ortaya çıkmasına sebep oldu. Sağlık turizminde düşük gelirli ülkelerden yüksek gelirli ülkelere olan talep trendi tamamen değişmekte ve bu değişim de özellikle sağlık altyapısı güçlü olan Türkiye gibi gelişmekte olan ekonomilere talebi artırmaktadır. Bu nedenle sağlık turizminde artan Pazar payı ülkemiz gayrimenkul sektörüne de önemli fırsatlar yaratacak gibi duruyor.

Türk ekonomisi, imalatta V şeklinde bir toparlanma sergiledi. Artan ihracatla birlikte sanayi tesislerine duyulan ihtiyacın da yükselmesi, Türkiye'deki sanayi bölgelerinde yeni gayrimenkul yatırım fırsatları doğuruyor. Artan endüstriyel üretim ve kapasite kullanımı özellikle lojistik gayrimenkulde çok önemli fırsatları da beraberinde getiriyor. Ocak'22 ayında Türk limanlarında elleçlenen konteyner sayısı önceki yılın aynı ayına oranla %11.4 oranında artış göstererek 1.112 milyon TEU'ya ulaşmış görünüyor.

Bilgi ekonomisi ve sanayide artan rekabetle birlikte, özel

sektördeki oyuncuların yanı sıra devlet destekli arayüz kurumları da bölgesel kalkınma alanında büyük yatırımlar yapıyor. Bu özellikli kurumlar, orta-uzun vadede değeri artacak yeni gayrimenkul fırsatlarına işaret ediyor. Bilgi ve iletişim teknolojilerindeki gelişmeler "coğrafi yakınlık" kavramının önemini ortaya çıkardı. Lokasyonun üretimle bağlantısını kuran Yenilik Merkezleri (Innovation Cluster) önem kazanmaya başladı. Kocaeli ve İzmir Araştırma Geliştirme bölgeleri bu alanda ülkemizde atılan önemli adımlar arasında sayılabilecek bir çok örnekten sadece iki tanesi.

Pandeminin getirdiği kısıtlarla birlikte, geleneksel ofislere olan talep azalırken, esnek ve uzaktan çalışma modellerinin benimsendiği yeni bir çalışma düzeni hayata geçti. Yöneticiler, önümüzdeki 5 yılda daha az ofis alanına ihtiyaç duyacaklarını düşünüyor; 2022 yılında gayrimenkul stratejisinin hibrit çalışma stratejisi ile uyumlu hale getirilmesi hız kazanacak. Son 5-10 yılda oluşmaya başlayan ancak pandemi ile çok daha açık bir şekilde ortaya çıkan yeni çalışma trendlerinde ulaşım altyapısının da güçlenmesi ile ana merkeze ulaşım ağları ile bağlı, nispeten uzak yeni merkezlerde oturma trendi bu ikincil, üçüncül bölgelerin gelişmesini hızlandırarak devam ediyor. Merkezde de ortak/saatlik kullanımlı ofislerin artışına şahit oluyoruz. Özellikle ülkemizdeki büyük metropollerde ulaşım altyapısı sorunları çözüldükçe bu trendin yeni gayrimenkul geliştirme alanları yaratacağı çok açık görülüyor.

Türkiye, çok uzun yıllardır verdiği vergisel teşvikler, arazi tahsisleri ve değişik yatırım teşvik programları ile yabancı yatırımı ülkeye çekmek amacıyla çok kapsamlı sektörel yatırım teşvik programları sunmayı sürdürüyor.

Mekansal Bakış açısıyla Türkiye'de Gayrimenkul Yatırımının Yükselen Alanları başlıklı İngilizce raporumuza aşağıdaki bağlantı ile ulaşabilirsiniz o

<https://www.pwc.com.tr/tr/sektorler/gayrimenkul/yayinlar/mekansal-bakis-acisiyla-turkiyede-gayrimenkul-yatiriminin-yukselen-alanlari.html>

country, the e-commerce market developed dramatically, especially during the pandemic. In 2020, the market size rose to TL 226.2 billion. In the first six months of 2021, it increased 75.6% compared to the same period a year ago. The number of household trade-related businesses in Turkey has tripled in the past two years. Already, this notable increase in E-commerce demand has resulted in an increase in the number and volume of specialized real estate holdings in the value chain, such as warehouses, data centers, logistics and distribution centers. Almost every stage of the e-commerce supply chain includes an industrial real estate area with high potential.

Turkey, one of the world's most popular holiday destinations, is a pioneer in tourism with the help of powerful real estate and construction sectors. This power also presents great opportunities for international luxury hotel chains. Shangri-La, Fourseasons, Raffles and Mandarin Oriental, the world's premier luxury hotel chains, are currently leading new future chains with their investments. Jumariah, Peninsula, Curio, Radisson Collection and Waldorf Astoria, which have already followed these important chains, are also expected to open their first hotel in Turkey starting at the end of 2022. Given the country's healthcare infrastructure and the depth of its human resources, health tourism offers significant opportunities for real estate, making it a potential investment destination. The aging of the world's population and the emergence of the middle class as a broader segment have generated new trends in health care. In health tourism, the trend of demand from low-income countries to high-income countries is completely changing, and this change has increased demand especially for emerging economies such as Turkey, whose health infrastructure is strong. Therefore, the increasing market share of healthcare tourism seems to be generating significant opportunities for the real estate sector as well.

The Turkish economy has exhibited a V-shaped development in manufacturing. The rise in the need for industrial plants, as well as rising exports, lead new real estate investment opportunities in industrial areas in Turkey. The increasing use of industrial production and capacity bring many important opportunities, especially in terms of logistical real estates. The number of the containers that were handled at Turkish ports since January 2002 seems to appear to have reached 1,112 million (TEUs) (Twenty-Foot Equivalent Unit), representing an increase of 11.4% compared to the same month a year ago.

Together with the increased competition in the information economy and industry, private sector actors as well as state-sponsored interface institutions are investing heavily in regional development. These specific institutions point to new real estate opportunities that are likely to increase in value over the medium-long term. The improvements in information and communication technologies have highlighted the importance of "geographic proximity". The Innovation Centers (Innovation Clusters), connecting the location with production have become important. Kocaeli and Izmir Research Development districts are just two of many examples of significant progress in this area.

With the current constraints of the pandemic, while the demand for traditional offices has waned, a new pattern of flexible and remote work style has been adopted. While managers expect that they shall require fewer office space in the next 5 years, in 2022 the adoption of a real estate strategy in line with the hybrid work strategy shall gain momentum. With the strengthening of transport infrastructure in new work trends that have taken place over the last five to 10 years, but have become much more open with the pandemic, the trend of residing in relatively remote new centers connected to the main centre is continuing, at a rapid pace, in developing these secondary, tertiary zones. Furthermore, we are witnessing an increase in shared/hourly offices. Especially in our nation's major metropolitan areas, it's clear that the trend is going to generate new real estate development areas as transportation infrastructure problems are resolved.

For decades, Turkey has been continuing to provide tax incentives, land allocations and different investment incentives and very comprehensive sectoral investment incentive programs to attract foreign investment.

Our English report entitled "From A Spatial Perspective, the Emerging Areas of Real Estate Investment in Turkey with A Spatial Perspective" is available via the link below o

<https://www.pwc.com.tr/tr/sektorler/gayrimenkul/yayinlar/mekansal-bakis-acisiyla-turkiyede-gayrimenkul-yatiriminin-yukselen-alanlari.html>

TOPLANTI & ORGANİZASYONLAR°

MEETINGS & EVENTS°

361°

TESAM 2. Uluslararası Sürdürülebilir Şehirler Sempozyumu 2022

- 11-12 Mayıs 2022, İstanbul
- <https://sehirsempozyumu.tesam.org.tr/kongre-programi/>

7. Kent Araştırmaları Kongresi- Sürdürülebilir Yaşanabilir Erişilebilir Konut ve Yaşam Çevreleri

- 16-18 Mayıs 2022, Ankara
- <https://kentarastirmalari.org/icus2022/kongre-hakkinda/>

7. Ulusal Her Yönüyle Kentsel Dönüşüm Kongresi

- 26 Mayıs 2022, İstanbul
- <https://www.managementplus-tr.com/?p=1026>

9. Uluslararası İstanbul Akıllı Şebekeler ve Şehirler Kongre ve Fuarı – ISCG İstanbul 2022

- 02-03 Haziran 2022, İstanbul
- <https://icsgistanbul.com/>

Appraisal Institute Canada 2022 Annual Conference

- 08-11 Haziran, Edmonton, Alberta, KANADA
- <https://www.aicanada.ca/aic-events/2022-annual-conference/>

28th ERES - European Real Estate Society Conference

- 22-25 Haziran 2022, Milano, İtalya
- <https://www.eres.org/index.php/annual-conferences>

APPRAISAL INSTITUTE 2022 ANNUAL CONFERENCE

- 02-03 Ağustos 2022, Las Vegas, USA
- <https://www.appraisalinstitute.org/annual-conference/>

21st AFRES – African Real Estate Society Conference

- 06-09 Eylül 2022, Accra, GANA
- <https://afres.org/conference/>

6. GAYRİMENKUL YATIRIMCILARI, PROJELERİ VE FINANSMANI FUARI

- 07-11 Eylül 2022, İstanbul
- <http://cnremlakfuari.com/index.aspx>

9. MERSİN YAPI – İNŞAAT VE TEDARİKÇİLERİ FUARI (MERYAPI)

- 09-12 Kasım 2022, Mersin
- <https://cnrmersinyapifuari.com/index.aspx>

TESAM 2. International Sustainable Cities Symposium 2022

- 11-12 May 2022, İstanbul
- <https://sehirsempozyumu.tesam.org.tr/kongre-programi/>

7. Congress of Urban Studies- Sustainable Livable Accessible Housing and Living Environments

- 16-18 May 2022, Ankara
- <https://kentarastirmalari.org/icus2022/kongre-hakkinda/>

7. National All-Round Urban Transformation Congress

- 26 May 2022, İstanbul
- <https://www.managementplus-tr.com/?p=1026>

9. International Istanbul Smart Networks and Cities Congress Fair - ISCG Istanbul 2022

- 02-03 June 2022, İstanbul
- <https://icsgistanbul.com/>

Appraisal Institute Canada 2022 Annual Conference

- 08-11 June , Edmonton, Alberta, CANADA
- <https://www.aicanada.ca/aic-events/2022-annual-conference/>

28th ERES - European Real Estate Society Conference

- -22-25 June 2022, Milano, İtalya
- <https://www.eres.org/index.php/annual-conferences>

Appraisal Institute 2022 Annual Conference

- 02-03 August 2022, Las Vegas, USA
- <https://www.appraisalinstitute.org/annual-conference/>

21st AFRES – African Real Estate Society Conference

- 06-09 September 2022, Accra, GHANA
- <https://afres.org/conference/>

6. Real Estate Investors, Projects and Financing Fair

- 07-11 September 2022, İstanbul
- <http://cnremlakfuari.com/index.aspx>

9. Mersin Building - Construction and Suppliers Fair (Meryapi)

- 09-12 November 2022, Mersin
- <https://cnrmersinyapifuari.com/index.aspx>

361°

www.361derece.com.tr

