

361°

361 DERECE • SAYI 7 • OCAK - ŞUBAT 2023



361°

EDİTÖR 361

YENİ BİR YILA MERHABA

2022 yılını geride bıraktığımız şu günlerde yeni bir yıla hazırlanıyoruz, önemli bir yıla. Türkiye Cumhuriyeti'nin 100. Yılı ve genel seçimlerin gerçekleşeceği bir yıla, 2023'e girmektediriz.

2022'de ekonomide ve sektörde neler olduğunu, önceki sayılarımızda elimizden geldiğince yorumlamaya çalışmıştık. Özellikle genel ekonomi bakımından hareketli bir yıl geçirdik; bir yıl içinde asgari ücret tam iki katına çıktı. Gayrimenkul fiyatları ise bazı yerlerde %200 civarında artış gösterdi. Buna karşılık, 2022 Yılı'nın enflasyon oranı, resmi verilere göre %64 olarak açıklandı. Döviz perspektifinden bakarsak, Türk Lirası, Euro ve Dolar karşısında neredeyse yarı yarıya değer kaybetti, 2022 yılı içinde. Öte yandan, ticareti ve ekonomiyi canlı tutma düşüncesiyle izlenen mali politikalar sonucunda Merkez Bankası politika faizi tek hanede tutulmaya çalışıldı. Kamu Maliyesi bir taraftan bunlarla baş ederken, 2022 yılının son günlerinde yaklaşık 2.5 Milyon kişiyi ilgilendiren bir erken emeklilik paketi açıklandı. Bu karar, sadece kamu kaynaklarından ödenecek emekli maaşları toplamını ortaya koymakla kalmıyor, aynı zamanda erkenden emekli olması gündeme gelen personel için kıdem tazminatı ödemesi gereken işverenleri de yakından ilgilendiriyor.

Türkiye 2023 yılına böyle bir ekonomik panoramaya girerken Dünya'da neler olup bittiğine de bir bakalım. Tarihinde ilk kez FIFA Dünya Kupası hem bir Müslüman ülkede yapıldı hem de yaz yerine kış aylarında gerçekleşti. Söz konusu etkinliğin Katar Ülkesine olan ekonomik katkısı son derece dikkat çekicidir.

Bunun yanı sıra, yılın son gününde Avrupa Birliği'nin Euro ve Schengen bölgesine sessiz sedasız bir katılım daha gerçekleşti. Son iki Dünya Kupası'nda futboldaki başarılarıyla adını Dünya'ya duyuran 4 Milyon nüfuslu Hırvatistan, 31 Aralık 2022 itibarıyla hem Schengen hem de Euro bölgesine adını yazdıran 20. ülke olarak dikkat çekti. Kurucu ülkelerin bazıları tarafından Avrupa Birliği'nin devamının gerekliliği tartışılardursun, ekonomik olarak kalkınma hedefleri öncelikli olan ülkeler hala bu topluluğa ilgi göstermekte. Türkiye'nin bu yoldaki

istekliliğinin ya da kararlılığının ne derece örselendiği ise ayrı bir araştırma başlığı olmayı hak ediyor.

2022 yılı kapsamında gayrimenkul sektörü açısından bir değerlendirme yapacak olursak; Türkiye'de yabancılara satılan konut sayısı artış göstererek aylık ortalama 6-7 bin civarında gerçekleşti. Aslında bir bakıma, bütçe açığını kapatmaya yarayan bir tarafı da var bu satışların; bir nevi gayrimenkul ihracatı yapmış oluyoruz. Genel bütçemize küçük de olsa böyle bir katkı gerçekleştirken, iç pazarda da TOKİ'nin Ekim ayı içinde açıklamış olduğu, milyonları ilgilendiren sosyal konut projelerinin nasıl finanse edileceğini izliyor olacağız.

Yılın son günlerinde, Gayrimenkul Değerleme sektörü için de bazı tarifelerde güncellemeler yapıldı. Örneğin geçtiğimiz yıl 48 Lira olan Tapu İnceleme ücreti, 2023 yılı için 107 Lira olarak açıklandı. Bazı Belediyeler, dosya inceleme tarifelerini 2023 yılının ilk günlerinde yaptıkları duyurularla 3 katına kadar arttırdıklarını açıkladı. TDUB'nin düzenli olarak yayınladığı asgari hizmet tarifesine göre de artık en küçük konut tipolojisi için değerlendirme ücreti 2.500 TL'den başlıyor olacak. Gerçi, bu meblağın yalnızca 100 Amerikan Doları'ndan biraz daha fazla bir tutara karşılık geldiği düşünüldüğünde, ülkemizde gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının genel anlamda çok da umduklarını bulamadıkları ortadadır.

Bu tabloyu ortaya koymuş olmakla beraber, 2023 yılının siz değerli okuyucularımıza sağlık, iyi şans, mutluluk, sevinç, huzur ve barış getirmesini umuyor, 7.sayımızı beğenilerinize sunuyor ve iyi okumalar diliyoruz°

361° Ailesi

EDITOR 361

CHEERS TO A NEW YEAR

These days, after 2022, we're preparing for a new year, a crucial year. We are entering 2023 in the centenary of the Turkish Republic and a year of general elections.

In 2022, we tried to interpret what was happening in the economy and in the industry as best we could in previous numbers. In particular, we had a bustling year of general economics; the minimum wage doubled in a year. Property prices, meanwhile, have jumped by about 200% in some places. In contrast, the inflation rate in 2022 was 64%, according to official data. From a foreign currency perspective, the Turkish lira depreciated by almost half against the euro and the dollar in 2022. Meanwhile, the Central Bank's policy interest has been kept to a single digit as a result of fiscal policies designed to keep trade and the economy alive. Public Finance has been coping with them, and an early retirement package was announced for the last days of 2022 for an estimated 2.5 million people. This decision not only highlights the collection of pensions to be paid from public sources, but also of keen interest to the employers, who must pay severance pay for the employee whose early retirement has come up.

As Turkey enters 2023 with such an economic panorama, let's take a look at what is happening in the world. For the first time in its history, the FIFA World Cup was held in both a Muslim country and took place during the winter months instead of the summer. The tournament's economic contribution to the Qatari Country is remarkable.

At the same time, a quiet accession took place on the European Union's Euro and Schengen zone on the last day of the year. Croatia, which has made its name in football during the past two World Cups, has made it to the world as the 20th country to enter both the Schengen and Euro zone on 31 December 2022. Although some of the constituent states have disputed the need for further European Union involvement, economically the priority countries still have an

interest in this community. The extent to which Turkey's willingness or determination is addressed in this regard deserves to be a separate topic of research.

In 2022, the real estate sector assessed the rise in housing for foreigners in Turkey, which averaged 6,000 to 7,000 sales per month. In fact, there's one aspect to this, which is that it helps fill the budget deficit, and that is that we're sort of exporting real estate. And with a small contribution to our overall budget, we will be watching on the domestic market for how to finance the social housing projects in the millions that the Ministry of Housing announced back in October

In the final days of the year, there were also updates to the real estate assessment sector. For example, the Land Inspection fee of 48 Lira was announced last year at 107 Lira for 2023. Some municipalities said they have now increased the tariffs on file reviews up to 3 times, following announcements in the first days of 2023. According to the Association of Valuation Experts of Turkey's regular minimum service tariff, the valuation fee for the smallest housing typology will now start at 2,500. Although, with that amount amounting to a mere \$100, it appears that real estate valuers in our country generally aren't exactly finding what they were expecting.

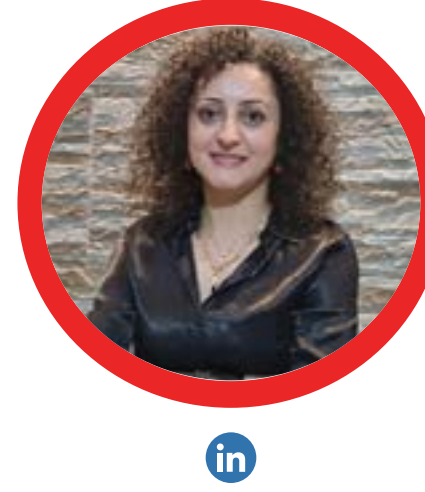
Having presented this picture, we hope that the year 2023 will bring health, good luck, happiness, joy, peace and tranquility to you, our esteemed readers, and we present our seventh issue to your appreciation and wish you good reading°

361° Family

DÜŞÜNME YERİ°

PLACE OF THINKING°

MÜNEVVER POLAT ÖZTÜRK
Ankara Bölge Müdürü



MÜNEVVER POLAT
Ankara Appraiser Director

361°

EŞDEĞERLİLİK ESASLI ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİ

LAND AND LAND ARRANGEMENT ON THE BASIS OF EQUIVALENCE

Ülkemizde 3194 sayılı imar kanununun 18.maddesi yani arazi ve arsa düzenlemesi uygulamalarında alansal olarak eşitlik sağlanarak çalışmalar yapılmaktadır. Uygulamaların bu şekilde yapılmasının sorunlara neden olduğu bilinmektedir. Bu uygulamada adaletsiz dağıtım sebebiyle mülk sahipleri değer anlamında haksızlıklarla karşılaşmaktadır. Ancak imar uygulamalarının değer odaklı çalışmalarla yapılması durumunda bu tür sorunlar ortadan kalkacaktır. En doğru değerlendirme taşınmazın değerini oluşturan tüm kriterlerin eksiksiz bir şekilde analiz edilerek değerlendirme işlemine katılmasından geçmektedir. Bu kriterler çalışmanın yapıldığı bölgenin yapısı, taşınmazın konumu, topoğrafik yapısı, yüz ölçümü, şekli, yola olan cephesi, toprağın verimliliği ve hatta o bölge halkının sosyal yapısı vb. olarak sıralanabilir. Bilinmelidir ki her taşınmazın kendi özelinde değerini oluşturan bu kriterler başka bir taşınmazın değerinde aynı oranda etki etmeyebilir. Bu sebeple her bir kriter her taşınmaz için farklı açıdan incelenerek o taşınmaza olan etkisi irdelenmeli ve değere katkısı hesaplanmalıdır. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi planlama literatüründe 'hamur uygulaması' olarak da bilinmekte olup Arsa ve Arazi düzenlemesidir. Bu maddeyle kadastr parsellerinin daha düzgün bir şekilde kavuşarak hem ekonomik hem de işlevsellik açısından kent planlarına kazandırılması, imar planlarının en doğru ve verimli şekilde uygulanması ve sağlıklı kentsel mekanların oluşturulması hedeflenmektedir. Arsa ve



In our country, Article 1194 of zoning law, which means that land and land regulation practices have been done with a fixture of equity. It's known that doing apps like this causes problems. In this practice, the real estate owners are responsible for unjust distribution he is facing wrongdoing in terms of values. But only if zoning practices have to be done with value-oriented studies these kinds of problems will go away. Make the most accurate assessment the value of the real estate undergoes a complete analysis of all criteria and including them in the evaluation process. These criteria can be listed in the structure of the region where the work is done, in the topographical structure, in the topographic structure, in the face measurement, in shape, in the direction of the road, in the efficiency of the land, and even in the social structure of the people of that region, etc. It should be noted that these criteria, which make up the value of each real estate in in their own right, may not have the same effect on the value of another real estate. Therefore, each criterion must be examined from a different angle for each real estate, evaluating its impact on the real estate and calculating its contribution to the value. Article 18 of the Zoning Act 3194 is also known as the "pastry application" in the planning literature, and is a regulation of land and land. The aim is to ensure that cadastral components are properly developed, that they are incorporated into urban plans for both economic and functional, that the building plans are implemented in the most accurate and efficient manner, and that healthy urban

arazi düzenlemesi kısaca yapılaşmaya uygun yeni imar parsellerinin üretilmesini amaçlamaktadır. Bunun için ilk adım düzenleme bölgesindeki tüm parsellerin sayısal olarak birleştirilmesi (hamur) işlemidir. İkinci adım ise yapılan düzenlemeden kaynaklı oluşan değer artışı karşılığında bu düzenleme alanından kamusal kullanım için ihtiyaç duyulan alanların kesilmesi ve kalan kısmın düzenleme alanındaki maliklere dağıtılmasıdır. Bu dağıtım yapılırken karşılaşılan en büyük sorun düzenlemeye konu olan farklı konum ve yüzölçümüne sahip parsellerin, dahil oldukları uygulama imar planına göre halihazırda sahip oldukları konum ve kazandıkları değer artış oranı somut verilerle belirlenmeden düzenlemeye dahil edilen tüm taşınmazlardan aynı oranda düzenleme ortaklık payı (DOP) kesintisi yapılmasıdır. Kesintiden sonra da kalan alan üzerinden mülk sahiplerine yapılacak olan yeni tahsislerde de parsel yüz ölçümlerinin esas alınmasıdır. Bu şekilde yapılan uygulamalar yeni oluşan imar parsellerinin kazandığı değer anlamında eşit olmayan bir artış oranını yaratmaktadır. Görülmektedir ki uygulama esnasında imar planı ile birlikte gelen farklı yapılaşma ve yoğunluk kararları dikkate alınmamaktadır. Alan odaklı yapılan uygulamada, Düzenleme Ortaklık Payı adıyla parsellerden eşit orantıda kesintisi yapılması, uygulama öncesi ve sonrası parsel değerlerinin orantısız olarak artmasına veya azalmasına neden olduğundan parseller arasında eşitsizlikler oluşturmaktadır. Bu uygulama arsa spekülasyonunun önüne geçilmesi, mülk sahipleri arasında adaletin sağlanması, düzenleme ile beraber oluşan değer artışının kamusal amaçlara aktarımı gibi amaçlarda eksik olduğundan arsa ve arazi düzenlemelerinde değerlendirme esaslı bir yöntem ihtiyacı duyulmaktadır.

Düzenleme yapılacak bölgedeki kadaströ parsellerinin imar parsellerine dönüşümü sırasında parsel yüzölçümlerinin en fazla %45 kadarlık kısmı; yol, park, cami, yeşil alan, meydan, otopark vb. kamusal hizmet alanları için "Düzenleme Ortaklık Payı" (DOP) olarak kesilir. Bu kesinti; uygulamayla birlikte oluşan imar parsellerinin sahip olacağı değer artışına karşılık olarak, eşit orantılı toprak kesintisi ilkesi uygulanarak ve resen alınmaktadır. Kesinti miktarları, kadaströ parsellerinin yüzölçümü üzerinden yapılmaktadır. Ancak, uygulama sonrasında oluşan imar parsellerinin

değer artışı sadece alanlarıyla orantılı olarak gerçekleşmez, taşınmazın değerini etkileyen faktörlerle ilişkili bir şekilde artış söz konusu olmaktadır. Bu açıdan bakıldığında taşınmazın değerini etkileyen bu faktörler dikkate alınarak taşınmazın gerçek değeri üzerinden bir kesinti yapılması, mülk sahipleri arasında adaletin oluşturulması ve hem kamunun hem de mülk sahiplerinin zarara uğratılmaması açısından önemli bir yöntemdir. Bu yöntemle uygulama alanı içerisinde parsellerin değerini etkileyecek faktörlerin belirlenerek değerlendirme yapılır. Taşınmazın uygulama öncesi değeri ile uygulama sonrasında tahsis edilecek alanda bu dönüşüme bağlı olarak daha değerli bir bölgede daha az miktarda tahsis, daha değersiz bir bölgede ise daha fazla tahsis uygulanması sağlayacak model oluşturulmalıdır. Değerleme esaslı arsa ve arazi düzenlemesinde taşınmazın değerini etkileyecek faktörlerin yardımıyla hesaplanacak parsel birim puanı ve birim m² fiyatı birlikte dikkate alınmalı ve düzenlemeye girmeden önceki değeri ile düzenleme sonrası oluşacak yeni imar parsellerinin değeri ayrı ayrı belirlenmelidir. Bu faktörler uygulama öncesi ve sonrasında değişiklik göstermekle birlikte başlıcaları taşınmazın eğimi, taşınmazın yola cephesinin olup olmaması, ada içerisindeki konumu, sağlık, eğitim, avm, güvenlik vb resmi kuruluşlara uzaklığı, yeşil alanlara uzaklığı olarak sıralanabilir. Eşdeğerlilik esaslı yapılacak arsa arazi düzenlemesi çalışmalarında, taşınmaz değerini düzenleme öncesi ve düzenleme sonrası etkileyen bu faktörlerin doğru olarak saptanması önem taşımaktadır. Çünkü bu faktörlerin ağırlıkları birbirlerine göre farklıdır ve oluşturulacak değer formülünde önem taşımaktadır. Değer formülüne göre her bir taşınmazın değer kazanç oranı belirlenerek düzenleme bölgesindeki her bir katılımcıya eşit şekilde dağılım yapılmalıdır.

Sonuç olarak taşınmazların alanı esas alınarak yapılan uygulamada en önemli unsur düzenleme bölgesindeki bütün taşınmazlardan aynı oranda kesinti yapılmasıdır. Bu durum bazı mülk sahiplerini zarara uğrattırırken bazı mülk sahiplerine de haksız kazanç getirmektedir. Yapılacak olan uygulamalarda eşdeğerlilik esası dikkate alınması durumunda mülk sahiplerine daha adaletli bir dağıtım yapılacağı düşünülmektedir. Bu uygulamada, kadaströ parselinin yüzölçümü ne olursa

areas are created. Land and land regulation is aimed at producing new construction land parcels that are suitable for construction. To do this, the first step is to quantify all the parcels in the edit zone. The process is to combine (dough). The second step is to cut the amount of space needed for public use from this regulatory space and distribute the remaining portion to regulatory real estate in exchange for increased value. The biggest problem encountered during this deployment was the ability of the regulatory parcels with different location and surface measurements, which are already their location based on their implementation plan and the value they earn per their input plan, without any concrete data the same percentage of Regulatory Partnership Allowance (RPA) deduction from all properties included in the regulation. It is also the basis for parcel facial measurements in new allocations to be made to landlords over the remaining area after deduction. These applications create an unequal rate of increase in the value earned by newly formed building blocks. It turns out that the different construction and density decisions that come with the building plan are not taken into account at the time of implementation. In the space-oriented application, disproportionate deductions from parcels in equal proportion with the name of the Regulatory Partnership Share cause parcels to increase or decrease disproportionately the pre- and post-implementation parcels. This practice lacks the objectives of eliminating land speculation, ensuring justice among landlords, transferring value increases in conjunction with regulation to public ends, and requires a valuable appraisal of land and land arrangements.

At most 45% of the parcel surface measurements are cut down as "Regulatory Partnership Share" (DOP) for public service areas such as roads, parks, mosques, green spaces, square parking, etc. during the conversion of cadastral parcels in the regulatory zone to building parcels. This deduction is taken in response to an increase in the value of building parcels produced by the implementation of an equal proportionate land deduction principle and a formal reduction of land. The amount of deduction is made from the area of cadastral parcels. However, the subsequent appreciation of zoning parcels is not only proportional to their area, there is an increase in the value associated with factors affecting the value of the real estate. In this regard, these factors affecting the value of real estate,

such as a reduction in the actual value of real estate, are an important method of establishing justice among real estate owners and not causing damage to the public or real estate owners. This method gives an assessment based on determining the factors that affect the value of the parcels within the application area, and evaluating the impact ratio. The pre-implementation value of the real estate, and the space allocated after the implementation, should be based on this transformation to create a model for a less valuable zone and a less valuable zone for further allocation. The unit score and unit price, to be calculated with the help of factors that affect the value of real estate in the valuation-based land and land arrangement, must be considered together and the value of the unit m² value must be determined separately, in conjunction with the value of the new building parcels that are to be created after the arrangement with the value prior to the adjustment. While these factors vary before and after the implementation, they can also be listed as the slope of the real estate, the absence of a roadside facade, its location on the island, health, education, shopping center, security, and distance to official organizations, distance from green areas. It is important to establish correctly these factors that affect the value of property before and after the arrangement in the land adjustment studies on a peer-to-peer basis. Because the weights of these factors are different relative to each other and are important in the formula of values that will be generated. Each real estate value must be evenly distributed to each participant in the editing region by specifying the value gain ratio based on the value formula.

As a result, one of the most important elements in the implementation, based on the area of the property, is to cut in much the same proportion as all the real estates in the regulatory zone. This causes losses to some real estate owners while unfairly profiting to some owners. It is expected that a more equitable distribution will be made to the owners of the real estate in case equivalence is taken into account in future practices. In this practice, whatever the surface area of the cadastral parcel is, it will be incorporated into the work of the above-mentioned factors, turning it into a permanent building block.

And it is certain that the best way to conduct this process will be with independent evaluation institutions

olsun yukarıda belirtilen faktörlerle birlikte çalışmaya dahil edilerek taşınmaz imar parseline dönüşmüş olacaktır.

Bu sürecin en sağlıklı şekilde yürütülebilmesi de şüphesiz değer tespitinin bağımsız değerlendirme kuruluşları tarafından yapılması ile olacaktır. Bu konuda gerekli eğitim ve donanıma sahip olan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, arsa ve arazi düzenlemesi çalışmalarında belediyelerle birlikte işbirliği içerisinde olması en doğru sonuca ulaşma yolunda etkin rol oynayacaktır.

Kaynaklar

Ömer Halisdemir Üniversitesi Mühendislik Bilimleri Dergisi , EŞDEĞERLİLİK ESASLI ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMESİNDE ANALİTİK HİYERARŞİ PROSESİNİN KULLANIMI ,Şükran YALPIR , Mesut EKİZ

Zonguldak Bülent Ecevit Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü , İMAR KANUNUNUN 18.MADDESİNİN DEĞERLEME ESASLI UYGULANABİLİRLİĞİNİN İNCELENMESİ VE ÖNERİLER, GEOMATİK MÜHENDİSLİĞİ ANABİLİM DALI YÜKSEK LİSANS TEZİ ,BARIŞ DEMİREL

ARSA DÜZENLEMELERİNİN HUKUKSAL DAYANAĞI , Erdal KÖKTÜRK * Erol KÖKTÜRK , TBB Dergisi, Sayı 70, 2007

to determine value. Real estate valuations professionals, with the required training and equipment, in co-operation with municipalities in land and land regulation will have an active role to play in achieving the best possible outcome.

Sources

Ömer Halisdemir University Journal of Engineering Sciences, LAND AND LAND ARRANGEMENT ON THE BASIS OF EQUIVALENCEN, USE OF ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS, Şükran YALPIR , Mesut EKİZ

Zonguldak Bülent Ecevit University Institute of Science and Technology, EXAMINATION OF THE APPLICABILITY

OF ARTICLE 18 OF THE ZONING LAW ON THE BASIS OF VALUATION AND SUGGESTIONS , MASTER'S THESIS OF GEOMATICS ENGINEERING DEPARTMENT ,BARIŞ DEMİREL

THE LEGAL BASIS OF LAND ARRANGEMENTS, Erdal KÖKTÜRK * Erol KÖKTÜRK , TBB Journal, Issue 70, 2007





GAYRİMENKUL SATIŞLARINDA NOTERLERİN YETKİLENDİRİLMESİ

Hakimler ve Savcılar Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair 7413 sayılı Kanun 23.06.2022 tarihinde TBMM'de kabul edilerek 28.06.2022 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmış olup, bu Kanun ile 1512 sayılı Noterlik Kanunu'nda pek çok değişiklikler yapılmıştır. Bu değişikliklerden biri de, Kanun'un 12. maddesiyle noterlere, taşınmaz satış sözleşmesi yapma yetkisi verilmesidir. 1512 sayılı Kanun'a eklenen geçici 21. madde ile taşınmaz satış işlemlerinin 01.01.2023 tarihinden itibaren, Tapu Müdürlüklerinin yanı sıra Noterler tarafından da yapılabileceği ifade edilmiştir. Taşınmaz satış işlemlerinin noterler tarafından yapılabilmesinin önünü açan düzenleme ile bu işlemlerin daha hızlı ve kolay şekilde sonuçlandırılması amaçlanmakla birlikte, bazı hususlar eleştiri konusu olmaktadır.

Taşınmaz satışına ilişkin başvuru üzerine noter, ilk olarak hak sahibini belirleyecek ve ardından başvuru belgesi düzenleyecektir. Bu aşamada, noterin taşınmaz satışına engel bir hukuki durumun varlığının tespiti için taşınmaz üzerinde yer alan tüm hak ve yükümlülükleri incelemesi gerekmektedir. Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğüne tapu kayıt örneği ve diğer belgelerin, tapu bilişim sistemi vasıtasıyla noterlerle paylaşılması öngörülmektedir. Ancak hangi bilgi ve belgelerin noterler ile paylaşılacağı açık değildir. Diğer yandan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü (TKGM) tarafından yayımlanan 15.02.2019 tarih 2019/1 sayılı Genelge ile yabancı uyruklu gerçek kişilerin

gayrimenkul alım ve satım işlemlerinde, taşınmazın piyasa değerini gösterir değerlendirme raporu aranması zorunluluğu getirilmiştir. Resmi Gazete'de yayımlanan 6294 Karar Sayılı "2023 Yılı Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı" ile de gayrimenkul alım satım değerinin belirlenmesi amacıyla tüm gayrimenkul satışlarında değerlendirme raporu istenmesi öngörülmektedir. Bu durumda taşınmaz satış sözleşmesinin yapılmasında noterler tarafından da değerlendirme raporunun alınması zorunlu olacaktır. Fakat yeni Kanun'da bu hususta bir düzenleme yer almamaktadır.

Kanun'da yer alan "Tapu kayıt örneği ve diğer belgelerden hak sahibinin belirlenmemesi veya satışa engel hukuki bir durumun varlığı hâlinde noterlerce satış işlemi gerçekleştirilmez." ifadesinde "tescile engel bir hukuki durumun varlığı halinde" şeklinde değişikliğe gidilmesi önemli görülmektedir zira, TMK m.992 ve TMK m.1020 hükümleri gereği malikin belirlenmemesi kural olarak mümkün görülmemektedir. Satış sözleşmesinin noter huzurunda gerçekleştirilmesinin ardından sözleşmenin tapu bilişim sistemine kaydı yine noter tarafından gerçekleştirilecektir. Sözleşme sisteme kaydedildikten sonra tapu müdürlüğü tarafından taşınmazın tapu siciline tescili yapılacak ve tarafların tapu müdürlüğünde gerçekleştirilmesi gereken herhangi bir işlem kalmayacaktır. Diğer yandan düzenleme metninde "Noterler, taşınmaz satış sözleşmesiyle ilgili işlemleri bizzat yaparlar." ifadesi yer almakla birlikte

AUTHORISATION OF NOTARIES IN REAL ESTATE SALES

The Law No. 7413 on the Amendment of the Law on Judges and Prosecutors and Certain Laws was adopted by the Grand National Assembly of Turkey on 23.06.2022 and published in the Official Gazette dated 28.06.2022, and many amendments were made to the Notary Public Law No. 1512 with this Law. One of these amendments is the authorisation of notaries to execute real estate sale contracts by Article 12 of the Law. With the provisional Article 21 added to the Law No. 1512, it is stated that the sale of real estate transactions can be carried out by Notaries Public as well as Land Registry Offices as of 01.01.2023. Although it is aimed to conclude these transactions in a faster and easier way with the regulation paving the way for real estate sale transactions to be carried out by notaries, some issues are subject to criticism.

Upon the application for the sale of real estate, the notary will first determine the right holder and then issue an application document. At this stage, the notary is required to examine all rights and obligations on the real estate in order to determine the existence of a legal obstacle to the sale of the real estate. It is envisaged that the General Directorate of Land Registry and Cadastre will share the title deed registration copy and other documents with notaries through the land registry information system. However, it is not clear which information and documents will be shared with notaries. On the other hand, with the Circular dated 15.02.2019 and numbered 2019/1 published by the General Directorate of Land Registry and Cadastre of the

Ministry of Environment, Urbanisation and Climate Change, it is obligatory to seek a valuation report showing the market value of the real estate in real estate purchase and sale transactions of foreign real persons. The "Presidential Annual Programme for 2023" with Decision No. 6294 published in the Official Gazette stipulates that a valuation report will be required for all real estate sales in order to determine the purchase and sale value of real estate. In this case, it will be obligatory for the notaries to obtain the valuation report during the execution of the real estate sale contract. However, the new Law does not include a regulation on this issue.

It is considered important to amend the statement "In the event that the right owner cannot be determined from the title deed registration copy and other documents or in the presence of a legal situation preventing the sale, the sale transaction shall not be realised by the notaries" to "in the presence of a legal situation preventing the registration" because, as a rule, it is not possible to determine the owner in accordance with the provisions of Article 992 of the Turkish Civil Code and Article 1020 of the Turkish Civil Code. Once the sales agreement has been executed in the presence of the notary, the deed to the IT system will still be carried out by the notary. Once the contract is registered with the system, it will be registered by the land registry of the real estate directorate, and there will be no further action on the part of the entities' land directorate. On the other hand, although the text of the regulation states that

uygulamada söz konusu hükmün yerine getirilebilmesi oldukça zordur. Birçok sözleşmenin noter başkâtipleri tarafından hazırlanarak notere imzaya sunulduğu bilinmektedir. Adalet Bakanlığı'nın konuya ilişkin usul ve esasları belirleyeceği yönetmelikte bu hususta bir düzenleme olması beklenmektedir.

En çok tartışılan hususlardan birisi de 13. maddede yer alan "Taşınmaz satış sözleşmesinin düzenlenmesinden dolayı oluşan zarardan noterler de sorumludur. Bu zararın Devlet tarafından ödenmesi hâlinde Devlet, sözleşmeyi düzenleyen notere rücu eder. Notere karşı açılacak davalar, tapu sicilinin bulunduğu yer mahkemesinde görülür." hükmüdür. Devletin kusursuz sorumluluğu tapu sicilinin tutulmasından doğan

sorumluluktur ve memurun kusurunun bulunması halinde rücu imkanı sunmaktadır. Benzer şekilde noterlerin sorumlu tutulması ile bu anlamda noterlere büyük bir sorumluluk yüklenmektedir. Alternatif olarak bir sigorta kapsamına alınıp alınmayacağına ilişkin ise henüz bir düzenleme bulunmamakla birlikte hem tapu memurları hem de noterler için bu konuda bir sigorta düzenlemesi yapılması gerekli görülmektedir.

Not: Yazı yayına hazırlandıktan sonra Noterlerin tapu işlemleri ile ilgili söz konusu uygulama kararının 01 Temmuz 2023'e kadar ertelendiği duyurulmuştur.

"Notaries perform the transactions related to the real estate sale contract in person", it is very difficult to fulfil this provision in practice. Many contracts are known to have been prepared by notarized archetypes and signed into notaries. A regulation is expected to take place in a directive that the Ministry of Justice will establish procedures and guidelines for this matter.

One of the most controversial issues is Article 13, which reads as follows: "Notaries are also liable for damages arising from the execution of a contract of sale of real estate. If this damage is paid by the State, the State shall have recourse to the notary who issued the contract. The state's strict liability is the liability arising from the maintenance of the land registry and provides the

possibility of recourse in the event of the fault of the official. Similarly, by holding notaries liable, a great responsibility is imposed on notaries in this sense. Although there is no regulation on whether they will be covered by an insurance as an alternative, it is deemed necessary to make an insurance arrangement for both land registry officers and notaries.

Note: After the publication of the article, it was announced that the decision to enforce the deeds of the Notaries was postponed until July 01, 2023.



KENTMETRE°

CITTA-TISTICS°

MERSİN

Kentmetre'nin, bu sayısında, Mersin kentimizi inceliyoruz. 1924 yılında kurulan İçel İli'nin merkezi, 1933 yılına kadar Silifke'ydi. Bu tarihten sonra, Silifke ilçe statüsüne dönüştürülerek İlin merkezi Mersin'e taşınmıştır. 2002 yılında yapılan kanuni değişiklik ile de "İçel" adı tamamen kaldırılarak İl'in adı da Mersin olarak sabitlenmiştir. Mersin İl nüfusu 1.9 Milyon olmakla beraber Kent Merkezinin nüfusu 1 Milyon'un biraz üzerindedir ve Türkiye'nin 10. Büyük kentidir. Mersin, bu özelliği ile Dünya kentleri sıralamasında 590. sırada yer alarak; Tacikistan'ın başkenti Duşanbe'den bir basamak küçük, Amerika'nın sahil kenti New Orleans'tan ise bir basamak büyük bir kenttir.

Mersin'in Türkiye için geleneksel önemi, ülkenin C vitamini deposu olmasıdır. Narenciye ve özellikle mandalina bahçeciliği konusunda Türkiye'nin lider konumundaki kenttir Mersin. Bunun yanı sıra, ülkeye ekonomik katma değer olarak Mersin Limanı ve Mersin Serbest Bölgesi gösterilebilir. 1980'li yılların sonunda bu serbest bölgenin kent içindeki nitelikli iş imkanlarını geliştireceği düşüncesiyle yapılmış olan, Mersinlilerin tabiriyle "52 Katlı", Türkiye'nin ilk gerçek anlamdaki gökdelen binası olmuştur. Üst katları uluslararası otel zincirlerinin de kullanımına açılmış, alt katları da bir süreliğine o yıllarda yeni kurulmakta olan Mersin Üniversitesi'ne ev sahipliği de yapmış olan gökdelen, hiçbir zaman ekonomik olarak istenen anlamda kullanıma uygun hale gelmemiştir.

Mersin, bir yönüyle de Yavru Vatan Kıbrıs'ın uluslararası arenadaki posta adresidir. KKTC, Türkiye dışındaki ülkeler tarafından tanınmadığı için, uluslararası yazışmalarda, Kıbrıs adreslerinin sonuna "Mersin 10, Türkiye" yazılmaktadır. Buna ilave olarak, Kıbrıs'a yapılan deniz taşımacılığı seferlerinin Türkiye kalkış noktası da



In this issue of Kentmetre, we analyse the city of Mersin. Founded in 1924, the centre of İçel Province was Silifke until 1933. After this date, Silifke was transformed into a district and the centre of the province was moved to Mersin. In 2002, with the legal amendment made in 2002, the name "İçel" was completely abolished and the name of the province was fixed as Mersin. Although the population of Mersin is 1.9 million, the population of the city centre is just over 1 million and it is the tenth largest city in Turkey. With this feature, Mersin ranks 590th in the ranking of world cities, one step smaller than Dushanbe, the capital of Tajikistan, and one step larger than New Orleans, the coastal city of the USA.

The traditional importance of Mersin for Turkey is that it is the country's store of vitamin C. Mersin is Turkey's leading city in citrus gardening, and especially in tangerine gardening. In addition, the country could be listed as an economic addition to the Port of Mersin and the Free Zone of Mersin. Built in the late 1980s with the idea that this free zone would improve the quality of jobs within the city, the "52-story", as Mersinians like to call it, became Turkey's first truly skyscraper building. The skyscraper, whose upper floors were also opened for use by international hotel chains, and whose lower floors were for some time the site of the newly established Mersin University, was never economically viable for use.

Mersin, also known as the Young Fatherland, is the international postal address of Cyprus. Because the TRNC is not recognized by countries other than Turkey, international correspondence reads "Mersin 10, Turkey" at the end of the addresses of Cyprus. In addition, the shipping route to Cyprus is to the ports in Mersin and to Turkey.

Mersin'deki limanlardır.

Mersin'in azımsanamayacak bir turizm kapasitesi de vardır; eşsiz kumsalları, denizi, Cennet-Cehennem Çukurları, Kız Kalesi gibi. Bununla beraber, Mersin sahilleri, Antalya'da izlenen turizm tahsis politikasından nasibini almamıştır. Özellikle Kazanlı'ya yakın alanlarda Turizm tahsis bölgeleri tasarlanmış olsa da projeler gerçekleşmemiştir. Bu yönüyle, uzun ve geniş Mersin sahilleri, turizm bakımından bakir olarak tanımlanabilir.

Mersin Kenti, Akdeniz kıyısını takip eden lineer hatta göre biçim almıştır. Kent, Akdeniz kıyısı boyunca batı tarafta Mezitli'den, doğuda Serbest Bölge olan sınıra kadar yaklaşık 50 kilometrelik bir ana ulaşım hattı boyunca yerleşime konu olmuştur. Özellikle Mersin Yat Limanına yakın, deniz manzaralı lüks rezidans projeleri, metrekaşe satış fiyatları bakımından 40.000 – 50.000 TL/m² civarına kadar alıcı bulabilmekte, bu özelliğiyle neredeyse İstanbul ortalamalarına yaklaşmaktadır. Kentin iç mahallelerine gidildikçe, kaçak yapılara da sıklıkla rastlanmaktadır. Özellikle doğu illerinden ve Suriye bölgesinden göç alan Akdeniz İlçesi'nde, sosyal çöküntü alanı olarak kabul edilen mahallelerin kentsel dönüşümü, yıllardır gündemdedir.

Mersin'in en çok öne çıkan Alışveriş merkezleri, Kent Merkezi'ndeki Forum ve Yat Limanı'ndaki Marina Alışveriş merkezleridir. Kentin geleneksel çarşı merkezi ise, 52 Katlı Gökdelin civarındadır.

Mersin'in ulaşım yollarına bakmak gerekirse; deniz yolları ile Kıbrıs'a yolcu taşımacılığı olduğundan bahsetmiştik. Bunun dışında, Mersin'in tren garı ve demir yolları, Türkiye'de kurulmuş olan ilkler arasındadır. Günümüzde de düzenli olarak, Mersin'den Adana'ya, İskenderun'a ve İslahiye'ye tren seferleri yapılmaktadır. Hava ulaşımı olarak, Mersin, uzun yıllardır kente yaklaşık bir saat mesafedeki Adana Şakirpaşa Havalimanı'nı kullanmaktadır. İnşaat çalışmalarında sona yaklaşan Çukurova Bölgesel Havalimanı ise Tarsus İlçesi'nde bulunmaktadır ve kent merkezine yaklaşık 50km mesafededir.

Karayolları bakımından; Mersin, Tarsus üzerinden gişeli otoban sistemiyle Adana'ya ve tüm Anadolu'ya bağlanabilmektedir. Buna karşın, Mersin'i batı yönünde Antalya'ya ve Türkiye'nin batı illerine taşıyan karayolu,

hala istenen anlamda nitelikli otoyol formunda değildir. Komşu il olan Antalya'nın merkezine, Mersin, karayoluyla 500 kilometre mesafededir ve yolculuk genellikle 10 saat kadar sürmektedir. Bu, aynı zamanda Türkiye'de birbirine en uzak olan iki komşu il merkezi rotasını oluşturmaktadır. Bu yüzdendir ki, Mersin, demografik ve genel özellikleri ile doğu illerimize daha yakın sosyokültürel karakteristiklere sahiptir.

TÜİK verilerine göre, Mersin'de 2021 yılında 11 bini yeni olmak üzere yaklaşık 41 bin konut satışı gerçekleşmiştir. Mersin bu bakımdan, 54 bin konut satışı gerçekleşmiş olan Bursa'nın hemen ardından 6. sıradadır. Mersin aynı zamanda, yabancılara doğrudan vatandaşlık verilmesi kapsamında en fazla konut satışı yapılan ilk beş il arasında görülmektedir. Mersin'de 2021 yılında, 3.200 kadar binaya yapı ruhsatı, 2.700 kadar binaya da yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Otomobil sahipliği bakımından ise Mersin, Bin kişiye 163 otomobil oranıyla Türkiye ortalaması civarındadır.

Gayrimenkul Değerleme sektörü bakımından ele alındığında ise; LİDEBİR'in sektör raporuna göre Mersin, gayrimenkul değerlendirme rapor yazımı konusunda, Türkiye'de altıncı sırada yer almaktadır. 2020 yılı verilerine göre, Türkiye'de yazılmış olan 1.2 milyondan fazla değerlendirme raporundan 39bin kadarı Mersin'de yazılmıştır. Aynı kaynağa göre, Mersin'de görev yapan Gayrimenkul Değerleme Uzmanı sayısı 161 olarak görülmektedir. Turizm, tarım ve ticaret kenti Mersin'de iş yapmak, yatırım yapmak isteyen okuyucularımızın bilgilerine sunulur*



Mersin has a considerable tourism capacity, such as its unique beaches, sea, Paradise-Hell Pits and Maiden's Castle. However, Mersin's coastline has not received its share from the tourism allocation policy followed in Antalya. Although tourism allocation zones have been designed especially in the areas close to Kazanlı, the projects have not been realised. In this respect, the long and wide Mersin coast can be defined as virgin in terms of tourism.

The city of Mersin is in linear form, following the Mediterranean coast. The city is located along the Mediterranean coast along a main 50-kilometer (50-kilometer) transport line from Mezitli on the west side to the border with the Free Zone on the east. Luxury residential projects with a view of the sea, particularly near the Mersin Yacht Harbor, can find buyers of up to 40,000 to 50,000 TL/m² per square meter in terms of sales prices, and are nearly as close to the Istanbul average. Illegal structures are also common as the city's inner suburbs are traveled. The urban transformation of neighborhoods considered a social collapse area has been an agenda for years, especially in the Mediterranean District, which receives emigration from eastern provinces and the Syrian region.

The most prominent shopping centres in Mersin are Forum Shopping Centre in the city centre and Marina Shopping Centre at the marina. The traditional bazaar centre of the city is around the 52-storey skyscraper.

If we look at Mersin's transport routes, we mentioned that there is passenger transport to Cyprus by sea. Apart from

this, Mersin's railway station and railways are among the first established in Turkey. Today, there are regular train services from Mersin to Adana, İskenderun and İslahiye. For air transport, Mersin has been using Adana Şakirpaşa Airport, which is about an hour away from the city, for many years. Çukurova Regional Airport, which is nearing the end of construction, is located in Tarsus District and is approximately 50 km from the city centre.

In terms of highways, Mersin is connected to Adana and all of Anatolia via the toll motorway system via Tarsus. However, the highway that carries Mersin westwards to Antalya and the western provinces of Turkey is still not in the desired quality motorway form. Mersin is 500 kilometres by road from the centre of the neighbouring province of Antalya, and the journey usually takes up to 10 hours. This is also the most distant route between the two neighbouring provincial centres in Turkey. For this reason, Mersin has demographic and general sociocultural characteristics closer to those of the eastern provinces.

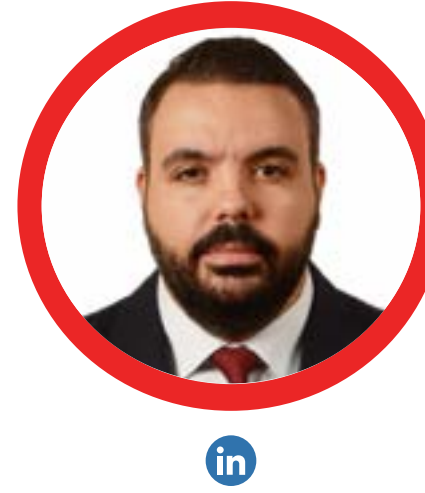
According to data from the Turkish Statistical Institute, approximately 41,000 homes were sold in Mersin in 2021, including 11,000 new homes. Mersin is in sixth place, right after Bursa, which has sold 54,000 homes. Mersin is also considered among the top five cities where the largest number of homes are sold as part of the direct citizenship granted to foreigners. In Mersin in 2021, building licences were obtained for around 3,200 buildings and occupancy permits were obtained for around 2,700 buildings. In terms of automobile ownership, Mersin is about the Turkish average with a ratio of 163 cars per thousand people.

In terms of the real estate valuation sector, according to the industry report of the Association of Licensed Assessment Companies, Mersin is ranked sixth in Turkey in real estate valuation reporting. According to data from 2020, of the more than 1.2 million valuation reports written in Turkey, some 39,000 were written in Mersin. According to the same source, the number of real estate valuations specialists employed in Mersin stands at 161. Tourism, agriculture, and commerce are all available to our readers who want to do business, invest in the city of Mersin*

MAKİNE & ENDÜSTRİ°

MACHINERY & INDUSTRY°

Erhan SARAC
MRICS, REV
Genel Müdür,
Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş.



Erhan SARAC
MRICS, REV
General Manager,
Aden Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

361°

ENVANTER YÖNETİM VE TAKİP SİSTEMİ

INVENTORY MANAGEMENT AND TRACKING SYSTEM

İşletmelerin gelişen dünya da gelişen teknolojiyi iş süreçlerine entegre ederek dijitalleşmeleri son derece önemlidir. İş süreçlerini ve üretkenliği etkin kılmak, iş riskini azaltmak, daha iyi bir hizmet sunmak ve maliyet kontrollerini sağlamak için dijitalleşmek artık kaçınılmaz bir sonudur. Her geçen gün önemi artan teknolojiye ayak uyduramayan işletmeler aynı ürün ve hizmeti sunan diğer işletmelerin gerisinde kalarak yok olma sürecine girebilirler. Gelişen iş dünyasında değişime ayak uydurabilmek, pazarda yer edinebilmek, kaynakları verimli kullanabilen bir işletme olmak önemlidir. Bu koşulları sağlayabilmek için kaynak kullanımları ve kullandığınız yönetimler iş dünyasındaki değişime uygun, pratik ve hızlı bir takip yönetim sistemiyle desteklenmiş olmalıdır. Artan personel ve artan talepler nedeniyle, büyümekte olan kurumların hataları önleyebilecek sistemlere sahip olması gereklidir. Bu nedenle envanter yönetim ve takip sistemleri kurumlar için önemli yer oluşturur.

Envanter ne demektir?

Ekonomik anlamıyla envanter TTK.m. 73'e göre Saymak, ölçmek, tartmak ve değerlendirmek suretiyle "bilanço günündeki mevcutları, alacakları ve borçları kesin ve ayrıntılı biçimde belirleme işlemidir.

Envanter bir işletmenin ürün ve varlıklarından, üretimde kullandığı ham maddelerin, ara parçaların ve satışa hazır hale gelen malların tamamıdır.

Envanter Yönetimi Nedir?

Envanter yönetimi, şirketlerin varlıklarını, üretmek istedikleri ürün için gerekli olan hammadde siparişlerini, bu ürünlerin depolanmasını ve takibinin yapılmasıdır. İşletmeler genellikle



It is critical for businesses to digitize emerging technology in the developing world, integrating it into their business processes. Digitizing to enable business processes and productivity, reduce business risk, deliver better service, and provide cost controls is now an inevitable end. Businesses that are no longer able to keep up with the breakthrough technology can begin the process of extinction by falling behind other businesses that offer the same product and service. It's important to keep pace with change, to be in the marketplace, to be a business that can use resources efficiently. To meet these requirements, resource utilization and the management you use must be supported by a practical, fast track management system that is consistent with the change in business. Due to increased staff and increased demand, growing institutions need to have systems that can prevent errors. Therefore, inventory management and tracking systems are a key site for the enterprise.

What does inventory mean?

According to Article 73 of the Turkish Commercial Code, inventory in the economic sense is the process of determining the assets, receivables and payables on the balance sheet day in a precise and detailed manner by counting, measuring, weighing and evaluating.

Inventory is all of the products and assets of an enterprise, raw materials used in production, intermediate parts and goods ready for sale.

What is Inventory Management?

Inventory management is the storage and tracking of companies'

envanter yönetiminde bir Excel raporu, bir envanter defteri, bir envanter yönetim sistemi veya bir envanter yönetim yazılımı kullanılmaktadır. Karlılık, maliyet ve zamandan tasarruf sağlama amacıyla olan her işletme için envanter yönetimi önemli bir yer tutmaktadır.

Envanter Yönetimi Nasıl Yapılır?

Envanter yönetimi şirketlerin büyüklüklerine göre değişim gösterebilmektedir. İş hacmi küçük olan işletmeler envanter yönetimlerini manuel olarak yürütebilirler. Büyük işletmelerde ise birçok Excel formatında tablo hazırlamak mümkündür. Fakat gün geçtikçe gelişen, büyüyen işletmelerde farklı ihtiyaçlar doğabilir ve bir süre sonra kullanılan sistemler yeterli olmayabilir. Birçok bileşenden oluşan büyük işletmelerde bu süreçler envanter yönetim yazılım programları ile verimli ve doğru bir şekilde yönetilebilir. Envanter yönetiminde amaç; kaynak takiplerinin maksimum seviyede doğru bir şekilde gerçekleştirilerek maliyetlerin düşürülmesi ve işletme kazancının maksimum seviyeye ulaştırılması, stoklarda olması gereken ürün miktarlarının belirlenerek stok maliyetlerini düşürülmesi sağlamaktır. Envanter yönetim yazılımları ile kaliteli hizmet ve verimli bir üretim süreci gerçekleştirilir. Sonuç olarak işletmeler bu sayede üretim süreçlerini, depolama süreçlerini ve geleceğe yönelik katma değeri yüksek planlarını yapabileme imkânı yakalayabilirler.

Envanter Yönetimini Kimler Yapmalıdır?

Aslına bakılırsa envanter yönetimi, hacmine bakılmaksızın tüm şirketler için önemlidir. Küçük ve büyük tüm işletmeler, iş süreçlerini verimli şekilde devam ettirebilmek için envanter yönetim sistemine sahip olmalıdır. Bu süreçte şirketin büyüklüğü değil envanter sürecini nasıl ve ne şekilde, hangi araçlarla yürüteceği ve ne kadar yatırım yapabileceğidir. Küçük işletmeler envanter sürecini yönetirken daha az yatırım gerektirecek yönetim sistemleri ile süreci yürütürken büyük iş hacmine sahip işletmelerin envanter yönetimi için daha yüksek yatırımlar yapması gerekebilir.

Envanter Yönetiminin Faydaları Nelerdir?

Envanter yönetimi, belirlenen hedefler doğrultusunda yönetildiğinde küçük ve büyük işletmeler için çok

faydalı bir süreçtir.

Şirketler envanter yönetim süreci ile;

- Maliyetlerini düşürebilir,
- Zamandan tasarruf sağlayabilir,
- Satışlarını arttırabilir,
- Birçok birimle entegrasyon sağlayabilir ve süreçleri kolaylıkla yürütebilir,
- Personel gücünü yönetilebilir,
- Personel kaynaklı sorunların önüne geçilebilir,
- Raporlama süreçleri pratik ve doğru bir şekilde yapılabilir,

Envanter yönetim yatırımları maliyetli ve riskli gibi görünebilir fakat sağladığı faydalar neticesinde işletmelerin karlılığını arttıracaktır.

Bir Envanterin Etkin Yönetimi Nasıl Olur?

- Organizasyon

Belirli kategorilerdeki ürünlerin aynı gruplarda olmasına önem verin. Bu şekilde raporlama ve takip işlemlerinizi etkin yapabilirsiniz. Organizasyon teknikleri kolaylık sağlar bu da size etkin bir envanter yönetimi sunabilir.

- Dijitalleşme

İşletmelerin özellikle büyüyen işletmelerin satışları arttıkça envanter yönetimi daha karmaşık olmaya başlar. Bu durumda Excel ya da envanter defteri ile süreci yönetmeye çalışmak hem yavaş hem pratik bir çözüm olmayabilir. Ayrıca büyüyen iş hacmi ile personel alım ihtiyacı doğacaktır. Çalışan artışı ve Excel gibi bir yöntemle envanter yönetimi yapmaya çalışmak birçok hataya neden olabilir. Rakamlar, bilgilerin hatalı ya da yanlış alanlara yerleştirilmesi ve buna benzer bir çok hatalarla karşılaşabilirsiniz. Bu da işletmeniz için ayrıca zaman kaybına neden olur. Envanter yönetiminin dijital ortamda yönetilmesi gerekliliğini doğuruyor. Envanter yönetimi yazılımları genel olarak bulut tabanlı yazılımlardır ve süreci kolaylaştırmak için tasarlanmışlardır. Birden fazla kullanıcı sisteme login olarak ister masaüstü ister laptop ya da mobil üzerinden işlem süreçlerine devam edebilirler. Envanter sistemleri

assets, the raw materials orders needed for the product they want to produce. Businesses typically use an Excel report, an inventory ledger, an inventory management system, or an inventory management software in inventory management. Inventory management is a key place for any business that aims to save profitability, cost and time.

How to Manage Inventory

Inventory management can vary depending on the size of companies. Businesses with small business volumes can manage inventory manually. For large businesses, it is possible to prepare a table in many Excel formats. But growing businesses that are growing larger and larger by the day may experience different needs and may not be enough systems that are used after a while. For large businesses of many components, these processes can be efficiently and accurately managed through inventory management software programs. In inventory management, the goal is to ensure that resource pursuits are carried out at the maximum accuracy, lowering costs and maximizing operational revenue, reducing inventory costs by identifying the quantities of products that should be in stock. Quality of service and efficient manufacturing with inventory management software. As a result, Businesses can now realize their manufacturing processes, storage processes and high value-added plans for the future.

Who Should Manage Inventory?

In fact, inventory management is important to all companies, regardless of volume. All small and large businesses should have an inventory management system to keep their business processes productive. It's not just how big the company is, but how and how it's going to conduct its inventory, and how much it's going to invest. Small businesses can run a process with management systems that require less investment when managing the inventory process, while larger businesses with greater throughput may need to invest more in inventory management.

What are the Benefits of Inventory Management?

Inventory management is a very useful process for small and large businesses when it is managed for targeted

purposes.

With the inventory management process, companies can:

- Companies can reduce their costs,
- Companies can save time,
- Companies can increase their sales,
- Companies can integrate with many units and carry out processes easily,
- Companies can manage the power of personnel,
- Companies can avoid personnel-related problems,
- Companies reporting processes can be done in a practical and accurate way,

Inventory management investments may seem costly and risky, but they will help improve business profitability.

How to Manage an Inventory Effectively?

- Organisation

To make sure that products in certain categories are in the same groups, one can make reporting and tracking processes effective. Organization techniques provide convenience, which can offer you an effective inventory management.

- Digitalisation

Inventory management is becoming more complex as businesses, especially the growing business, sell up. In this case, managing the process with Excel or the inventory ledger might not be both a slow and practical solution. In addition, there will be a growing business and hiring need. Attempting to manage inventory through a worker increment and method such as Excel can cause many errors. The numbers may indicate that information is placed in the wrong or wrong fields and that there are errors similar to this. This can also cause your business to lose time. Enables digital management of inventory management. Inventory management software is typically cloud-based software designed to simplify the process. Multiple users can login to the system, or they can continue their operations through desktop or laptop, or mobile. Inventory systems enable accurate data processing and data protection. That's why you can

doğru veri işlemeyi ve bu verilerin korunmasını sağlar. Bu nedenle envanter yönetiminde dijitalleşerek hatasız envanter yönetimi ve zaman tasarrufu sağlayarak etkin bir envanter yönetim süreci yaşayabilirsiniz.

- Barkod Ya da QR Code Kullanımı

Büyüyen işletmelerde ya da büyük depolara sahip olan işletmelerde envanter takip sürecini kolaylaştıran ve zaman tasarrufu sağlayan Barkod ve QR Code sistemi doğru bilgiyi alarak kullanıcı hatalarına aynı ürün veya aynı koddan oluşan ürünle arasındaki karışıklığa son verebilirsiniz. Bu sistem ile envanter verilerinin doğru ve kolay girilmesi dışında bilgilerin hızlı bir şekilde toplanmasını, kişi ve birimlere hızlı bir şekilde ulaşımı sağlayarak daha etkin bir envanter yönetim süreci

oluşturabilirsiniz.

- Envanter Yönetiminin Geleceği

Envanter yönetimi, her geçen gün popülaritesi artan bir sistem olmaktadır. İleri ki zamanlarda dijitalleşme kaçınılmaz olacaktır. Envanterler ilerleyen dijitalleşme ile yazılım programları üzerinden yönetilmeye başlayacaktır. Barkodlama, RFID, QR Code gibi sistemlerle entegre bir biçimde çalışarak varlığını sürdürecektir. Bu entegrasyonlar kurumlarda takip ve denetimin kolaylıkla yapılmasını sağlayacaktır. °

experience an efficient inventory management process by digitizing in inventory management, providing failsafe inventory management and time savings.

- Barcode Or QR Code Usage

For growing businesses or large warehouses, you can end user errors with the same product or product of the same code by getting the right information, a time-saving Barcode and a QR Code system that simplifies the inventory tracking process. With this system, you can create a more efficient inventory management process by providing fast collection of information, fast access to people and units, and not just the right and easy entry of inventory data.

- Future of Inventory Management

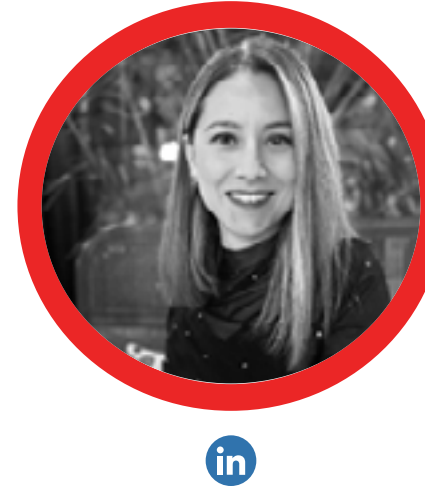
Inventory management is becoming an ever-growing system of popularity. In the future, digitization will be inevitable. Inventories will begin to be managed through software programs through continued digitalization. Barcoding will continue to exist, working in an integrated manner with systems such as RFID, QR Code. These integrations will facilitate monitoring and control within the enterprise. °



GLOBAL°

COP 27°

Berna YILMAZ
Yüksek Kimyager
Avrupa İklim Paketi Elçisi



Berna YILMAZ
Chemist m.sc.
European Climate Pact Ambassador

361°

BİRLEŞMİŞ MİLLET İKLİM ZİRVESİ COP27 MÜZAKERELERİ

UNITED NATIONS CLIMATE SUMMIT COP27 NEGOTIATIONS

2015 yılında COP 21'de Paris Anlaşması'nın başarıyla kabul edilmesinin ardından, dünya iklim değişikliği konusunda gerekli tavizleri verme iradesi göstermişti.

Mısır, Birleşmiş Milletler İklim Değişikliği Çerçeve Sözleşmesi'nin kabulünün 30. yılında Şarm El-Şeyh kentinde 6-18 Kasım 2022 tarihlerinde COP 27(Taraflar Konferansı)'ye ev sahipliği yaptı. Bu yıl COP 27'ye gözlemciler, akademisyenler, iklim aktivistlerinden oluşan yaklaşık 45 bin kişi katıldı. 600'den fazla da fosil yakıt lobicisinin yer alması aslında biraz düşündürücü...

COP 27'nin açılışında Birleşmiş Milletler (BM) Genel Sekreteri Antonio Guterres ve BM İklim Değişikliği Başkanı Simon Stiel, ABD eski Başkan Yardımcısı Albert Arnold Gore (Al Gore) ve ada ülkesi olan Barbados Başbakanı Mia Mottley ile Antigua ve Barbuda Başkanı Gordon Browne konuştu. Liderlerin sert mesajlı konuşmaları basına yansıdı.

Yoğun müzakerelerin gerçekleştirildiği iki haftanın ardından iklim adaleti konusunda önemli kararlar alınırken, Paris Anlaşması'nın azaltım hedefini korumak adına ülkelerin fosil yakıtlardan çıkış taahhütleri gerçekleştirilemedi.

Gelişmekte olan ülkelerin yoğun ısrarları sonucu kayıp-zarar mekanizmasının kabul edilmesi, iklim adaletinde önemli bir adım oldu. Kayıp-zarar fonu üzerinde anlaşmaya varılmasıyla COP 27 bir dönüm noktası haline

geldi. Ancak, fosil yakıt kullanımından vazgeçmek adına somut kararlar çıkmaması büyük bir hayal kırıklığı yarattı. Geçtiğimiz yıl Glasgow'da gerçekleştirilen toplantıda, kömürden kademeli çıkış taahhütü yer alıyordu. COP 27'de özellikle Hindistan liderliğinde bazı ülkeler fosil yakıtların azaltılmasında daha iddialı taahhütler istedi ama başarılı olamadı ve kararlar Glasgow'daki ile aynı kaldı. Taslak olarak yayınlanan COP 27 sonuç metninde ise hala fosil yakıtlardan kademeli çıkış ifadesi yer almıyor.

Gelişmiş ve gelişmekte olan ülkeler, Dünya Bankası (World Bank) ve kamu kurumları tarafından finanse edilen finans kurumlarına acil değişiklik çağrısında bulunarak, sera gazı emisyonlarına katkısı en az olan yoksul, ama aşırı iklim koşullarından olumsuz etkilenen ülkelerin iklim krizine uyumları konusundaki finansman desteğini vurguladı. Yeni kurulacak finansman mekanizması, yalnızca bir finansman aracı olmayacak, uluslararası ticaret ağlarını da içine alan uluslararası bir bankacılık açılımı olacak.

COP 27'de tartışılan ve henüz detayları netleşmeyen finansman mekanizmasının, kalkınma bankalarının geliştirmekte olan dünyaya çok daha fazla yardım sağlamalarına imkan sunacak şekilde yeniden sermayelendirilmesi bekleniyor.

Aşırı iklim olaylarına karşın, taşkın savunma alanları inşa etmek, sulak alanları korumak ve orman alanlarını



Following the successful adoption of the Paris Agreement at COP 21 in 2015, the world showed a willingness to make necessary compromises on climate change.

Egypt hosted the COP27 (Conference of the Parties) in Sharm El-Sheikh on 6-18 November 2022, the thirtieth anniversary of the adoption of the United Nations Framework Convention on Climate Change. About 45,000 observers, academics, climate activists participated in COP 27 this year.

At the opening of COP 27, United Nations Secretary-General Antonio Guterres and UN Climate Change President Simon Stiel spoke with former US Vice-President Albert Arnold Gore and his island nation, Barbados Prime Minister Mia Mottley, and Antigua and Barbuda President Gordon Browne. Their harsh words were heard in the media.

Two weeks into intensive negotiations, key decisions were

taken on climate justice, and commitments by countries to tap fossil fuels in order to safeguard the Paris Agreement's reduction target.

The adoption of the loss-loss mechanism, due to the intense insistence of developing countries, was a significant step in climate justice. With an agreement on the loss-loss fund, COP 27 has become a turning point. However, it was a great disappointment that no concrete decisions were adopted to discontinue fossil fuel usage. Last year's meeting in Glasgow featured a commitment to a gradual exit from coal. In COP 27, some countries, especially under the Indian leadership, wanted more ambitious commitments in reducing fossil fuels, but failed and decisions remained the same as in Glasgow. The COP 27 conclusion text, which was published in the draft, still does not mention a gradual exit from fossil fuels.

Developed and developing countries called for urgent changes to financial institutions financed by the World Bank and public institutions, stressing support for financing of countries that are least contributing to greenhouse gas emissions and are harboring to the climate crisis. The new funding mechanism will not only be a funding instrument, but an international banking opening, including international trade networks.

The funding mechanism, discussed at COP 27, for which details have not been finalized, is expected to be

korumak ve büyütme gibi önlemler ve daha fazlası, ülkelerin iklim krizinin olumsuz etkilerine yönelik daha dirençli hale gelmesine yardımcı olabilir. Ancak yoksul ülkeler işte tam da bu noktadaki çabalar için fon bulmakta zorlanıyor. Gelişmiş ülkelerin söz verdiği gibi yılda 100 milyar doların –ki bu para hala bulunamadı– sadece 20 milyar doları iklim krizine uyum sağlamaya gidiyor. Glasgow'da bu oranın ikiye katlanması kabul edilmişti ancak COP27'de bazı ülkeler bu taahhüdü kaldırmaya çalıştı. Bazı mücadeleler sonucu bu, yeniden doğrulandı.

Bilim insanlarının iklim değişikliğinin olumsuz etkileri üzerine çalışmalarını içeren Hükümetlerarası İklim Değişikliği Paneli (IPCC) Değerlendirme Raporlarında, sera gazı emisyonlarında keskin azaltım hedefleriyle önlenebilecek yıkıcı etkiler konusunda uyarılar bulunuyor. IPCC, BM tarafından iklim bilimi konusunda tavsiyelerde bulunmak üzere kurulmuş bir yapı. Altıncı Değerlendirme Raporu'na (AR6) göre, dünyanın en zengin ülkeleri en yüksek emisyon değerlerine neden oluyor ve en az salım yapan ülkeler de iklim krizi karşısında savunmasız kalabiliyor. Gelecek projeksiyonlarında ısınmanın, Paris Anlaşması hedefleri ile belirlenen 2100 yılına kadar 1,5 °C'de nasıl sınırlandırılacağına dair en kapsamlı vizyonu sunan AR6, yine de önümüzdeki birçok engelle hedeflerden uzaklaştığımızı açıkça ortaya koyuyor. Böyle giderse, ısınma miktarının etkileri daha da yıkıcı olacak.

Türkiye'nin COP 27'de Açıkladığı Ulusal Katkı Beyanı (NDC)

Türkiye Pavilionunda, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanı Murat Kurum, Türkiye'nin güncellenmiş Ulusal Katkı Beyanı'nı (NDC) açıkladı. Daha önceki 2030 yılı hedefi, %21 artıştan azaltım olan Türkiye bunu, %41'e yükseltti. Bu durumda 500 MtCO_{2e} emisyon azaltımı yapacak. Diğer taraftan da 2038 yılını da emisyonlar için pik yıl olarak belirleyen Türkiye, aslında %47'lik bir artış beklediğini belirtiyor. Pik yıl 2038'den 2053'e doğru iklim nötr hedefi için de her yıl %13'lük bir azaltım yapması gerekiyor. Mutlak bir azaltım hedefi belirlemekten ziyade, artıştan azaltım hedefi belirlemek aslında 2053 yılına kadar iklim nötr hedefini yakalamanın zor olacağını gösteriyor. Ayrıca, Türkiye'nin kömürden çıkış yönünde herhangi bir taahhüdünün de bulunmaması

iklim aktivistlerinin tepkisini çekiyor. 2021 yılında Paris Anlaşması'na taraf olması uzmanlar tarafından olumlu karşılanan Türkiye'nin, bu yılki NDC hedefi iklim çalışmalarını sektöre uğratabilecek gibi duruyor.

Ayrıca Türkiye, 2026 yılında COP31'de ev sahibi yönünde adaylığını beyan etti.

Sonuç olarak, Mısır'ın ev sahipliğinde toplanan COP 27, iklim adaleti konusunda bir dönüm noktası olarak tarihe adını yazdırırken, 1,5 derece hedefinin yakalanması için taahhütlerin yetersiz oluşuyla tartışmalar yarattı. Bir sonraki yıl COP 28, Birleşik Arap Emirlikleri'nde gerçekleşecek ve kayıp-zarar finansman mekanizmasının detayları netleşecek.

COP 27 ile ilgili daha fazla bilgi için:

<https://unfccc.int/cop27>

recapitalized, allowing development banks to provide much more aid to the developing world.

In spite of extreme climate events, measures such as building flood defenses, protecting wetlands and protecting and growing forest areas, and more may help countries become more resistant to the negative effects of the climate crisis. But poor countries are finding it hard to raise funds for their efforts on this exact spot. Of the \$100 billion a year promised by developed countries - money that has yet to be found - only \$20 billion is spent on adaptation to the climate crisis. In Glasgow, it was agreed to double that rate, but in COP27, some countries tried to break that commitment. Some struggles have confirmed this.

The Intergovernmental Panel on Climate Change (IPCC) Assessment Reports, which include the work of scientists on the adverse effects of climate change, warn

of devastating impacts that can be avoided with sharp reduction targets in greenhouse gas emissions. The Panel on Climate Change is a body established by the UN to advise on climate science. According to the Sixth Assessment Report (AR6), the world's richest countries cause the highest emissions and the countries that emit the least can be vulnerable to the climate crisis. Presenting the most comprehensive vision of how to limit warming to 1.5 °C by 2100, as set by the Paris Agreement targets, AR6 nevertheless makes it clear that we are moving away from the targets with many obstacles ahead. At this rate, the effects of warming will be even more devastating.

Türkiye's National Contribution Declaration (NCD) announced at COP 27

In the Turkish pavilion, Environment, Urbanism and Climate Change Minister Murat Kurum announced Turkey's updated National Contribution Declaration (NCS). Turkey, which had reduced its previous target for 2003 by 21%, increased it to 41%. In that case, 500 MtCO_{2e} will reduce emissions. Turkey, meanwhile, has put 2038 as the first two years for emissions, indicating that it actually expects an increase of 47%. From 2038 to 2053, the climate neutral target also requires a 13% reduction every year. Rather than setting an absolute reduction target, setting the target for incremental reduction actually suggests that by 2053, achieving the climate neutral target will be difficult. In addition, climate activists have responded to Turkey's lack of a commitment to come out of coal. Turkey's bid to become a party to the Paris Agreement in 2021 has been met with enthusiasm by experts, with climate implications looming as if its bid for this year's NDC is to be halted.

In addition, Turkey announced its candidacy to host the COP31 in 2026.

As a result, Egypt-hosted COP 27 made history as a milestone in climate justice, with unsatisfactory commitments to achieve its 1.5 degree objective. The following year, COP 28 will take place in the United Arab Emirates, providing clearer details of the loss-loss financing mechanism.

For more information on COP 27:

<https://unfccc.int/cop27>



TÜRKİYE'DE PROJE BAZLI GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI

GYO'ların tarihçesine bakmak gerekirse Amerika Birleşik Devletleri'nde 1960'lardan, Türkiye'de ise Sermaye Piyasası mevzuatı dahilinde 1996 yılından bu yana kurulmakta olan GYO'lar, aslında finansal mühendislik alanındaki en verimli enstrümanlar arasındadır.

GYO'ları türleri bakımından birçok yönde kategorize etmek mümkündür. Bununla beraber, Sermaye Piyasası Kurulu'nun yapmış olduğu şu tanımlama dikkat çekicidir:

"Gayrimenkul yatırım ortaklıkları belirli bir projeye veya gayrimenkule yatırım yapmak ya da belirli bir alanda faaliyet göstermek amacıyla kurulabileceği gibi, amaçlarında böyle bir sınırlama olmaksızın ancak belirlenen varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacı dahilinde kalmak şartıyla da kurulabilirler".

GYO Endeksi sayfamızda bu kez, "belirli bir proje ya da gayrimenkul" diye tabir edilen, proje bazlı GYO'ların üzerinde duracağız. Bu GYO'larda, aslında gaye, belli bir projeyi finanse etmek ya da ekonomiye yeniden kazandırmak için GYO enstrümanına başvurmak olarak karşımıza çıkmıştır. Yani hareket noktası GYO kurmak değil, belli bir projeyi finanse etmek ya da finansal kazanıma dönüştürme niyetidir. Bunlardan bazılarını inceleyelim.

AKMERKEZ GYO

İstanbul Etiler'deki Akmerkez Alışveriş merkezi ve ofis kuleleri, 1993 yılında dönemin en gelişmiş konsept projelerinden birisi olarak dikkat çekiyordu. Özellikle marka değeri yüksek perakende gruplarıyla sadece Türkiye'nin değil, Pollini gibi Dünya çapında ün salmış yatırımcıların ilgi odağı olmuştu.

Akmerkez GYO ise, alışveriş merkezinin kuruluşundan 12 yıl kadar sonra, 2005 yılında halka arz oldu. Diğer GYO'lardan farklı olarak, yatırımcısına inşaat projesi vaadi değil, yıllar içinde oturmuş, istikrarlı kira geliri vaad ediyordu. Halen, Akmerkez GYO'nun portföyü, salt bu projeden ibarettir. GYO'nun 2021 yıl sonu aktifler toplamı 260 Milyon TL civarındadır.

YENİ GİMAT GYO

1970'li yıllarda Ankara'da Et-Balık kurumuna ait olan genel müdürlük binası ve yaklaşık 100 dönüm büyüklüğündeki arazisinin 1993 yılında özelleştirilmesiyle ortaya çıkmıştır. Ankamall adıyla anılan Ankara'nın (ve kurulduğu zaman Türkiye'nin) en büyük ve modern alışveriş merkezi olarak 1999 yılında kapılarını açmıştır. 2006 yılında proje genişletilerek toplam 100bin metrekare kiralanabilir alana ulaşmıştır. Ayrıca, 2008 yılında, aynı yapı adası sınırları içinde Crowne Plaza oteli de yapılarak sisteme dahil edilmiştir.

PROJECT-BASED REAL ESTATE INVESTMENT TRUSTS IN TURKEY

The Real Estate Investment Trusts that have been established in the United States since the 1960s and Turkey since 1996 under the Capital Market framework, are among the most efficient instruments in the field of financial engineering.

It is possible to categorize real estate investment trusts in many ways. However, the following definition by the Securities and Exchange Commission is remarkable.

"Real estate investment trusts can be established to invest in a specific project or real estate or to operate in a specific area, but can also be established with the obligation to operate the portfolio of entities and rights set out without such limitations on their objectives."

On this REIT index page, we will focus this time on what is termed "a specific project or real estate", project-based Real Estate Investment Trusts. In these Real Estate Investment Trusts, the goal is actually to apply for a Real Estate Investment Trust instrument to finance a particular project or to reintegrate it into the economy. So the point of departure is not the establishment of a Real Estate Investment Trust, but the intention to finance a particular project or convert it into financial gain. Let's look into some of these.

AKMERKEZ Real Estate Investment Trust

In 1993, the Akmerkez Shopping Centre and office towers in Etiler, Istanbul, stood out as one of the most advanced

concept projects of the period. In particular, brand-high retail groups have attracted worldwide brands, not only for Turkey, but for investors such as Pollini.

Akmerkez Real Estate Investment Trust went public in 2005, some 12 years after the establishment of the shopping centre. Unlike other Real Estate Investment Trusts, Akmerkez Real Estate Investment Trust did not promise its investors a construction project, but a stable rental income that had been established over the years. Currently, Akmerkez Real Estate Investment Trust's portfolio consists solely of this project. The total assets of the Real Estate Investment Trust at the end of 2021 is around TL 260 million.

YENİ GİMAT Real Estate Investment Trust

It emerged in 1993 with the privatisation of the general directorate building and approximately 100 acres of land belonging to the Fishery and Meat Institution in Ankara in the 1970s. It opened its doors in 1999 as the largest and most modern shopping centre in Ankara (and in Turkey when it was established), known as Ankamall. In 2006, the project was expanded to a total leasable area of 100,000 square metres. Furthermore, in 2008, Crowne Plaza hotel was constructed within the same building island and included in the system.

Yeni Gimat Real Estate Investment Trust, like Akmerkez Real Estate Investment Trust, consists of a single project area. The initial public offering was realised in 2013,

Yeni Gimat GYO, tıpkı Akmerkez GYO gibi, tek bir proje alanından oluşmaktadır. Hizmete girmesinden yaklaşık

15 yıl sonra, 2013 yılında ilk halka arzı gerçekleşmiştir.

2021 yılsonu aktifler toplamı 2.8 Milyar TL civarındadır.

KIZILBÜK GYO

Marmaris'in Kızılkum koyunda yer alan, 1.350 adet devre mülk konutları, 230 odalı lüks oteli ve alışveriş merkezinden oluşan proje, aslında tek bir proje paketinden oluşmaktadır.

Kuruluş aşamasında Sinpaş gibi Türkiye'nin en büyük proje geliştiricisi bir firmanın da bulunduğunu hatırlatmakta fayda var. İnşaat aşamasında özellikle ÇED raporu ile ilgili süreçle sık sık gündeme gelen Kızılbük GYO da, Türkiye'nin proje bazlı GYO'larına örnek gösterilebilir.

Kızılbük GYO'nun 2021 yılsonu aktifler toplamı, 2.7 Milyar TL olarak raporlara yansımıştır.

PANORA GYO

Ankara'nın diplomatik semtlerinden Oran'da 2007

yılında açılmış olan Panora, o yıllarda değişmekte ve gelişmekte olan AVM konseptine, "Alışveriş ve Yaşam Merkezi" sloganını da ekleyerek içinde bulundurduğu spor ve sanat alanları ve açık hava konser oditoryumu

ile farklı bir hava getirmişti. Yine aynı yıllarda, Max Mara, Burberry, Armani, Hugo Boss gibi markalarıyla A sınıfı diye adlandırılan yüksek gelir grubu müşteri segmentini de çekmiş olan Panora, 2013 yılında GYO olarak halka açılmıştır.

Panora GYO da yaklaşık 180bin metrekare kapalı alanı ve 86bin metrekare kiralanabilir alandan oluşan tek bir AVM ile proje bazlı bir GYO örneğidir. Panora GYO'nun 2021 yılsonu aktifler toplamı, 1.2 Milyar TL olarak görülmektedir.

Bu saydıklarımızın dışında, portföyü ağırlıklı olarak tek bir projeden oluşan, tek bir gayrimenkulden hareketle kurulmuş olmakla beraber zaman içinde farklı gayrimenkulleri de yelpazesine katan GYO'lar da vardır; Atakule GYO, TSKB GYO gibi. Türkiye'de halihazırda işlem görmekte olan 38 GYO'nun detaylı bilgilerine KAP'tan ve GYODER Gösterge bülteninden on-line olarak ulaşabilirsiniz ◦

approximately 15 years after its inauguration.

2021 year-end total assets are around TL 2.8 billion.

KIZILBÜK Real Estate Investment Trust

Located in the Kızılkum bay of Marmaris, the project, which consists of 1,350 timeshare residences, a 230-room luxury hotel and a shopping centre, actually consists of a single project package.

It is worth remembering that Sinpaş, Turkey's largest project developer, was also involved in the establishment phase. Kizilbuk Real Estate Investment Trust, which frequently came to the agenda during the construction phase, especially with the process related to the EIA report, can be shown as an example of Turkey's project-based Real Estate Investment Trusts.

The total assets of Kızılbük Real Estate Investment Trust at the end of 2021 were reflected in the reports as 2.7 billion TL.

PANORA Real Estate Investment Trust

Opened in Oran, one of the diplomatic districts of Ankara, in 2007, Panora added the slogan "Shopping and Living Centre" to the changing and developing shopping mall

concept in those years and brought a different atmosphere with its sports and art areas and open-air concert auditorium. In the same years, Panora, which attracted the high income group customer segment called A class with its brands such as Max Mara, Burberry, Armani, Hugo Boss, went public as Real Estate Investment Trust in 2013.

Panora Real Estate Investment Trust is an example of a project-based Real Estate Investment Trust with a single shopping mall consisting of approximately 180 thousand square metres of closed area and 86 thousand square metres of leasable area. The total assets of Panora Real Estate Investment Trust at the end of 2021 is seen as TL 1.2 billion.

Apart from the ones mentioned above, there are also Real Estate Investment Trusts whose portfolio mainly consists of a single project, which were established based on a single real estate, but which have added different properties to their range over time. Detailed information on the 38 Real Estate Investment Trusts currently traded in Turkey can be found on KAP and in the Real Estate Investors Association's Indicator bulletin ◦



ULUSLARARASI GAYRİMENKUL YATIRIM NOTLARI°

INTERNATIONAL REAL ESTATE
INVESTMENT NOTES°

GÜVENLİ LİMAN İNGİLTERE

Birleşik Krallık, yaklaşık 68 milyonluk nüfusu ile İngiltere, Galler, İskoçya ve Kuzey İrlanda olmak üzere dört kurucu ülkeden oluşmakta. Dünyanın en büyük altıncı, Avrupa'nın ise en büyük ikinci ekonomisi konumundaki ülkede yakın zamanda yaşanan politik kriz Rishi Sunak'ın başbakanlığa gelmesi ile bir nebze durulmuş olsa da ekonomik belirsizlikler devam ediyor. Brexit'in negatif etkileri birçok alanda hissedilirken, Ukrayna-Rusya savaşı, artan enerji fiyatları ve maliyetler ile birlikte enflasyon Ekim ayında %11,1 ile son 41 yılın en yüksek seviyesine ulaştı. Kasım ayında enflasyon düşüşe geçerek %10,7'ye gerilese de çift haneli seyrine devam ediyor. İngiltere Merkez Bankası yüksek enflasyonla mücadele kapsamında faiz oranını Aralık 2021'den bu yana %0,1'den %3,5'e yükseltti. Bankanın enflasyon hedefi olan %2'ye ulaşabilmek için faiz oranlarını artırmaya devam etmesi bekleniyor.

Tüm dünyada büyüyen ekonomik belirsizlik ve jeopolitik riskler, pandemi sonrası toparlanmaya başlayan global gayrimenkul piyasaları üzerinde olumsuz etkilerini göstermeye başladı. Yüksek enflasyon ve artan faiz oranları ile resesyon beklentileri artarken sermaye kaynaklarına ve finansmana erişimin zorlaşması ve dolayısıyla gayrimenkul fiyatlarında bir düzeltme yaşanması bekleniyor. Kurumsal yatırımcıların yatırım iştahlarının azalmasıyla düşüşün özellikle ikincil pazarlar ve varlıklarda görülmesi bekleniyor.

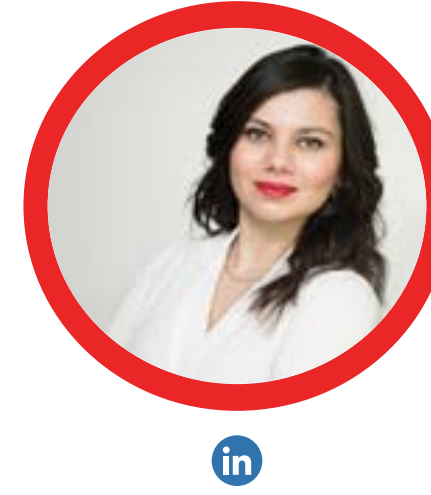
Ancak tüm belirsizlik zamanlarında olduğu gibi yatırımcılar bu dönemde de yine güvenilir limanlara yönelmiş durumda. Birleşik Krallık ve özellikle Londra yakın zamanda ülkede yaşanan (ve devam eden) tüm



politik ve ekonomik çalkantılara rağmen hem kurumsal hem de bireysel gayrimenkul yatırımcılarının en çok tercih ettiği pazarlardan birisi olmaya devam ediyor. Birleşik Krallık sadece 2022'nin ilk yarısında 25,4 milyar pound değerinde ticari gayrimenkul yatırımı aldı. Ülke geleneksel gelir ve varlık (sermaye) korumasının yanı sıra ESG (çevresel-sosyal-yönetişim) kriterlerini yatırım portföylerine dahil etmek isteyen kurumsal yatırımcılar için de önemli fırsatlar sunuyor.

The United Kingdom is comprised of four constituent countries: England, Wales, Scotland and Northern Ireland, with a population of about 68 million. Although the political crisis in the sixth largest economy in the world and the second-largest in Europe was somewhat hampered by the recent appointment of Rishi Sunak as prime minister, economic uncertainties remain. While the negative effects of Brexit were felt in many areas, the Ukrainian-Russian war, coupled with rising energy prices and costs, inflation reached a 11.1% level in October and

Didem ERENDİL
MRICS



Didem ERENDİL
MRICS

361°

SAFE HARBOUR ENGLAND

a 41-year high. In November, inflation fell to 10.7%, but remains in double digits. As part of the fight against high inflation, the Bank of England has increased its interest rate from 0.1% to 3.5% since December 2021. The bank is expected to continue raising interest rates to reach the inflation target of 2%.

Economic uncertainty and geopolitical risks growing around the world have begun to show negative effects on global real estate markets, which are picking up in the wake of the pandemic. With higher inflation and rising interest rates, recession expectations are expected to grow, access to capital resources and financing will become more difficult, and thus real estate prices could become more affordable. The decline is expected to be especially in secondary markets and holdings, as institutional investors have decreased their appetite for investments.

As in all times of uncertainty, however, investors are again headed for reliable ports. The United Kingdom, and especially London, remains one of the most favored markets for corporate and individual real estate investors despite the recent (and ongoing) political and economic turbulence in the country. The United Kingdom received commercial real estate investment worth 25.4 billion pounds in the first half of 2022 alone. It offers traditional income and wealth (capital) protection, as well as significant opportunities for institutional investors seeking to incorporate Environmental Social Management criteria into their investment portfolios.

London ranked first in the list of categories of investment,

PwC ve Urban Land Institute'un (ULI) her yıl ortaklaşa hazırladığı Gayrimenkulde Gelişen Trendler Avrupa 2023 raporunda yer alan şehir sıralamasında Londra; yatırım, geliştirme, kiralama ve sermaye değeri kategorilerinin tümünde birinci sırada yer aldı. İki yıl üst üste gayrimenkul genel görünümünde Avrupa'da en çok tercih edilen şehir statüsünü koruyan Londra; ofis, lojistik, perakende, otel ve konut sektörlerinde yatırımcılara geniş ve derinlikli bir pazar sunuyor.

Konut Sektörüne Bakış

Ticari gayrimenkullerin yanı sıra konut sektörü hem geliştirme hem de yatırım anlamında en önemli ve hareketli Pazar niteliğinde. Hem güçlü iç piyasa dinamikleri hem de yabancı yatırımcı talebi çok çeşitli ürünlerin geliştirilmesi için imkan sağlıyor.

Konut açığı ve erişilebilir konut tüm Avrupa'da olduğu gibi Birleşik Krallık'da da en önemli sosyal konuların

başında geliyor. Hükümetin 2019 yılında açıkladığı yılda 300.000 yeni konut üretme hedefi henüz 250.000'in üzerine çıkabilmiş değil. Londra belediye başkanının yürüttüğü Londra geneli stratejik konut değerlendirmesinde yıllık bazda sadece Londra'nın ek konut ihtiyacı 66,000 olarak tespit edilirken bu sayı her geçen gün artıyor.

Bireysel yatırımcıların yanı sıra geleneksel olarak uzun vadeli kira getirisine yönelik ticari gayrimenkul yatırımı yapan dünyanın önde gelen kurumsal gayrimenkul ve sigorta fonları son yıllarda portföylerine yine uzun vadeli kira getirisi sağlayan konut projelerini eklemeye başladı. Ülke çapında sadece son 12 ayda gerçekleştirilen kiralamaya yönelik konut yatırımları 5 milyar poundun üzerinde gerçekleşti.

Global ve yerel kurumsal yatırımcıların artan ilgisi ile kiralamaya yönelik üretilen (built-to-rent) ve mülkiyeti tek elde toplanmış konut projeleri, ortak yaşam (co-

development, leasing and capital value in Real Estate Developed Trends Europe 2023, jointly drafted by PwC and the Urban Land Institute. Maintaining the most favored city status in Europe in two years in a row, real estate remains the London office, logistics, retail, hotel and residential sectors, offering a wide and deep market to investors.

Overview of the Housing Sector

The housing sector, in addition to commercial real estate, is the most important and energetic market for both development and investment. Both strong domestic market dynamics and the demand for foreign investors allow the development of a wide range of products.

Housing shortages and accessible housing are among the most important social issues in the United Kingdom, as is the case across Europe. The government announced in 2019 the goal of producing 300,000 new homes annually

has not been above 250,000. London's general assessment of strategic housing, conducted by the mayor of London, puts the need for additional housing at 66,000 per year, but rising daily.

In addition to individual investors, the world's leading corporate real estate and insurance funds, which have traditionally invested in commercial real estate for long-term rental return, have started adding housing projects to their portfolios, again with long-term rent yields, in recent years. Housing investments for leasing across the country in the past 12 months alone totaled more than 5 billion euros.

With increasing interest from global and local institutional investors, the country's manufacturing and leasing projects, co-living concepts, student dormitories and social housing are growing rapidly in many cities throughout the country. Rising interest rates and living costs continue to fuel the demand for leased housing throughout the



living) konseptleri, öğrenci yurtları ve sosyal konut yatırımları ülkenin birçok şehrinde hızla büyümeye devam ediyor. Yükselen faiz oranları ve yaşam maliyetleri ülke genelinde kiralık konut talebini artırmaya devam ederken özellikle öğrenci yoğun şehirlerde kiralık konut stokunda ciddi düşüş görülüyor.

Satın almaya yönelik en dinamik pazarlardan birisi olan konut sektörü 2022 yılının ilk yarısında çok güçlü bir tablo sergiledi. Pandemi sonrası tekrar açılan konut piyasası biriken talep, damga vergisi avantajları gibi hükümetin piyasayı canlandırmaya yönelik teşvikleri ve de hayatımıza kalıcı olarak giren evden çalışma ve hibrit ofis düzeni ile önemli ölçüde hareketlendi. ONS verilerine göre Eylül 2022'de konut fiyatları bir önceki yıla oranla %13,6 arttı ve ortalama konut fiyatı £296.000 olarak gerçekleşti.

5 milyon pound ve üzeri ultra-lüks (süper prime) Londra konut piyasası yılın ilk dokuz ayında toplam değeri 4,8 milyar poundu bulan 461 satın alma ile 2006'dan bu yana en yüksek işlem sayısını kaydetti. Bu rakam 2021'e kıyasla %31'lik bir artışa işaret ediyor.

Yaşanan ekonomik çalkantılar, yükselen yaşam maliyetleri ve faiz oranları kaçınılmaz olarak konut piyasası üzerinde negatif etkilerini göstermeye başladı. Son iki yıldır satışta olan konut miktarının üzerinde gerçekleşen konut talebi azalmaya başlarken konut fiyatlarında kısa vadede bir düzeltme bekleniyor. Nationwide Konut Fiyat Endeksi Kasım ayı verilerine göre konut fiyatları Kasım ayında bir önceki aya oranla %1,4 azaldı ve bu düşüşün yüksek enflasyon ve artmaya devam etmesi beklenen faiz oranları ile 2023 yılında da devam etmesi bekleniyor.

Ekim ayında toplam işlem sayısı 110.850 ile yüksek seyrederken bu rakamın devam eden işlemler ve yükselen faiz oranları öncesi konut satın almak isteyen alıcılardan kaynaklı olduğu düşünülüyor. Kasım ayı itibarıyla hem mevsimsel faktörler hem de artan faiz oranları ile işlem sayısının da azalması bekleniyor.

RICS'in her ay düzenli olarak hazırladığı İngiltere Konut Piyasası Konut Anketi Kasım ayı raporu da bunu destekleyen göstergeler içeriyor. Anket hem konut fiyatlarında hem de talep tarafında geçtiğimiz 3 ayda yaşanan düşüşe işaret ederken önümüzdeki dönemde

bu trendin devam edeceğini öngörüyor.

2023'ün konut pazarı dahil tüm gayrimenkul piyasaları için zorlu bir yıl olacağı kesin. Üst gelire hitap eden konutların finansmana daha az bağımlı olması ve yüksek enflasyon dönemlerinde gayrimenkul yatırımlarının bir sermaye koruma aracı olarak görülmesi nedeniyle lüks ve üst-gelir konut piyasasının yaşanan ekonomik baskılara karşı daha dayanıklı olacağı öngörülse de talep ve işlem sayısında sınırlı bir düşüş bekleniyor. Alt ve orta gelire hitap eden konutlar ise enflasyon ve faizlerden en çok etkilenen kategori olarak konut piyasasında görülmeye başlayan düşüşün en çok etkileyeceği alan olacak.

Ancak hem enflasyon verilerinin hem de faiz oranlarının 2023 yılı sonlarından başlayarak 2024 yılında düşmesi ve büyümenin tekrar hızlanması bekleniyor. Konut piyasasına yönelik önümüzdeki 5 yıllık öngörülere baktığımızda konut piyasasının 2024 yılı itibarıyla toparlanması ve 5 yıllık ortalama hem ana akım konutlarda hem de üst segmentte sırasıyla %6,2 ve %13,5 yükselmesi bekleniyor. Her kriz döneminde olduğu gibi bu dönemde nakit alıcılar için hem fiyatlar hem de rekabet anlamında bir fırsat olarak önümüze çıkıyor °

Kaynaklar:

Savills

ONS

PwC-ULLI; Emerging Trends in Europe 2023

RICS – UK Residential Market Survey November 2022

GLA - London-wide Strategic Housing Market Assessment

Nationwide

Kinght Frank

country, while the stockpile of rented homes, especially in student-intensive cities, suffers a sharp decline.

The housing sector, one of the most dynamic markets for acquisition – was very strong during the first half of 2022. The post-pandemic reopening of the housing market has been significantly buoyed by the government's incentives to stimulate the market, such as the demand for stamp duty benefits, and by the permanent home working and hybrid office arrangement. In September 2022, house prices increased by 13.6% compared to the previous year, according to ONS data, and the average house price was £296,000.

The superprime London housing market of 5 million pounds and more recorded the highest number of transactions since 2006, with 461 purchases totaling 4.8 billion pounds in the first nine months of the year. That's an increase of 31% from 2021.

Economic turbulence, rising living costs and interest rates have inevitably started to show negative effects on the housing market. Demand for homes, which has surpassed the amount of homes sold in the past two years, is already beginning to decline, with prices expected to recover in the short term. The Nationwide Housing Price Index dropped by 1.4% in November from the previous month, and is expected to continue to rise in 2023, due to higher inflation and higher interest rates.

While the total number of transactions was high in October with 110,850, this figure is thought to be due to ongoing transactions and buyers who want to buy a house before the rising interest rates. As of November, the number of transactions is expected to decrease due to both seasonal factors and rising interest rates.

The November report on the British Housing Market Housing Survey commissioned regularly every month by RICS, also includes some indicators of support. The survey cites a decline in house prices as well as in demand over the past 3 months, with a forecast for the trend to continue in the coming period.

It is certain that 2023 will be a challenging year for all real estate markets, including the housing market. Although luxury and high-income housing will be more resistant to economic pressures from the housing market

because upper-income households are less dependent on financing and real estate investments are seen as a means of capital conservation in times of high inflation, a limited drop in demand and transactions is expected. Subprime and middle income housing will be the most affected by an initial decline in the housing market, as this is the category that has been hit the most by inflation and interest rates.

However, both the inflation data and interest rates are expected to fall in late 2023, starting at the end of 2024, and growth is expected to accelerate again. Given the forecasts for the housing market over the next five years, the housing market is expected to recover as of 2024 and to increase by 6.2% and 13.5%, respectively, in both mainstream and upper segments, on a 5-year average. As in any crisis, this presents an opportunity for cash buyers both in terms of prices and competition °

Sources:

Savills

ONS

PwC-ULLI; Emerging Trends in Europe 2023

RICS – UK Residential Market Survey November 2022

GLA - London-wide Strategic Housing Market Assessment

Nationwide

Kinght Frank



ESKİ YÜK KONTEYNERLERİNİN EKONOMİK KONUT ÜRETİMİNDE YENİDEN KULLANILMASI

Milyonlarca yük konteyneri, tüm dünyada her an sürekli dolaşım halinde. "Konteyner İlkesi: Bir Kutu Düşünce Tarzımızı Nasıl Değiştirir" başlıklı kitabında Alexander Klose, yük konteynerlerini küreselleşme adı verilen ve Dünya üzerinde dokunulmadık bir yer bırakmayan bir üretim ve tüketim sisteminin doğuşunu destekleyen "modüler mantığın ana unsuru" olarak tanımlıyor. Yük konteynerlerinin ortalama ömrü 30 yıl olmakla birlikte, çoğu 10 yıldan fazla kullanılmıyor. Emekliye ayrılan yük konteynerleri ise "atık" olarak sınıflandırılıyor. Limanlar satış için bekleyen boş yük konteynerleriyle dolup taşıyor çünkü bu konteynerleri boş olarak geri göndermek, yeni konteyner kullanmaktan daha pahalı.

Yük konteynerlerini geri dönüştürmek—veya hammadde olarak ayrıştırmak—pek de çevreye dost bir yaklaşım değil çünkü bu konteynerler çelikten imal ediliyor ve çok fazla gömülü enerji içeriyor. Bunları yeniden kullanmak veya ileri dönüştürmek, hurda çelik olarak kullanmaktan daha iyi bir seçenek sunuyor. Ayrıca, eski yük konteynerlerini yapı blokları olarak kullanmak elverişli bir yöntem oluşturuyor çünkü bunları bir binada yapısal bileşenler olarak kullanmanın, piyasadaki yapısal çelik ihtiyacını ve buna bağlantılı olarak da yol açtığı çevre kirliliğini azaltacağı düşünülmüyor.

Birleşmiş Milletler Habitat tarafından hazırlanan 2022 Dünya Kentleri Raporu, ekonomik ve yeterli konut

ihtiyacının karşılanmasının ve gecekondular sorununun çözülmesinin, gelişmekte olan ülkelerde en önemli kentsel önceliklerden biri olduğunu vurguluyor. Rapora göre küresel çaptaki kentleşmenin yakın gelecekte de devam etmesi bekleniyor ve 2021 yılında %56 olan oranın, 2050 yılında %68'e yükseleceği tahmin ediliyor. Bunun anlamı, büyük çoğunluğu fakirlik ve yetersiz altyapı sorunlarının en yüksek olduğu Afrika ve Asya'da yaşayan, 2,2 milyar ilave kentli nüfusunun ortaya çıkmasıdır. Habitat raporuna göre dünya nüfusunun %20'sine denk gelen 1,6 milyar kişi, gecekondular ve barakalar gibi yetersiz konut alanlarında yaşıyor. Rapor ayrıca, şehirleri tüm insanların temel hizmetlerden yararlanabildiği, daha eşitlikçi ve yeşil yerler haline getirmeyi hedefleyen yeni bir vizyondan da söz ediyor.

Yük konteynerlerini bina yapımında değerlendirmek iki önemli fayda sunuyor. İlk olarak bu konteynerleri bina yapımında kullanmak, bunların tasfiyesinin çevre üzerinde oluşturduğu yükü hafifletiyor. İkincisi olarak ise, yeni inşaat malzemeleri yerine eski konteynerleri kullanmak, ekonomik fayda yaratıyor. Dönüştürme sırasında harcanan enerji kontrol edilebildiği sürece, yük konteynerlerini yapısal bileşenler olarak kullanmak hem yapı çeliğine olan talebi, hem de yeryüzünde atıl bekleyen konteynerleri azaltmak suretiyle çevre kirliliğinin azalmasını sağlıyor. Böylece bir yandan küresel bir atık

RE-USING RETIRED SHIPPING CONTAINERS IN AFFORDABLE HOUSING

Millions of shipping containers are in continuous circulation across the globe. In his book "The Container Principle: How a Box Changes the Way We Think", Alexander Klose defines shipping containers as "the core and the crowning element of a logic of modularization", supporting the emergence of a production and consumption system—under the name globalization—leaving no place on Earth untouched. Average life expectancy of shipping containers is about 30 years, but most of the time they are not used for more than 10 years. Once retired, a shipping container is classified as "waste". Dock yards are full of empty shipping containers ready for sale, because sending the empty containers back is more costly than using new containers.

Recycling—or down-cycling—these containers, is not a very environment-friendly option since they are made of steel, which carries a lot of embodied energy. Reusing, or up-cycling, ISO containers is a better choice compared to recycling them as scrap steel, and using these containers as building blocks may be a viable option, because using shipping containers as structural components of a building can reduce the market demand for structural steel, reducing environmental pollution.

2022 World Cities Report of UN-Habitat states that affordable and adequate housing, as well as addressing the challenge of slums, are among the urban priorities for

the future in developing countries. The course of global urbanization is expected to continue in the near future, with an increase from 56% in 2021 to 68% in 2050. This means 2.2 billion additional urban residents, living mostly in Africa and Asia, where the levels of poverty and lack of adequate infrastructure are highest. According to Habitat report, 1.6 billion people, making 20% of the global population, live in inadequate housing including slums and informal settlements. The report mentions an emerging vision which should seek to make cities more equitable and greener, with basic services for all human beings.

Using containers in building construction may have two major benefits. Firstly, reusing ISO containers in building construction mitigates the environmental burden created by disposal of these units. Secondly, using retired containers instead of new construction materials creates economic benefit. Using shipping containers as a structural component reduces both environmental pollution through the reduction on demand of structural steel and the reduction of unutilized containers, provided that they can be reused in a way without increasing energy consumption. Thus, a global surplus item may be reused in a beneficial way, and the need for expensive raw materials requiring environmentally destructive processes to extract and refine is eliminated.

malzeme faydalı bir şekilde kullanılırken, diğer yandan üretimi çevreye zararlı süreçler içeren pahalı hammadde ihtiyacı azalıyor.

Aslında yük konteynerlerini mimari amaçlarla kullanmak çok yeni bir kavram değil çünkü bunlar özellikle afet konutları, saha tesisleri, saha hastaneleri gibi geçici yapılarda tüm dünyada yaygın şekilde kullanılıyor. Konteyner modüllerinin yapı blokları olarak popülerliği, çoğunlukla bunların sağlamlığından ve kolay temin edilebilirliğinden kaynaklanıyor. ISO uyumlu yük konteynerleri oluklu çelik sacdan yapılıyor ve hem dış etkilere hem de paslanmaya karşı dayanıklı. Bir ucunda ikili giriş kapısı olan konteynerlerin iskelet ve enine bileşenleri, 4 mm kalınlığında çelik profillerden yapılıyor. Dış duvarlarda trapez çelik sac ve zeminde de 28 mm kalınlığında ahşap levha veya kontrplak kullanılıyor. Yük konteynerleri, hava koşullarına dayanıklı çelik için isimleşmiş bir marka olan Cor-ten çeliğinden imal ediliyor. Bu da konteynerleri aşırı iklim koşullarına dayanıklı, su ve hava geçirmez yapılar haline getiriyor.

Bir konteyner monokok bir yapıdır, yani ünitenin dış kabuğu taşıyıcı sistemi destekler. Yükün iskelet tarafından taşındığı, kabuğun yalnızca dış koşullara karşı koruyucu görevi yaptığı geleneksel çerçeve yapıların aksine, monokok yapılarda yük kabuk dâhil tüm ünite tarafından taşınır. Duvarların iskelet ve dolgu tasarımı, dinamik ve statik yüklere direnç sayesinde yük taşıma özelliği sağlar. Böylece, monokok bir yapının yük taşıyan kabuğu, yük taşıma kapasitesinden ödün vermeksizin, tüm ünitenin ağırlığını ciddi şekilde azaltır; ancak, konteynerin kabuğunda yapılan değişiklikler, konteynerin yapısal bütünlüğünü olumsuz etkileyebilir.

ISO konteynerlerinin bina yapımında kullanımına ilişkin olarak birbirine zıt görüşler var. Bazı araştırmacılar, iskân edilebilir alanlar sağlayabilme potansiyeline karşın, yük konteynerlerinin mimari uygulamalar için üretilmediğini ve konut olarak kullanmaya uygun olmadığını savunuyor. Diğer yandan, her yıl yüzbinlerce ISO konteyneri kullanım dışı kalıyor ve bunların tasfiyesi ciddi bir çevre sorunu oluşturuyor. Ayrıca, konteyner ünitelerini bina yapımında kullanmak hala iyi bir fikir gibi görünüyor çünkü inşaatın en önemli hammaddesini minimum maliyetle temin ediyor. Dolayısıyla, ISO konteynerlerini bina yapımında yeniden değerlendirme

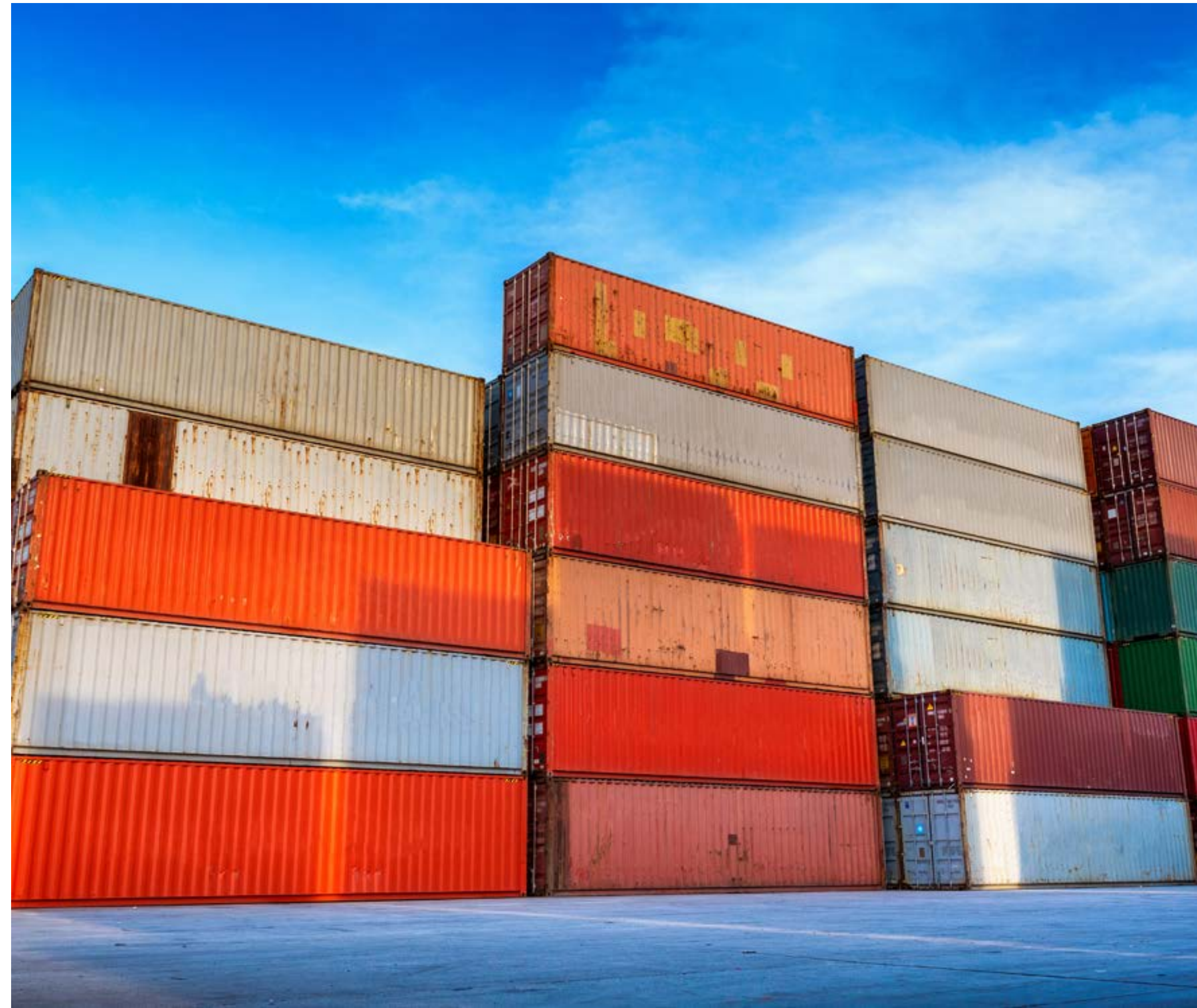
düşüncesi, keşfedilmesi gereken yüksek bir potansiyel taşıyor ve bu nedenle bir kenara itilmemeli. Yük konteynerleri gibi eski endüstriyel nesnelere yaşanabilir alanlara dönüştürülmesi sürdürülebilirlik, çevre dostu olma, maliyet avantajı, hızlı kurulum ve sağlamlık, esneklik, uyarlanabilirlik ve güvenlik gibi birçok avantaj sunuyor.

Using shipping containers for architectural purposes is not a brand new concept, as they have been used in a widespread manner especially for temporary buildings such as post disaster housing, site facilities, field hospitals, etc. The popularity of using container modules as building blocks is mostly attributed to their durability and accessibility. ISO compliant shipping containers are made of corrugated steel, resistant against weathering and corrosion, with double leaf doors at one end. Frames and transverse elements are made of 4 mm-thick steel

profiles, and the outer walls are made of trapezoidal metal sheet with 28 mm wood plates or plywood used as flooring. Cor-ten steel is used in production of ISO containers, which is a generic trademark for weathering steel. This makes shipping containers watertight and airtight structures, designed to withstand extreme climates.

A container is a monocoque structure, which means that structural support is provided by the exterior skin of the unit. Unlike a traditional frame structure where load is transferred to the frame and the skin only acts as a safeguard against external conditions, the load is carried by the whole unit in a monocoque structure, including the skin. The frame and filling design of the walls enable load bearing reinforcement, withstanding dynamic and static loads. Thus, load bearing skin of a monocoque structure reduces the weight of the unit significantly without compromising the load bearing capacity; however, modifications in the skin of the container may affect the structural integrity of the container.

There are opposing views with respect to reusing ISO containers in building construction. Although they have a potential for providing a habitable space, some researchers argue that containers are not manufactured for architectural application, and they are not fit for using for housing purposes. On the other hand, hundreds of thousands of ISO containers are retired from use each year, and disposal of these is a big environmental issue. In addition, building with container units is still a good idea, because it solves the essential pre-requisites of production at a minimum cost. Thus, the idea of reusing ISO containers in building construction has more potential to explore, and it shouldn't be discarded so lightly. Turning old industrial objects like shipping containers into living space has many benefits including sustainability, eco-friendliness, cost-effectiveness, quick installation and durability, flexibility, customizability, and safety.



SEKTÖREL GÖRÜŞ°

SECTORAL OPINION°

YENİ DÜNYA KOŞULLARINDA YENİ NESİL AVMLER

Dünyanın genel ekonomik konjonktürü global ticareti etkilediği gibi organize perakende sektörünü de etkiliyor. Dolayısıyla her alanda verilen hizmet kalitesini arttırarak ziyaretçilerin taleplerine en üst seviyede cevap verilebilmek önem kazanıyor. Yoğun rekabet ortamının sürdürüğü varlık yönetimi, kiralama ve pazarlama hizmetleri alanlarında sürekli güncellenen talepleri karşılayabilmek için dönüşüm stratejilerinin geliştirilmesi ve böylece sürdürülebilirliğin sağlanması gerekiyor.

Özellikle pandemi sonrasında çevrim dışı alışveriş alışkanlıklarının yeniden canlanmasıyla, alışveriş merkezlerinde ziyaretçilere sadece perakendede kalmayarak daha uzun soluklu hizmetler sağlayabilmek öncelikli hale geldi. Ziyaretçilerin taleplerine cevap vermekten öte, henüz gün yüzüne çıkmamış ama talep edilebilecek ihtiyaçları da öngörerek dönüşümün rotasını çizmek gerekiyor. Trend oluşturmaya yönelik bu hamleler ve fonksiyon değişiklikleri, denenmemiş pazarlama taktikleri ve çapraz promosyonlarla desteklenerek ziyaretçilerin beğeni ve kullanımlarına sunuluyor.

Artık alışveriş trendleri sadece görsel olarak beğenilen ürünlerin satış cirolarının yüksekliğine göre değil, bulunulan mekânı bir yaşam merkezi haline dönüştürme kabiliyetine göre ölçülüyor. Ziyaretçilerin yeniden deneyimlemek için sabırsızlanacağı aktivitelerin var olduğu yaşam merkezleri yaratılmaya çalışılıyor. Konforlu alışverişin yanında sunulan tamamlayıcı hizmetlerle

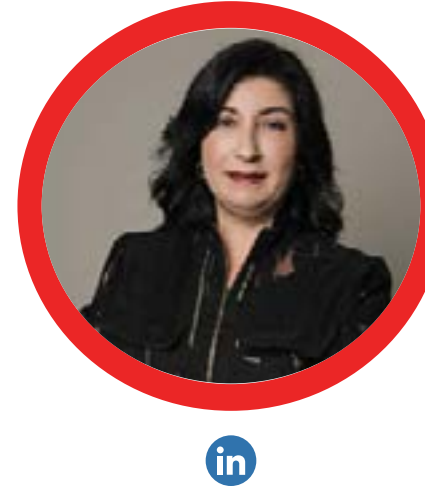
alışveriş merkezinde daha fazla zaman geçirilmesi ve böylelikle ziyaretçilerde ezber yaratılmasına özen gösteriliyor. Artık, alışveriş merkezlerinin içinde paylaşımlı çalışma ortamları, sağlık ve eğitim fonksiyonları, spor ve aktivite alanları, geniş yankı bulan ve katılımcısı yüksek festivaller oldukça fazla beğeni topluyor.

Hemen şimdici ve dikkati çok çabuk farklı yön ve trendlere kayan bir Z kuşağı var ki, artık tüm geliştirmeleri onları da hesaba katarak kurgulamak gerekiyor. Teknolojik gelişmelere en hızlı ayak uyduran ve bunları da bir o kadar çabuk tüketen Z kuşağını devamlı ziyaretçi kitlesine katmak onların dünyasını anlamaktan geçiyor.

Sosyalleşmelerini dijital ortamlarında kurdukları dünyada kendilerini göstermek ve popüler olmak olarak tanımlayan Z kuşağını daha fazla hayatla etkileşim içine sokacak alanların geliştirilmesi gerekiyor. Dolayısıyla, her yaşta ziyaretçiye kendilerini özel hissettirecek deneyim alanları, gerek alışveriş merkezlerinin iç sirkülasyon mahallerinde gerekse açık alanlarında kurgulanmaya devam ediyor.

Enerji verimliliği ve sürdürülebilirlik alışveriş merkezlerinin en önemli gündem maddeleri arasında yer alıyor. Elektrik ve su tasarrufu bilinciyle hareket etmek, enerjiyi güneşten elde etme konusunda atılan adımlar ve kurulan sıfır atık sistemleri ile doğaya, çevreye ve tüm canlılara faydalı olacak çözümler üretmek ve faaliyetleri bu çerçevede sürdürmek öncelikli hale geldi.

Deniz BOZAN
Genel Müdür
TEPE EMLAK YATIRIM



Deniz BOZAN
General Manager
TEPE EMLAK YATIRIM

361°

NEW GENERATION SHOPPING CENTRES IN NEW WORLD CONDITIONS

The general economic conjuncture of the world affects the organised retail sector as well as global trade. Therefore, it is important to respond to the demands of visitors at the highest level by increasing the quality of service provided in every field. In the fields of asset management, leasing and marketing services, where intense competition continues, it is necessary to develop transformation strategies in order to meet the constantly updated demands and thus ensure sustainability.

With the revival of offline shopping habits following the pandemic in particular, it has become a priority to provide longer-lasting services to visitors at shopping malls, not just in retail. Instead of responding to requests from visitors, it is necessary to chart a course of transformation, predicting needs that have not yet surfaced but can be summoned. These trend-building moves and function changes are being supplemented by untested marketing tactics and cross-promotions and brought to the visitors' liking and use.

Now shopping trends are measured not only by the height of the sales turnover of the visually favored products, but by their ability to turn the venue into a life center. Attempts are being made to create life centers where visitors will be eager to re-experience activities. Complementary services, combined with comfortable shopping, call for more time at the mall, allowing visitors to recite themselves. The shopping malls are now home to shared working

environments, health and education functions, sports and activity functions, resonating events that have a wide impact, and participating high-festivals, attracting a great deal of acclaim.

There's a generation Z that is moving attention quickly and in very different directions and trends, and that's where we have to take all of the enhancements into account. It's about understanding their world to bring the generation Z into the regular audience, which is the fastest to adapt to technological advances and consume them so quickly.

They need to develop the spaces that will allow Z to interact with more lives, describing their socialization as being popular and showing themselves in the world they have built in their digital media. Thus, areas of experience that would make visitors of all ages feel special continue to be constructed in both the shopping malls' internal circulation areas and the open spaces.

Energy efficiency and sustainability are two of the most important items on the agenda of malls. It has become a priority to act with the awareness of electricity and water conservation, to take steps to harness energy from the sun, and to build solutions and sustain activities in this framework that will benefit nature, the environment and all living things with zero waste systems built in.

Günümüz ekonomik koşullarında genişçe yer bulan ve organize perakende sektörünü yakından ilgilendiren tamamlayıcı fonksiyonlara olan ihtiyaçlar, ticari gayrimenkullerin dönüşüm yolculuğunda farklı durakların da oluşmasına zemin hazırladı. Pandemi dönemi ve sonrasında depolama, ara depolama ve teslimat alanlarına olan artan talep erişilebilirlik özelliklerine göre alışveriş merkezlerinin farklı konumlanmasını sağladı. Ölçek ekonomisinin etkileriyle dönemsel kiralamarlar, mobil uygulamalar, ödünç alma sistemleri ve son dönemde alışveriş dünyasında kendini gösteren 2.el satış mağazaları da

mağaza karması kurgusunu yeniden şekillendiren ve farklılaştıran açılımlar içinde yerini aldı.

Alışveriş merkezlerinin olanakları, artık standartların yanında çok daha fazla oranda sunduğu hizmetlerin erişilebilirliğine, bölgenin demografisine ve ziyaretçilerin kişiselleştirilmiş taleplerine göre şekilleniyor. Hizmet kalitesinden ödün vermeyen, ihtiyaçlara hızlı cevap verebilen, konforlu bir yaşam merkezi olma yolunda dönüşen alışveriş merkezleri, lokaldeki yerlerini sağlamlaştırırken rekabette de bir adım öne çıkacak^o

The need for complementary functions, which are widespread in today's economic conditions and which have a close interest in the organized retail sector, has laid the groundwork for the transformation of commercial real estate. Increased demand for storage, intermediate storage, and delivery areas during and after the pandemic period resulted in different locations based on accessibility features. Periodic rentals, mobile apps, borrowing systems and the recently launched 2nd-hand shops in the shopping world have become part of the expansion that has reshaped and differentiated store-mix

fiction as a result of the impact of the scale economy.

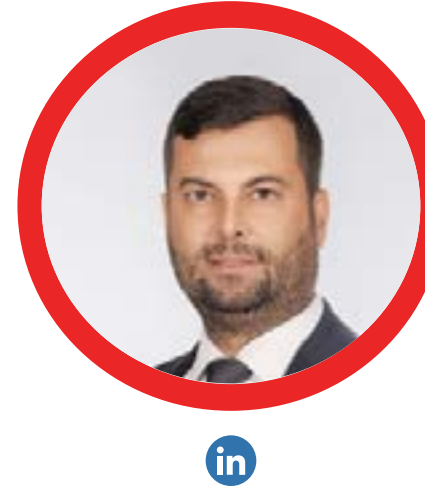
The possibilities of shopping centres are now shaped by the accessibility of the services they offer, the demographics of the region and the personalised demands of the visitors, much more than the standards. Shopping centres that do not compromise on service quality, can respond quickly to needs, and transform into comfortable living centres will strengthen their position in the local area and will be one step ahead of the competition^o



PERSPEKTİF°

PERSPECTIVE°

Ahmet ÖZGÜR
MRICS
Colliers International
Değerleme Direktörü



Ahmet ÖZGÜR
MRICS
Valuation Director of
Colliers International

361°

TİCARİ GAYRİMENKUL DEĞERLEMESİ VE TÜRKİYE'DEKİ UYGULAMASI

COMMERCIAL PROPERTY VALUATION AND ITS APPLICATION IN TURKEY

Türkiye'de gayrimenkul deyince akla haliyle konut geliyor. Busebeple gayrimenkul piyasası ve değerlemesi konuşulurken genellikle konut piyasası ve değerlendirme uygulamaları konuşulur ve yaygın olarak bilinir. Konu konut olunca sektörde olsun olmasın herkesin bu konuda söyleyeceği bir şey vardır ve konut değerlendirme uygulamaları diğer gayrimenkul segmentlerine göre daha az teknik bilgi gerektiren uygulamalardır. Ancak iş, "ticari" gayrimenkul olarak belirtilen ofis, alışveriş merkezi, otel gibi segmentlere geldiğinde; bu tarz taşınmazlarla ilgili analiz ve değerlendirme uygulamalarının çok daha kapsamlı teknik bilgi gerektirdiği yadsınamaz bir gerçektir.

Türkiye'de gelir getiren ticari gayrimenkul değerlemeleri olması gerektiği gibi genellikle gelir yöntemiyle yapılsa da pazar ve maliyet yöntemlerini de bazı çalışmalarda görmek mümkün. Alım satımı daha canlı olan cadde mağazası, dükkan ve ufak ofis tipi gayrimenkullerde piyasadaki satılık emsallerin baz alındığı "pazar yöntemi" yaygın olarak kullanılan bir yöntem olmakla beraber, gayrimenkulün içinde sözleşmesi olan bir veya birden fazla kiracının olması durumunda ise uluslararası değerlendirme standartları kılavuzlarının, sözleşme şartlarının da göz önüne alınarak "gelir yönteminin" kullanılmasını önerdiklerini görüyoruz. Bu duruma, içinde kiracısı bulunan ticari gayrimenkul değerlemesinde "pazar yönteminin" getiri oranı veya kapitalizasyon oranı belirlemede veya gelir



When it comes to real estate in Turkey, housing comes to mind. For this reason, when talking about the real estate market and valuation, the housing market and valuation practices are generally discussed and widely known. When it comes to housing, everyone, whether in the sector or not, has something to say about it, and housing valuation practices require less technical knowledge than other real estate segments. However, when it comes to segments such as offices, shopping centres and hotels, which are referred to as "commercial" real estate, it is an undeniable fact that the analysis and valuation practices related to such real estate require much more comprehensive technical knowledge.

Although the valuation of income generating commercial real estate in Turkey is generally performed by income method as it should be, it is possible to see market and cost methods in some studies. Although the "market method", which is based on the precedents for sale in the market, is a widely used method for street stores, shops and small office-type real estate, which are more active in trading, we see that international valuation standards guidelines recommend the use of the "income method" in the case of one or more tenants with a contract in the real estate, taking into account the terms of the contract. In this case, the use of the "market method" as an auxiliary method to determine the rate of return or capitalisation rate or to control the value found by the income method in the valuation of commercial real estate with tenants is

yöntemiyle bulunan değeri kontrol etmede yardımcı bir yöntem olarak kullanılması uluslararası değerlendirme uygulamalarında yaygın bir kullanım olarak karşımıza çıkar.

Uluslararası Değerleme Standartlarında Çok Kiracılı Ticari Gayrimenkul Değerlemesi

Özellikle birden fazla kira sözleşmesi olan alışveriş merkezi gibi gelir getiren ticari gayrimenkul değerlemesinde, uluslararası uygulamalarda "gelir yöntemi" metotlarından olan "iskontolu nakit akışı" analizi kullanılırken, gayrimenkulün geleceğe yönelik gelir ve giderlerinin yer aldığı nakit akışı projeksiyonu bu metodun en önemli ve en çok teknik bilgi gerektiren bölümü olarak değerlendirilir. Oluşturulan nakit akışında giderler için geçmiş yıllardaki gerçekleştirmelerden yararlanarak bir projeksiyon oluşturulmaktadır. Gelir projeksiyonları yapılırken ise geçmiş yılların gerçekleştirmelerinin yanı sıra, alışveriş merkezinin kira sözleşme şartlarının da göz önünde bulundurulması esastır. Çok kiracılı alışveriş merkezlerinde her bir sözleşmenin kira miktarı, süresi ve kira artış oranının ayrıca ele alınması ve gelir projeksiyonun buna göre oluşturulması, uluslararası uygulamalardaki en önemli koşul olarak karşımıza çıkar. Burada, öncelikle ticari gayrimenkul mal sahibinden tüm bölümlerin kira sözleşmeleri ve/veya sözleşmelerdeki kira şartlarını ve sürelerini ayrı ayrı gösteren kira sözleşme tabloları (rent roll) talep edilir. İskontolu nakit akışı oluştururken de her ünitenin sözleşme süresi boyunca şartlarının ayrı ayrı ele alınarak sözleşme rakamlarının uygulanması bu esasın gereğidir. Sözleşmede kira rakamı belirtilen bir üniteye, sözleşme yokmuş gibi "pazar kirası" verilmez. Değerleme uzmanının takdir ettiği "pazar kirası", nakit akışında ancak her ünitenin kira sözleşmesi bitiminden sonra uygulanır.

Sözleşmesi olan ticari gayrimenkulde kiracı yokmuş ve geleceğe yönelik gelirleri sözleşmeyle bağlanmamış gibi davranılarak değerlemecinin kendisinin kira takdirinde bulunması veya sözleşmedeki kiralari sözleşme süresi ve şartlarını gözetmeyerek nakit akışına yansıtması teknik olarak doğru bir yöntem olarak görülmemektedir. Sözleşme şartları gözetmeden kira belirlenmesi sonucu ulaşılan değer "pazar değeri"nden ziyade, özel varsayımlı "pazar değeri" olarak nitelendirilen gayrimenkulün boş



olması durumunda pazar değerini (vacant possession value) ifade eder. Bu değer, özellikle kredi amaçlı ticari gayrimenkul değerlemelerinde değerlemeciden kreditor tarafından "pazar değeri"ne ek olarak talep edilir.

Sözleşmeye dayalı nakit akışı oluşturarak değerlendirme yapma uygulaması, kur veya enflasyon sorunlarıyla boğuşmayan ve sözleşmenin bağlayıcılığının güçlü olduğu gelişmiş uluslararası piyasalarda pandemi dönemine kadar başarılı bir şekilde uygulandı. Ancak, pandemi dönemindeki kısıtlamalar, oluşan belirsizlik ve yaşanan kapanmalarla beraber süresi boyunca şartlarının değiştiği pek rastlanmayan mevcut sözleşmelerde revizeler yapılmasına ve piyasada ciroya dayalı sözleşmelerin artmasına yol açtı. Bu dönemde özellikle alışveriş merkezi değerlemesinde, değerlemecilerin sözleşme şartlarının yetersiz kaldığı belirsizlik ortamında perakende ciro tahmini ve kirasız dönem tahminlerini de içeren daha detaylı analizler ile iskontolu nakit akışı oluşturarak değerlendirme yaptıklarını gördük. Pandemi dönemi sonrası belirsizliğin ortadan kalkmasıyla gelişmiş piyasalarda tekrar geleneksel yöntem olan sözleşmeye dayalı nakit akışı oluşturarak değerlendirme yapmaya dönüldü.

a common use in international valuation practices.

Multi-tenant Commercial Property Valuation in International Valuation Standards

While "discounted cash flow" analysis, which is one of the "income method" methods in international practices, is used in the valuation of income-generating commercial real estate such as shopping centres with more than one lease agreement, the cash flow projection, which includes the future income and expenses of the real estate, is considered as the most important and most technical part of this method. In the cash flow projection, a projection is created for expenses by making use of the realisations of the past years. While making income projections, it is essential to take into account the realisations of the past years as well as the terms of the lease agreement of the shopping centre. In multi-tenant shopping centres, the most important condition in international practices is to consider the rent amount, duration and rent increase rate of each contract separately and to create the income projection accordingly. Here, firstly, rent rolls are requested from the owner of the commercial real estate showing the rent agreements of all departments and/or the rent

terms and periods in the agreements separately. When creating discounted cash flow, it is a requirement of this principle to apply the contract figures by considering the conditions of each unit separately during the contract period. "Market rent" is not given to a unit whose rent figure is specified in the contract as if there is no contract. The "market rent", as appraised by the valuation expert, is applied in the cash flow only after the end of the lease agreement of each unit.

It is not considered a technically correct method for the valuer to determine the rents as if there is no tenant in the commercial real estate with a contract and the future income is not bound by the contract, or to reflect the rents in the contract to the cash flow without considering the duration and terms of the contract. The value obtained as a result of rent determination without considering the contractual terms and conditions is not "market value", but the market value of the real estate in case of vacant possession (vacant possession value), which is characterised as "market value" with special assumptions. This value is requested from the valuer in addition to the "market value" by the lender, especially in commercial real estate valuations for loan purposes.

The practice of valuing by creating contractual cash applause was successfully applied until the pandemic period in developed international markets that were not plagued by exchange rate or inflation problems and where the contract was binding. However, the restrictions, uncertainty and closures during the pandemic period led to revisions in existing contracts, the terms of which were rarely changed during their term, and an increase in turnover-based contracts in the market. In this period, especially in shopping centre valuation, we have seen that valuers made valuations by creating discounted cash flows with more detailed analyses including retail turnover forecasts and rent-free period forecasts in an uncertain environment where contract terms were insufficient. With the removal of uncertainty after the pandemic period, developed markets returned to the traditional method of valuation by generating contractual cash flows.

Challenges in Commercial Property Valuation in Turkey

We can say that valuation in Turkey is a more difficult market with high uncertainties compared to developed

Türkiye Ticari Gayrimenkul Değerlemesindeki Zorluklar

Türkiye'deki değerlemecilerin gelişmiş piyasalara kıyasla belirsizliklerin yüksek olduğu, daha zor bir piyasada değerlendirme yaptıklarını söyleyebiliriz. Türkiye piyasasının gelişmiş piyasalara göre volatilitesi daha yüksek, değerlemecinin faydalanabileceği gerçekleşmiş işlem verisi çok az ve piyasa şeffaf değildir. Bu gibi etkenler, Türkiye'de iskontolu nakit akışına dayalı değerlemenin daha fazla bilinmeyenle yapılmasına yol açmaktadır.

Bu zorluklar ve belirsizlikler, sözleşmeye dayalı gayrimenkul değerlendirme döviz bazlı iskontolu nakit akışı oluşturarak yapıldığı zaman daha da artmaktadır. Türkiye piyasasında döviz bazlı değerlendirme yapıldığı zaman iskonto oranı, kapitalizasyon oranı gibi değişkenlerin yanı sıra; nakit akışı projeksiyonunda döviz kuru ve kira artışı ilişkisinin analizi ve tahmini ihtiyacı da oraya çıkmaktadır.

Kur Sabitleme Uygulamaları ve Türk Lirası Sözleşme Zorunluluğunun Etkisi Yakın geçmişte, Türkiye'de alışveriş merkezlerindeki döviz bazlı sözleşme kiralarının ek protokoller ile kur sabitleyerek değiştirilmeye başlanmasıyla sözleşmelerin bağlayıcı olma gücü ciddi ölçüde zarar görmüş ve değerlendirme amacıyla kira projeksiyonu yapmak oldukça güçleşmişti. Kur sabitleme uygulamalarıyla başlayan süreç, yatırımcı ve kreditorlerin sözleşmenin bağlayıcılığına olan güvenlerini yitirmesine yol açmıştı.

Kur sabitleme gibi sözleşmelerin ardından dolaşma uygulamalarına, sözleşmelerin Türk lirası cinsinden yapılması zorunluluğu getirilmesiyle son verildi. Bu durum, sözleşmenin bağlayıcılığının itibarını yeniden artırdı. Böylece, ne olacağı alışveriş merkezi yönetimin insafına kalmış döviz kururakamından, belirgin olan Türk lirasına geçilerek iskontolu nakit akışı projeksiyonları oluşturmadaki zorluk azaldı. Sözleşmedeki kira şartları (artış oranı), nakit akışındaki gelir projeksiyonlarına tekrar uygulanabilir hale geldi. Türk lirası kira gelirleri alınarak yapılan döviz bazlı değerlemelerde bile sözleşmeye dayalı kira projeksiyonu; kira artışı (genellikle TÜFE) ve döviz değişimi arasındaki ilişkinin analiziyle belirlenecek düzeye indi.

Türkiye'de Kiracılı Ticari Gayrimenkul Değerlemesinde

Teknik Uygulamalar

Türkiye'de önceki bölümde bahsettiğimiz sebeplerden ve piyasadaki teknik bilgi eksikliğinden dolayı alışveriş merkezi gibi çok kiracılı ticari gayrimenkullerin değerlendirilmesinde iskontolu nakit akışının sözleşmeye dayalı olarak oluşturulması azınlıktır.

Türkiye'de ticari gayrimenkul değerlemenin zorluğundan bahsetmiştik. Bu konuyu biraz daha açmak gerekirse, Türkiye'de değerlendiriciler şeffaf olmayan piyasadaki yeterince veri toplayamamakta, sınırlı sürede değerlendirme yapmaya zorlanmakta, çoğunlukla kira sözleşme detaylarına ulaşmakta zorluk çekmekte veya ulaşamamaktadır.

Türkiye'deki kira sözleşmesi olan gelir getiren ofis, alışveriş merkezi veya otel gibi ticari gayrimenkuller büyük çoğunlukla kira sözleşmesindeki şartlar gözetilmeyerek, piyasaya veya gayrimenkulün geçmiş verilerine göre değerlendiricinin belirlediği "pazar kirası" ve artış oranına göre değerlendirilmektedir. Nakit akışı oluştururken her kiracının sözleşme şartları tek tek ele alınmayıp, kira artışları ve sözleşme bitiş tarihlerine bakılmaksızın kira gelir projeksiyonu topyekün veya gruplar halinde yapılmaktadır. Daha önce bahsettiğim gibi mevcut kira şartlarını yansıtmadan değerlendiricinin belirlediği "Pazar kirasına" göre yapılan değerlendirme "pazar değerinden" ziyade boş olması durumunda özel varsayımlı "pazar değerini" (vacant possession value) ifade etmektedir. Bu sebeple, kiracılı ticari gayrimenkullerin değerlendirilmesinde sözleşme koşulları mutlak suretle göz önünde bulundurulmalıdır.

Uluslararası sermayenin Türkiye ticari gayrimenkul piyasasından uzaklaştığı bu dönemde, ticari gayrimenkul değerlendirilmesinde uluslararası standart ve uygulamaların kullanılması Türkiye gayrimenkul piyasasına olan güveni artırma konusunda oldukça önemlidir. Ticari gayrimenkul piyasasında yatırımcı güveninin ve işlem hacminin artması, piyasa yapımcılarının piyasayı daha şeffaf hale getirmelerinin yanı sıra, değerlendirme profesyonelleri olan bizlerin de uluslararası teknikleri ve uygulamaları takip ederek verileri daha doğru analiz etmemiz ve aktarmamıza da bağlıdır.

markets. The Turkish market is more volatile than developed markets, there is little realised transaction data available to the valuator and the market is not transparent. These factors lead to more unknowns in discounted cash flow valuation in Turkey.

These difficulties and uncertainties are exacerbated when the contractual real estate valuation is based on foreign currency discounted cash flows. When foreign currency based valuation is performed in the Turkish market, there is a need for analysis and estimation of the relationship between exchange rate and rent increase in cash flow projection as well as variables such as discount rate and capitalisation rate.

In the recent past, the binding power of the contracts was severely damaged when the foreign currency-based contract rents in shopping centres in Turkey started to be changed by fixing the exchange rate with additional protocols, and it became very difficult to make rent projections for valuation purposes. The process that started with the exchange rate fixing practices caused investors and creditors to lose confidence in the binding nature of the contract.

The practice of going around contracts, such as exchange rate fixing, was ended with the introduction of the obligation for contracts to be denominated in Turkish lira. This restored the credibility of the binding nature of the contract. Thus, the difficulty in creating discounted cash flow projections was reduced by shifting from the exchange rate figure, the outcome of which was at the mercy of the shopping centre management, to the Turkish lira, which was clear. The contractual rent terms (rate of increase) became applicable again to cash flow revenue projections. Even in FX-based valuations based on Turkish lira rental income, the contractual rent projection has been reduced to a level to be determined by analysing the relationship between rent increase (usually CPI) and FX change.

Technical Applications in Commercial Property Valuation with Tenants in Turkey

In Turkey, due to the reasons mentioned in the previous section and the lack of technical knowledge in the market, the contractual generation of discounted cash flows in the valuation of multi-tenant commercial real estate such

as shopping centres is in the minority.

We have already mentioned the difficulty of commercial real estate valuation in Turkey. To further elaborate on this issue, valuers in Turkey are unable to collect sufficient data from the non-transparent market, are forced to make valuations in a limited period of time, and often have difficulty or cannot access the details of the lease agreement.

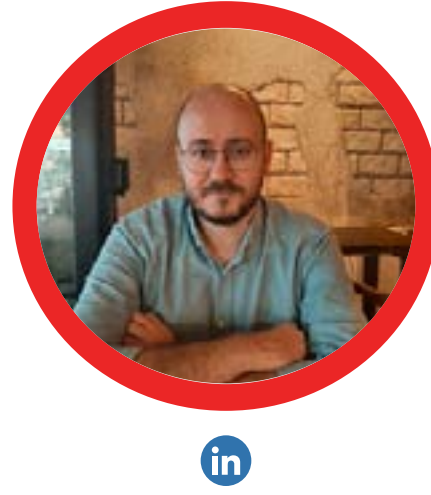
In Turkey, income generating commercial real estate such as offices, shopping centres or hotels with lease agreements are mostly valued according to the "market rent" and the rate of increase determined by the valuator according to the market or the past data of the real estate, without considering the conditions in the lease agreement. While generating cash flow, the contract terms of each tenant are not considered individually, and rental income projections are made as a whole or in groups, regardless of rent increases and contract expiry dates. As I mentioned before, the valuation made according to the "market rent" determined by the valuer without reflecting the current rental conditions expresses the special assumed "market value" (vacant possession value) in case of vacancy rather than the "market value". For this reason, the contractual conditions must be taken into consideration in the valuation of commercial real estate properties with tenants.

In this period when international capital is moving away from the Turkish commercial real estate market, the use of international standards and practices in commercial real estate valuation is very important in increasing the confidence in the Turkish real estate market. The increase in investor confidence and transaction volume in the commercial real estate market depends not only on market makers making the market more transparent, but also on us, the valuation professionals, following international techniques and practices to analyse and transfer data more accurately.

UZMAN GÖRÜŞÜ°

EXPERT'S VISION°

Mehmet TÜRK
Mavi Giyim Emlak Geliştirme Müdürü



Mehmet TÜRK
Mavi Giyim Property Development Manager

361°

YATIRIMCI VE PERAKENDECİLER ARASINDAKİ KİRA ANLAŞMAZLIĞI

LEASE DISPUTE BETWEEN INVESTORS AND RETAILERS

Son yıllarda gerek ulusal ekonomide gerekse perakende sektöründe ciddi belirsizliklerin yaşandığı bir süreçten geçilmektedir. 2016 yılında yaşanan darbe girişiminden sonra 2018 yılında ulusal para birimimizin değerinde yaşanan düşüş ve kur dalgalanmaları, sonrasında 2020 itibarıyla COVID ve son olarak 1 yıldan uzun süredir etkisinde olduğumuz hiper enflasyon ve Rusya- Ukrayna savaşı diğer bütün sektörlerde olduğu gibi perakende sektörünü de derinden etkilemiş ve etkilemeye devam etmektedir.

Bu dönemde ulusal ve uluslararası perakende markalarının en önemli giderlerinden biri olan kira giderlerini hiç şüphe yok ki daha önce olduğundan etkin bir şekilde yönetme ihtiyacı doğmuştur. Bu dönemde, 2018 yılındaki dövizle kiralama kısıtlamasından başlayarak devlet tarafından ticari ve mesken kiralamalarına birtakım düzenlemeler getirilmiştir. Öncelikle kira sözleşmelerinde anlaşılmalı olsa dahi ödenecek olan döviz kuruna bir sınırlama getirilerek kira bedelleri TL'ye çevrilmiş ve sonrasında da yıllık kira artışlarının yapılmasında üst sınır (TÜFE 12 Aylık Ortalamalar) yine devlet tarafından belirlenmiştir. Halen yürürlükte olan 25% üst sınır ile kira zammı uygulaması ise ticari mülklerde uygulanmamaktadır.

AVM yatırımcıları, 2018'den buyana yatırım aşamasında dövizle alınan kredilerin geri ödemelerindeki kur farklarının tamamen kendileri tarafından karşılandığını, tahsil edilen kira bedellerinin özellikle normal süresini doldurmuş ve otomatik uzama döneminde olan sözleşmelerde rayiç kira bedellerinin çok gerisinde kaldığını savunuyorlar. 2020 yılından itibaren pandemi döneminde perakendecilere ciddi kira destekleri sağlandığını ve artık rayiçlerin çok altında kalan kira bedellerinin sözleşme yenilemeleri ile yeniden değerlendirilmesini talep ediyorlar. Bunun yanında, tüketim, personel ve ortak alan giderlerinde de üzerlerine ciddi yük bindiği sebebiyle ortak gider bedellerinde de açıklanan TÜFE oranları üzerinde artışlar yansıtılıyor.

Diğer tarafta, perakendeciler ise kur artışı ve üretici fiyat endeksi ile brüt marjda sürekli yaşanan kesintilerin yanı sıra personel ücretleri sebebiyle kiralarda fahiş bir artışı kabul etmiyorlar. Ayrıca, perakendeciler tarafında genel yaklaşım, birim fiyatlardaki artışın etkisiyle özellikle AVM'lerde sabit kiranın ciro kirasıyla karşılaştırılarak bakiye ödeme yapıldığı ve böylece yatırımcıların zararının karşılandığı yönünde. 5. Kira yılını doldurmuş olan sözleşmelerde Kiraya Veren'in kira bedelinde bir uyarılama talep etme hakkı ile yatırımcılar

In recent years, we have been going through a period of serious uncertainties in both the national economy and the retail sector. After the coup attempt in 2016, the decline in the value of our national currency and exchange rate fluctuations in 2018, then COVID as of 2020, and finally the hyperinflation and Russia-Ukraine war, which we have been under the influence of for more than 1 year, have deeply affected and continue to affect the retail sector as in all other sectors.

There is no doubt that the need to manage the rental cost, one of the most significant of the national and international retail brands, was more effective than it had been before. During this period, a number of regulations were introduced for commercial and residential rentals by the state, beginning with the 2018 foreign currency rental restriction. First, even if it is understood in the lease agreements, the rate of the exchange rate to be paid was limited to TL, and then the upper limit (Consumer Price Index 12 Months Averages) was again determined by the state. A 25% upper limit and a rent increase are not implemented in commercial properties.

Shopping Center investors argue that since 2018, they have fully met the exchange rate differentials on

repayment of foreign currency loans in the investment phase, with the collected rent prices far behind, particularly those already on contracts that have expired the normally period, and are in an automatic extension period. They are demanding that, starting in 2020, during the pandemic, retailers receive significant leases and that their leases, which are far below the rates, be revalued through contract renewals. It also reflects increases in the Consumer Price Index rates, as revealed in the cost of co-expenses, including consumption, staff and common space expenses, which are seriously burdened by them.

On the other hand, retailers are refusing to accept an exorbitant rise in rents due to currency growth and continued gross margin cuts with the producer price index, as well as staff fees. Furthermore, the general approach taken by retailers is that, due to the increase in unit prices, investors are paid balances, in particular in Shopping Centers, compared with the turnover rent for a fixed rent. 5. With the right to request an introduction to the lease payment of the Lease Issuer in the contracts that are already out of the year, investors and owners are demanding an increase of up to 200% in their fixed rental rates, while retailers insist on annual increases over the maximum Consumer Price Index 12-Month Averages

ve mal sahipleri sabit kira bedellerinde 200%'e kadar varan artışlar talep ederlerken perakendeciler ise en fazla TÜFE 12 Aylık Ortalamalara göre yapılacak yıllık artışlar konusunda ısrarcı (Aralık 2022 itibariyle yıllık 70,36%).

Alışveriş Merkezleri Yatırımcılar Derneğinin (AYD) paylaştığı verilere göre Eylül 2022'de AVM'lerin nominal ciro endeksi geçtiğimiz yılın aynı ayına göre 140,2% oranında artış göstermiştir. Aynı dönemde AVM'lerin kişi giriş sayıları bir önceki yılın aynı dönemine göre 15,4%'lük artış göstermiştir. Ancak, geçtiğimiz yıl ile karşılaştırmada ne kadar artış gözlenirse de AVM'lerde pandemi öncesindeki trafik yakalanamamıştır. Eylül 2022 kişi giriş sayıları 2019 Eylül'ün ortalama 10% kadar gerisinde gerçekleşmiştir.

2023 yılı itibariyle ise politik belirsizliklerin kişi iriş sayılarına, alınacak ekonomik kararların ise birim fiyata nasıl yansıtacağı konusunda belirsizlikler devam etmektedir. Bu ortamda yatırım maliyetlerinin geçtiğimiz yıla oranla ciddi seviyelerde arttığını düşündüğümüzde perakendeciler için yeni mağaza yatırımları yatırımcılar için de yeni AVM yatırımları için oldukça zor bir dönemde olduğumuzdan bahsedilebilir. Bu dönemde gerek mal sahipleri gerekse kiracılar mülk portföylerini mümkün oldukça daha verimli hale getirmek için ellerinden geleni yapmaktadırlar.

Ciro karşılaştırması olmayan sabit kiralı cadde mağazaları için ise durum daha farklı. Yukarıda bahsedildiği gibi birim fiyat artışları TÜFE tarafından açıklanan kira artışlarının üzerinde gerçekleştiğinden bu dönemde sabit kiralı mağazaların kira/ciro rasyolarında ve dolayısıyla karlılıklarında AVM mağazalarına oranla daha fazla iyileşme görülmektedir. Mal sahiplerinin kiracılarından sabit kirada iyileştirme yönündeki taleplerine, perakendeciler genel olarak yeni sözleşme ve yalnızca ciro kira ödemesi şeklinde bir karşı teklif yapıyorlar. Ancak mal sahiplerinin çoğu geleneksel kiralama anlaşması olan sabit anlaşmadan vazgeçmek istememektedir.

Sonuç olarak, kira tespit davalarının hukuki sürecinin ortalama 3 yıl olacağı düşünülürse kira bedellerindeki artış konusu daha uzun süre iki taraf arasında pazarlıkların devam edeceğinden bahsedilebilir. Uzun

süren ticari birlikteliklerin de gereği olarak her iki tarafın da karşı tarafın çıkarlarını da düşünerek anlaşma zemini oluşturma için özen göstermesi gerekmektedir.

KAYNAKLAR:

- <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-eyl%C3%BCI-2022>
- <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-agustos-2022>
- <https://www.birlesmismarkalar.org.tr/>
- <https://www.birlesmismarkalar.org.tr/#AVM'LER%20K%C4%B0RA%20ZAMMINDA%20YASAL%20SINIRI%20A%C5%9EİYOR>
- <https://www.birlesmismarkalar.org.tr/#K%C4%B0RALAR%20SERBEST%20U%C3%87U%C5%9ETA>

(70.36% annually, as of December 2022).

According to data shared by the Shopping Centers Investors Association, the nominal turnover index for Shopping Centers increased by 140.2% in September 2022 compared to the same month last year. During the same period, the number of people entering the Mall increased by 15.4% over the same period of the previous year. However, no matter how much increased the comparison with the previous year, traffic prior to the pandemic at the Shopping Centers was not caught. The September 2022 entry counts were as low as 10% on average in September 2019.

As of 2023, uncertainties remain over how political uncertainties will be reflected in the number of individuals and how economic decisions will be made at the unit price. One can mention that we are in a very difficult time for retailers, for retailers, for new store investments, for new Mall investments, given that their investment costs have increased significantly over the past year. During this period, both owners and tenants are doing their best to

make their real estate portfolios as much more efficient as possible.

For fixed-rent street stores, which are not turnover comparisons, the situation is different. As mentioned above, unit price increases have been shown in excess of the rental increases as described by the Consumer Price Index, and more improvement has been seen in the rental/turnover ratios of fixed-rent stores and therefore in their profitability than in the Shopping Center stores. Retailers are generally making a counteroffer, based on the owners' demand to improve the rents on fixed leases, as well as a new contract and a turnover lease payment only. However, most owners do not want to give up the traditional leasing agreement.

Consequently, there may be a longer period of negotiation between the two parties concerning the increase in rent prices, given that the legal process of determining leases will average up to 3 years. Due to long trade associations, both sides need to take care to establish a basis for agreement by considering each other's interests.

SOURCES:

- <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-eyl%C3%BCI-2022>
- <http://www.ayd.org.tr/avm-ciro-endeksi-agustos-2022>
- <https://www.birlesmismarkalar.org.tr/>
- <https://www.birlesmismarkalar.org.tr/#AVM'LER%20K%C4%B0RA%20ZAMMINDA%20YASAL%20SINIRI%20A%C5%9EİYOR>
- <https://www.birlesmismarkalar.org.tr/#K%C4%B0RALAR%20SERBEST%20U%C3%87U%C5%9ETA>



TOPLANTI&ORGANİZASYONLAR°

COMING SOON°

Uluslararası Gayrimenkul Geliştirme ve Yönetimi Konferansı

01-04 Şubat 2023, Ankara
<http://2023.icredm.org/tr/ana-sayfa/>

International Property Show

12-14 Şubat 2023, Dubai
<https://www.internationalpropertyshow.ae/dubai/>

The London PropTech Show

15-16 Şubat 2023, Londra
<https://proptechshow.com/>

Türkiye İktisat Kongresi

17-19 Şubat 2023, İzmir
<https://iktisatkongresi.ttk.gov.tr>

15. Gayrimenkul Emlak Fuarı

04-05 Mart 2023, İstanbul
<https://www.realestatefairturkey.org/fuarlar/15-gayrimenkul-fuari-emlak-fuari/>

MIPIM 2023

14-17 Mart 2023, Cannes, Fransa
<https://www.mipim.com/>

15. Uluslararası Güneş Enerjisi ve Teknolojileri Fuarı

06-08 Nisan 2023, İstanbul
<https://solarexistanbul.com/>

27. ICCI Uluslararası Enerji ve Çevre Fuar ve Konferansı

24-26 Mayıs 2023, İstanbul
<https://icci.com.tr/>

29. ERES European Real Estate Society Conference

12-15 Temmuz 2023, Londra
<https://2023.eres.org/>

International Conference on Property Development and Management

01-04 February 2023, Ankara
<http://2023.icredm.org/tr/ana-sayfa/>

International Property Show

12-14 February 2023, Dubai
<https://www.internationalreal estateshow.ae/dubai/>

The London PropTech Show

15-16 February 2023, London
<https://proptechshow.com/>

Economic Congress of Turkey

17-19 February 2023, İzmir
<https://iktisatkongresi.ttk.gov.tr>

15th Real Estate Property Fair

04-05 March 2023, İstanbul
<https://www.realestatefairturkey.org/fuarlar/15-gayrimenkul-fuari-emlak-fuari/>

MIPIM 2023

14-17 March 2023, Cannes, France
<https://www.mipim.com/>

15th International Solar Energy and Technologies Fair

06-08 April 2023, İstanbul
<https://solarexistanbul.com/>

27. ICCI International Energy and Environment Fair and Conference

24-26 May 2023, İstanbul
<https://icci.com.tr/>

29. ERES European Real Estate Society Conference

12-15 July 2023, London
<https://2023.eres.org/>

361°

361 DERECE • SAYI 7 • OCAK - ŞUBAT 2023

